



INGATLAN ÉS FÖLDÜGYI MÉRNÖKI IRODA KFT.

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ IRODA

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS
TERMŐFÖLD ÉRTÉKBECSLÉS
TALAJVÉDELMI TERVEK KÉSZÍTÉSE
IGAZSÁGÜGYI SZAKVÉLEMÉNYEK KÉSZÍTÉSE
SZAKTANÁCSADÁS

Cg.: 14-09-309415

Számlaszám: 10403923-50515756-54681006

Adószám: 14829491-2-14

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A Siófok 6481/1/A/2 hrsz-ú ingatlan (38 m² tekintetében)
bérbeadására vonatkozó értébecslés.

Készítette:

Pach Zoltán

Okleveles Agrármérnök
Talajtani Szakmérnök
Ingatlanforgalmi Értébecslő
Ingatlanvagyon Értékelő és Közvetítő
Igazságügyi Szakértő

Zamárdi, 2025. január 08.

TARTALOMJEGYZÉK

ELŐSZÓ

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNYOK

1. ÁLTALÁNOS ISMERTETÉS

- 1.1. Kiindulási alapadatok, információk
- 1.2. Az értékbecslés célja, folyamata és módszere
- 1.3. A szakvélemény érvénye

2. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

- 2.1. Regionális elemzés
- 2.2. Az ingatlan leírása

3. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

- 3.1. Értékelési módszerek áttekintése
 - 3.1.1. *Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés*
- 3.2. Érték levezetése
 - 3.2.1. *Az ingatlan bérleti díjának megállapítása piaci összehasonlító adatok alapján*
- 3.3. Bérleti díj értékének meghatározása

4. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG

MELLÉKLETEK:

1. számú melléklet: Tulajdoni lap másolata
2. számú melléklet: Település térkép
3. számú melléklet: Légi fotó
4. számú melléklet: SZAT
5. számú melléklet: Fényképmelléklet
6. számú melléklet: Számoló táblázat

ELŐSZÓ

Siófok Város Önkormányzata (8600 Siófok, Fő tér 1.) megbízza **Ingatlan és Földügyi Kft.** (8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.) Igazságügyi Szakértői Irodát, hogy a Siófok Város Önkormányzat 42/450-ed tulajdoni hányad szerinti tulajdonát képező **Siófok 6481/1/A/2 hrsz-ú** ingatlan (38 m² tekintetében) bérleti díjáról készítsen forgalmi értékelést. **Ingatlan és Földügyi Kft.** a megbízást elvállalta és az érvényben lévő vagyonértékelési rendeletek, és szabályozások alapján azt elvégezte. Az ingatlan helyszíni szemláját: 2025. január 07.-én történt. Az értékelés időpontja: **2025.01.08.**

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

Semmi olyan nem jutott tudomásunkra, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek. Elemzésünk elkészítése során a megbízótól olyan információkat kaptunk, melyek helyességét ellenőrzés nélkül elfogadtuk. Nem vállalunk felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért.

Ez a jelentés csak a megjelölt célokat szolgálja és semmi más célra nem használható fel. A megbízó előzetes hozzájárulása nélkül a jelentés egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon sem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, vagy bármilyen más nyilvános média útján.

A szemrevételezés során potenciálisan veszélyes anyagok előfordulásával nem találkoztunk. Előfordulásukat a helyszínen látottak sem indokolják. Nem vállalunk felelősséget az esetlegesen rejtetten előforduló veszélyes anyagok – olaj, azbeszt, savak vagy más potenciálisan veszélyes anyagok – jelenlétéért.

SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

Pach Zoltán **igazságügyi szakértő (szak.sz.:7888)** kijelenti, hogy sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltsége nincs az értékelt ingatlannal, az ingatlan tulajdonosával kapcsolatosan, továbbá kijelenti, hogy a szakértői jelentésben megállapított érték nincs összefüggésben az értékbecslésért kapott ellenértékkel. Kaposvár Megyei Jogú Városnál nyilvántartott névjegyzékben **23/2012.** számon bejegyezve.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az értékelő:	Ingatlan és Földügyi Kft. (8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.)
Szakértő neve:	Pach Zoltán
Az értékelés fordulónapja:	2025. január 08.
Megbízó:	Siófok Város Önkormányzata (8600 Siófok, Fő tér 1.)

