



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 Siófoki Járási Földhivatalnál

A SIÓFOK 6481/1/A/2

helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan

42/450 tulajdoni hányad

forgalmi értékéről.

Készítette:

Pach Zoltán

Okleveles Agrármérnök
Talajtani Szakmérnök
Ingatlanforgalmi Értékbecslő
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 értékének megállapítása piaci összehasonlító adatok alapján*
- 3.3. Forgalmi érték 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: Fényképmelléklet
5. 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 tulajdonában lévő **Siófok 6481/1/A/2 hrsz-ú** ingatlan **42/450** tulajdoni hányadáról készítsen forgalmi értékelést. **Ingatlan és Földügyi Kft.** a megbízást elvállalta és az érvényben lévő vagyonértékelési rendeletek, és szabályozások alapján azt elvégezte. Az ingatlan helyszíni szemléjét: 2025. január 06.-án történt. Az értékelés időpontja: **2025. január 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:	Siófok, Fő utca 204-210. Fsz./2 ajtó		
Az ingatlan megnevezése:	Üzlethelyiség		
Az ingatlan hasznosítási formája:			
Értékelt vagyonértékű jog megnevezése:	Tulajdonjog	mértéke / időtartama	42/450
Hasznos alapterülete m²:	38 m²		
A felépítmény nettó alapterület, m²:	38 m²		
Piaci érték:			
Az ingatlan piaci összehasonlító megközelítés szerinti értéke kerekítve:	25.300.000,- Ft		
Az ingatlan végső piaci értéke:	25.300.000,-Ft		

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

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

Dei

PH.

Pach Zoltán

1. ÁLTALÁNOS ISMERTETÉS

1.1. Kiindulási alapadatok, információk

Megrendelő adatai, utasításai: Megbízó azzal a feladattal bízott meg, hogy a tulajdonában lévő **42/450** tulajdoni hányadnak megfelelően a siófoki 6481/1/A/2 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatosan határozzam meg az **ingatlan forgalmi értékét, mely az eddigieknek megfelelően üzlethelyiségként funkcionált.**

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. január 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 fennsík, 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

Az **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.

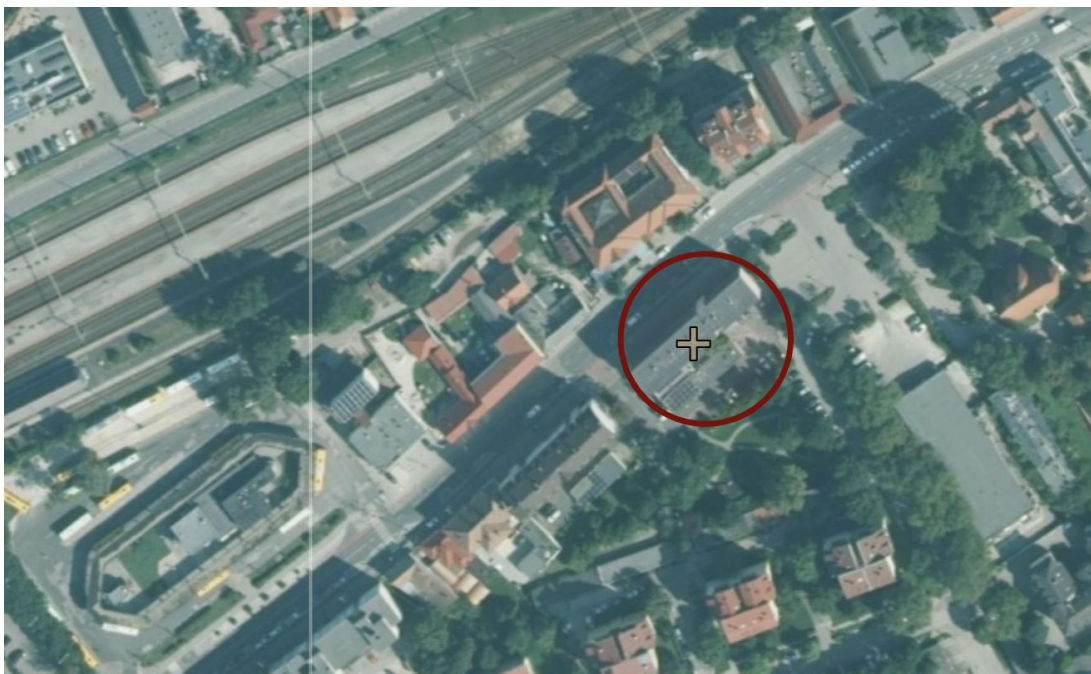
Az értékbecslés tárgya egy 38 m² nagyságú üzlethelyiségként funkcionáló ingatlanrész. Az épület észak-északnyugati oldalán határos a Fő utcával, megközelítése könnyű, parkolás az üzlet előtti részen, továbbá a dél-délnyugati hátsó kijáratral kapcsolatos parkolóban megoldható, mely a szezonális időszakban nehezebben elérhető. Az ingatlan jelenleg nincsen kiadva, fűtése elektromosan megoldott, az ingatlan padozat beton alapú, melynek felülete helyenként töredezett, a falak erősen szennyezettek, jelen állapotában felújítandó.