Összefoglaló tábla

Az ingatlan helyrajzi száma:	Siófok 6481/1/A/2 hrsz.		
Az ingatlan címe:	8600 Siófok, Fő utca 204-210. fsz.2 ajtó		
Az ingatlan megnevezése:	Üzlethelyiség		
Az ingatlan hasznosítási formája:			
Értékelt vagyonértékű jog megnevezése:	Bérleti díj	mértéke / időtartama	
Hasznos alapterülete m ² :			38 m²
Bérbeadásra szánt alapterület, m²:			38 m²
Piaci érték:			
A 42 m ² nagyságú ingatlanrész piaci alapon történő bruttó bérleti díj megállapítás összege kerekítve havonta:			128.000,- Ft
Az ingatlanrész bruttó bérleti díj megállapítás összege kerekítve havonta:			128.000,-Ft

A fenti érték igény-, per és tehermentes állapotra vonatkozik. Általános forgalmi adót tartalmaz.

INGATLAN ÉS FÖLDÜGYI
MÉRNÖKI IRODA KFT.
8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.
Adószám: 14829491-2-14
Bsz.: 10403923-50515756-54681006



PH.

Pach Zoltán

1. ÁLTALÁNOS ISMERTETÉS

1.1. Kiindulási alapadatok, információk

Megrendelő adatai, utasításai: Megbízó azzal a feladattal bízott meg, hogy tulajdonában lévő **siófoki 6481/1/A/2 hrsz-ú 38 m²** alapterületű ingatlanrész „üzlethelyiség” tekintetében az ingatlannal kapcsolatosan határozzam meg a **piaci alapú bérleti díját**.

Megrendelő neve: Siófok Város Önkormányzata (8600 Siófok, Fő tér 1.)

Az Ingatlan és Földügyi Kft. **Igazságügyi Szakértői Iroda** a megbízást elvállalta és az érvényben lévő vagyonértékelési rendeletek, és szabályozások alapján azt elvégezte.

Az értékelés időpontja: 2025.01.08.

1.2. Az értékbecslés célja, folyamata és módszere

Az értékbecslési szakvélemény az ingatlan bérleti díj értékének megállapítása, ennek figyelembevételével az értékelés az ingatlan jelenlegi piaci értékének megállapítására törekszik.

Az érték meghatározásánál figyelembe vettük továbbá az ilyen jellegű ingatlan iránti jelenlegi keresletet és kínálatot.

A **Valós Piaci Érték** az a becsült összeg, amelyen várható, hogy a vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen jár el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van a vonatkozó tényeknek, a jogegyenlőség alapján.

A szakvélemény elkészítése, elemzése, véleményei és következtetései kidolgozása a TEGOVA (The European Group of Valuers Association) által javasolt módszernek (EVS 2013.) és az alábbi rendeletekben előírtak figyelembe vételével és a hatályos jogszabályok figyelembe vételével készült.

1.3. A szakvélemény érvénye: 90 nap.

2. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

2.1. Regionális elemzés

Siófok kikötő- és üdülőváros Somogy megye északkeleti részén. A Siófoki járás székhelye, a Balaton-part legnépesebb és legnagyobb területű, Somogy megye második legnépesebb települése. Az 1950-es megyerendezésig, a város a Siótól nyugatra elterülő része Somogy vármegyéhez, a keletre fekvő terület pedig Veszprém vármegyéhez tartozott. Magyarországon, a kereskedelmi szálláshelyek 2019-es összesített vendégéjszakaszáma alapján a 6. legnépszerűbb üdülőtelepülés. A település nevezetes, az emblemikus épületeiről, remek strandjairól és az éjszakai életéről. A közeli Ságvár település miatt, a Balaton környékének egyik legrégebben lakott területén fekszik.

A 20. század során a városhoz csatolták Balatonkiliti és Balatonújhely településeket. A város a „Sió” előnevet a rajta átfolyó Sió folyóról kapta. Siófok a Balaton keleti medencéjének déli partján fekszik, ott, ahol a Sió ered a tóból. Északról a Balaton, keletről a Mezőföld szélét képező hullámos fennsíkok, délről és nyugatról pedig Külső-Somogynak a Balaton déli oldalára jellemző szelíd lejtésű dombosrai határolják.

Az 1950-es megyerendezésig a Sió határvonal volt Veszprém és Somogy vármegye között; jelenleg Siófok Somogy megyéhez tartozik, annak második legnagyobb városa, egyben a Balaton-part legnagyobb települése. A 20. század során határát többször kiterjesztették, így ma a déli part 70 kilométeres szakaszából 17 kilométer tartozik hozzá.

A város partvonala két szakaszra osztható. A Sió csatornától nyugatra fekvő szakasz Ezüstpart néven ismert, keletre pedig az Aranypart található. A szállodák nagy része és a város szórakoztató központja, a Petőfi sétány az Aranyparton található. A sétány mentén helyezkedik el a fizetős Nagystrand, amely jelenleg (2016 óta) a Plázs Siófok nevet viseli. Kicsit tovább haladva keletre található a szabadstrand, amely kilométereken keresztül egészen Szabadifürdőig húzódik. Az Ezüstpartot inkább egy-két szintes nyaralók és panziók uralják, ott végig szabadstrand van a partvonal mentén.

Napjainkra a minőségi beruházásoknak köszönhetően Siófok a Dél-Dunántúl első számú wellness- és konferenciaközpontjává lépett elő, hogy a nyári szezont követő hónapokban is érdemes legyen a városba látogatni akár csak egy hosszú hétvégére is. Fejlett idegenforgalmi infrastruktúra, évről évre bővülő programkínálat vonzza Siófokra a hazai és külföldi vendégeket.

2.2. Az ingatlan leírása

A **6481/1/A/2 hrsz-ú ingatlan**, üzlethelyiség művelési ágú ingatlanrész Siófok frekventáltabb részén a Fő utcában helyezkedik el. Közvetlen környezetében szinte minden pár száz méteres sétával elérhető. A buszállomás, posta épülete kb. 100 méterre, míg a vasútállomás kb. 250 méterre helyezkedik el az ingatlantól. Pár perc alatt elérhető pizzériák, éttermek, cukrászda. A Fő tértől keleti irányban, kb. 450 méterre helyezkedik el.

Az értékbecslés tárgya egy 38 m² nagyságú üzlethelyiségként funkcionáló ingatlanrész. Az épület észak-északnyugati oldalán határos a Fő utcával, megközelítése könnyű, parkolás az üzlet előtti részen megoldható. A Fő utcára nyíló ingatlanrészben jelenleg kerékpár szervíz üzemel, fűtése elektromosan megoldott, az ingatlan padozat beton alapú, az ingatlan igazából egy helyiségből áll, melyből egy mellékhelyiség nyílik. A felépítmény állapota közepes / felújítandó, parkolás előtte, illetve a társasház előtti parkolóban lehetséges.

2.3. Rendezési terv szerinti besorolása

Siófok város rendezési és szabályozási terve alapján az ingatlan, az alábbi övezetben található:

Az ingatlanok **Vt-1-z** övezeti besorolásúak.

Az övezetben a beépítési százalék 80 %, a legkisebb zöldfelület mértéke 10 %, a megengedett legnagyobb építmény magasság 14,5 méter, az újonnan kialakítható legkisebb telek területe: 500 m², megengedett legnagyobb szintterületi mutató 5.



3. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

3.1. Értékelési módszerek áttekintése

A **piaci érték** az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között, tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében, megfelelő piacra bocsátását követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

Az ingatlan értékelésére döntően az alábbi módszerek alkalmazhatók:

1. **Piaci adatok összehasonlításán alapuló értékelés**
2. Hozam alapú értékelés
3. Maradványértékelés, maradvány érték módszer

3.1.1. *Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés*

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával kell elvégezni. Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat szabad figyelembe venni, amelyek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlan típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal.

Minimálisan három tényadatot kell a számításhoz felhasználni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, vagy a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az elemzett összehasonlító adatokból kerül sor az összehasonlító érték meghatározására.