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 **forgalmi 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 forgalmi értékének 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 használtam fel.

Az ingatlan forgalmi értékének megállapításához kínálati adatokat használtam fel, melyek Siófok településéről, a belvárosban elhelyezkedő területről származtak, hasonló művelési ágú, hasonlóan kicsi alapterületű ingatlanok voltak.

Az értékek megállapítását a mellékletben található számoló táblázatban lehet megtalálni. A korrekciós tényezők figyelembevételével kaptuk meg a korigált fajlagos értéket, mely alapján számoltam ki az ingatlan forgalmi értékét.

3.3. A forgalmi 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 értékbecsléssel lehet a legjobban meghatározni az ingatlan forgalmi értékét.	
Az ingatlan forgalmi értékének megállapításához kínálati adatokat használtam fel, melyek Siófok településéről, a belvárosban elhelyezkedő területről származtak, hasonló művelési ágú, hasonlóan kisebb alapterületű ingatlanok voltak.	
Az ingatlan közelebb helyezkedik el a központhoz, de fekvése szempontjából kiesik annak látóteréből, autóval való megközelítése könnyű, parkolás az üzlet előtt kialakított parkolóban, mely a szezonális időszakban nehezebben elérhető. Parkolás szempontjából egyezést mutat az összehasonlító adatok minenyikével.	
A siófoki 6481/1/A/2 ingatlan 42/450 tulajdoni hányadának forgalmi értéke piaci összehasonlító adatok alapján kerekítve:	25.300.000,-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 10 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