3.2. Értékek levezetése

3.2.1. Az ingatlan bérleti díjának megállapítása piaci összehasonlító adatok alapján

A piaci összehasonlító adatok:

A piaci összehasonlító adatok alapján készített szakvéleményeknél minimum 3 darab összehasonlító adatot kell használni a szakvélemény elkészítéséhez, a szakvélemény elkészítéséhez 3 db összehasonlító adatot használtunk fel. Az adatok az adott településről származó kínálati adatok voltak és hasonló művelési ágúak. Az értékek megállapítása a mellékletben található számoló táblázatban lehet megtalálni. A korrekciós tényezők figyelembevételével kaptuk meg a korrigált fajlagos értéket, mely alapján számoltam ki az ingatlan bérleti díj értékét.

3.3. A bérleti díj értékének meghatározása

AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, VÉGSŐ ÉRTÉK	
A végső érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszerek indoklása:	
Amennyiben megfelelő piaci összehasonlító adatok állnak a rendelkezésre akkor mindenképpen a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékeléssel lehet megállapítani az ingatlan bérleti díját. Az adatok az adott településről származó kínálati adatok, hasonlóan kisterületű és ugyanolyan funkcióval ellátott (üzlethelyiség). A bérleti díjakat korrigáltuk és a korrigált fajlagos értékkel számoltuk ki az ingatlan piaci bérleti díját.	
A siófoki 6481/1/A/2 ingatlan bérbeadásra szánt 38 m² alapterületű ingatlan piaci alapon történő bérleti díj megállapítás összege kerekítve havonta (bruttó):	128.000,-Ft

4. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG

Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben, az ingatlan és az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják a megadott értéket.

Az értékelés a Megbízó által szolgáltatott adatok, dokumentumok, és a megállapított tények alapján készült.

Az iratok valódiságát nem vizsgáltuk, felelősséget nem vállalunk azon adatokért, amelyeket a Megbízó tudott, de az értékelő nem kapott meg. A szóban kapott információkat tényként kezeltük.

Az értékelés tárgyát, mint tiszta tulajdonú, forgalomképes és tehermentes ingatlant értékeljük a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotában.

Jogi természetű vizsgálatot nem folytattunk, jogi eredetű korlátozásról nincs tudomásunk.

A mellékletként becsatolt dokumentumok csak bemutatás célját szolgálják.

Jelen értékelési szakvélemény minden tartozékával együtt a megrendelő tulajdonát képezi. Készítője csak megbízó felé tartozik felelősséggel harmadik személy felé kötelezettség, nem terheli.

A szakvélemény három példányban készült, melyből két példány a megrendelők részére átadásra került és egy példány a szakértő irattárában található.

Az értékelés írásbeli engedélyünk nélkül, sem, egyben sem részben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

A szakvélemény magyar nyelven készült, fordítás esetén a fordításból eredő hibákért nem vállalunk felelősséget.

Az értékelés fordulónapja **2025. január 08.** A gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait.

Ezért az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata szükségessé válhat.

AZ ÉRTÉKELÉSI JELENTÉS 90 NAPIG ÉRVÉNYES.

A szakvélemény 9 számozott oldalt tartalmaz.

Zamárdi, 2025. január 08.

INGATLAN ÉS FÖLDÜGYI
MÉRNÖKI IRODA KFT.
8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.
Adószám: 14829491-2-14
Bsz.: 10403923-50515756-54681006



Pach Zoltán

Okl. Agrármérnök (74/2001.), Talajtani Szakmérnök (4489/2009.)
Földminősítési, Földvédelmi és Földhasználati Szakértő (XVII/610/2/2010.)
Termőföld-forgalmazás, Termőföld-értékbecslés Szakértő (SZIF/2280/3/2011.)
Ingatlanvagyon- Értékelő és Közvetítő (2/11/2011.), Igazságügyi Szakértő (7888.)

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/57533/2024

2024.12.11

SIÓFOK

Belterület

6481/1/A/2 helyrajzi szám

társasház különlap

8600 SIÓFOK Fő utca 204-210. földszint. ajtó:2.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

üzlethelyiség	450		450/1626	vegyes
---------------	-----	--	----------	--------

Bejegyző határozat: 110513/2/2024/2005.04.20

2. bejegyző határozat: 33437/1990.04.19

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pítő okiratban meghatározott helyiségek.

I I R É S Z

19. tulajdoni hányad: 54/450

bejegyző határozat, érkezési idő: 110513/2/2024/2005.04.20

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 45173/1999.09.14

jogcím: társasház alapító okirat módosítása tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név : Juhász László Imre

szül. : 1956

a.név : Károlyi Margit

cím : 8600 SIÓFOK Béni Balogh Ádám utca 69/B

20. tulajdoni hányad: 42/450

bejegyző határozat, érkezési idő: 110513/2/2024/2005.04.20

jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 43221/1992.12.14

jogcím: társasház alapító okirat módosítása tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8600 SIÓFOK Fő tér 1

törzsszám: 15731481

21. tulajdoni hányad: 112/450

bejegyző határozat, érkezési idő: 110513/2/2024/2005.04.20

jogcím: átalakulás tulajdoni hányad: 1/1 46152/2012.12.14

jogcím: társasház alapító okirat módosítása tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név: JKH KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.

cím: 8600 SIÓFOK Honvéd utca 1/C

törzsszám: 11231271

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/57533/2024

2024.12.11

SIÓFOK

Belterület

6481/1/A/2 helyrajzi szám

társasház különlap

Folytatás az előző lapról

II. RÉSZ

22. tulajdoni hányad: 23/450

bejegyző határozat, érkezési idő: 110513/2/2024/2005.04.20

jogcím: törvényes öröklés tulajdoni hányad: 777/45563 118819/2/2021.11.16

jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 1554/45563 100447/2022.01.07

jogcím: társasház alapító okirat módosítása tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név : Zugor Sándorné

sz.név: Varga Katalin Mária

szül. : 1955

a.név : Róma Ilona

cím : 8651 BALATONSZABADI Kossuth Lajos utca 38

23. tulajdoni hányad: 219/450

bejegyző határozat, érkezési idő: 110513/2/2024/2005.04.20

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 100795/2022.01.12

jogcím: társasház alapító okirat módosítása tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név : dr. Harai Zoltán Csaba

sz.név: Harai Zoltán Csaba

szül. : 1977

a.név : Blázsovcics Emília

cím : 8000 SZÉKESFEHÉRVÁR Kelemen Béla utca 22. III/12

III. RÉSZ

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 30713/3/2012.01.10

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területe módosult 308 m²-ről 453 m²-re.

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 110513/2/2024/2005.04.20

Önálló szöveges bejegyzés társasház alapító okirat módosítás történt.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

SIÓFOK





Képek



Az üzlethelyiség a Fő útról

Az üzlethelyiség bejárata



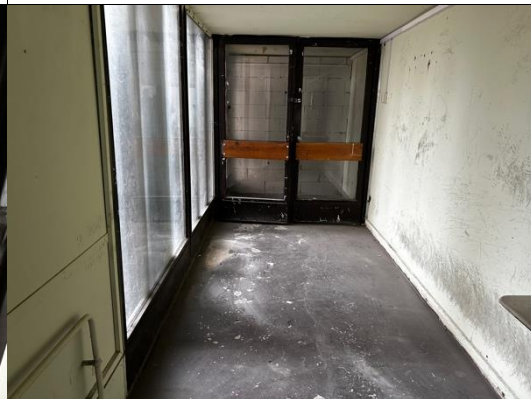
Az üzlethelyiség belülről



Az üzlethelyiség belülről



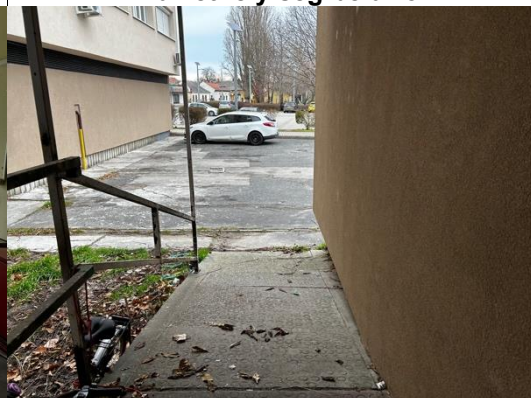
Mosdó, WC



Az üzlethelyiség belülről



Az üzlethelyiség belülről



Az üzlethelyiség hátsó kijárata a parkoló irányából

Piaci módszer

Piaci módszer							
	Tárgyi ingatlan	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.	
Cím	Siófok	Siófok, belváros		Siófok, Fő utca		Siófok, Fő tér 5.	
HRSZ	Siófok 6481/1/A/2 hrsz.	Kínálati		Kínálati		Kínálati	
Azonosító		Ingatlan.com		Ingatlan.com		Ingatlan.com	
<i>Korrektíós modell</i>	Adat leírás	Adat leírás	Korrektíó	Adat leírás	Korrektíó	Adat leírás	Korrektíó
Hasznos alapterülete m ² :	38,00	50	5,0%	25	-5,0%	18	-5,0%
Felépítmény összes bruttó ter., m ²							
Bérbeadásra szánt alapterület, m2	38,00	50	0,0%	25	0,0%	18	0,0%
Kínálati ár:		350 000 Ft	-15,0%	150 000 Ft	-15,0%	120 000 Ft	-15,0%
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex		2025.	0,0%	2025.	0,0%	2025.	0,0%
Faljagos ára (Ft/m ²)		6 300		4 800		5 333	
Elhelyezkedés	belterület	belterület	0,0%	belterület	0,0%	belterület	0,0%
Művelési ága	üzlethelyiség	üzlethelyiség	0,0%	üzlethelyiség	0,0%	üzlethelyiség	0,0%
Becéltítés súlyozása							
Felépítmények minősége							
Rövid leírás:	Szakvéleményben	Az üzlethelyiség Siófok Fő terének szomszédságában található. Jellemzői: -egy téglalapú épület földszintjén található, utcai portállal, -2000-ben épült, 2022-ben felújításra került, -50 m2 alapterülettel rendelkezik, fűtése gáz cirkó kazánal van megoldva, -nyílászárói műanyagok, -2025 januárjától birtokba vehető, - rendezett jogi helyzet.		Igényesen felújított, könnyen megközelíthető 25 m ² alapterületű ingatlan, saját vizes helyiséggel, hosszú távra kiadó. Az üzlet könnyen megközelíthető több irányból SIÓFOK belvárosában, közelében parkolási lehetőségekkel. Fűtése újonnan beszerelt hűtő-fűtő klímával megoldott. 2025. január végétől vehető birtokba ,szerződés kötéskor 2 havi kaució, egy havi bérleti díj fizetése mellett.		Siófok belvárosában a Fő térnél egy 18m2-es üzlet helyiség kiadó. Egy társasház földszintjén helyezkedik el, utcai portállal a Hock János közre. Az önkormányzattól bérelhető előtte egy kis terasz rész is.	
Felépítmény fizikai állapota	közepes/felújítandó	felújított / jó állapotú	-20,0%	újzerű	-25,0%	jó állapotú	-20,0%
Felépítmény műszaki tartalma	gyenge	magasabb	-10,0%	magasabb	-10,0%	közepes	-5,0%
Elhelyezkedés	egyszintes / földszinten	földszinti	0,0%	földszinti	0,0%	földszinti	0,0%
Fűtés	elektromos	gáz cirkó	-5,0%	hűtő-fűtő klíma	-5,0%	gáz cirkó	-5,0%
Parkolás megoldhatósága	üzlethez közeli parkoló	üzlethez közeli parkoló	0,0%	üzlethez közeli parkoló	0,0%	üzlethez közeli parkoló	0,0%
Központtól való távolság	kb. 0,25 km-re	központban	-5,0%	hasonló	0,0%	központban	-5,0%
Energia ellátás (közűm és energia)	összközműves	összközműves	0,0%	összközműves	0,0%	összközműves	0,0%
Korrigált fajlagos ár	3 376 Ft	3 780 Ft	-40,0%	2 880 Ft	-40,0%	3 467 Ft	-35,0%
Korrektíó engedélyezése		ok	-40%	ok	-40%	ok	-35%
Piaci összehasonlításon alapuló bruttó érték havonta:		128 000 Ft					