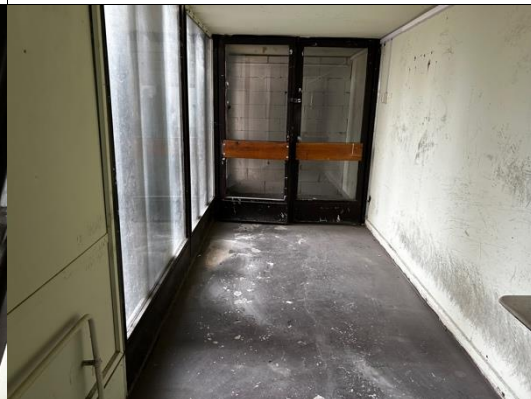
Az üzlethelyiség belülről



Az üzlethelyiség belülről



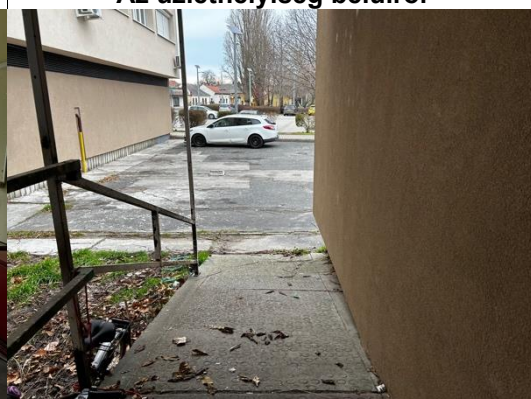
Mosdó, WC



Az üzlethelyiség belülről



Az üzlethelyiség belülről



Az üzlethelyiség hátsó kijárata a parkoló irányából

Piaci módszer							
	Tárgyi ingatlan	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.	
Cím	Siófok,6481/1/A/2 hrsz.	Siófok , Fő utca		Siófok, Fő tér 9.		Siófok , Hock János köz 2.	
HRSZ	6481/1/A/2 hrsz.	Kínálati		Kínálati		Kínálati	
Azonosító		Ingatlan.com		Ingatlan.com		Ingatlan.com	
Korrektíós modell	Adat leírás	Adat leírás	Korrektíó	Adat leírás	Korrektíó	Adat leírás	Korrektíó
Felépítmény hasznos alapterület, m2	38,00	52	5,0%	25	-5,0%	22	-5,0%
Kínálati ár / vételár		41 990 000 Ft	-10,0%	29 500 000 Ft	-10,0%	25 000 000 Ft	-10,0%
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex		2025.	0,0%	2025.	0,0%	2025.	0,0%
Fajlagos ára (Ft/m ²)		767 125		1 062 000		965 909	
Elhelyezkedés	belterület	belterület	0,0%	belterület	0,0%	belterület	0,0%
Energia ellátás(közmű, és energia)	összközműves	összközműves	0,0%	összközműves	0,0%	összközműves	0,0%
Felépítmények minősége							
Rövid leírás:	Szakvéleményben	Siófok közvetlen belvárosában, a Víztoronytól pár méterre található üzletházban üzlethelyiség (irodahelyiség) eladó. Az ingatlan az első emeleten helyezkedik el, nagy kirakatfelülettel rendelkezik. Az ingatlanhoz 2 db. mosdó-wc helyiség tartozik, zárt gépkocsibeállási lehetőséggel. Az ingatlan akár 2 részre is osztható, így külön-külön használható, vagy hasznosítható.		Eladó Siófok központjában, a Víztorony üzletház földszintjén 25 m2 alapterületű üzlethelyiség. Az üzletben 4m2-es tároló és egy mosdó lett kialakítva. Kiválóan alkalmas bármilyen kiskereskedelmi, szolgáltatói tevékenységre: pl. kozmetika, fodrászat, szépségszalon, masszáz, ingatlan-, hitel-, biztosítási tanácsadás, vagy éppen pszichológiai tanácsadás, ügyvéd. A Víztorony üzletház Siófok központjában, a Fő téren található. Az ikonikus siófoki víztoronynál található a Sió Plaza bevásárlóközpont, több kávézó és cukrászda, a Kálmán Imre Művelődési Központ, bankok és éttermek.		A belvárosi Sió-pláza szomszédságában, a Hock János köz 2 szám alatt, közvetlen a tulajdonos által kínált, földszinti üzlethelyiség, eladó. Földszinti üzlethelyiség, teljes évben használható üzlethelyiség kb. 22 m2 alapterületű, benne öltöző, illemhely, zuhanyzó, mosdó helyiséggel. Az üzlethelyiség rendelkezik fűtéssel, telefon és internet kapcsolat vételi lehetőséggel, fűtővezékelővel, riasztóval. Minden közmű egyedi mérőórákkal rendelkezik. Az üzlethelyiség, egy jó hangulatú, átriumos, melyet gyalogosan 3 különböző irányból is meg lehet közelíteni. Az üzlethelyiség 5,20 m x 3,40 méter üvegportállal rendelkezik, melyben található a két külön bejárati ajtó.	
Felépítmények fizikai állapota	közepes / felújítandó	jó állapotú	-15,0%	jó állapotú	-15,0%	jó állapotú	-15,0%
Felépítmények jellege	üzlethelyiség	üzlethelyiség	0,0%	üzlethelyiség	0,0%	üzlethelyiség	0,0%
Elhelyezkedés központtól	kb. 250 méterre	központban	-5,0%	központban	-5,0%	központban	-5,0%
Fűtés	elektromos	gáz cirkó	-5,0%	gáz cirkó	-5,0%	gáz cirkó	-5,0%
Felépítmények műszaki tartalma	gyenge	közepes	-5,0%	közepes	-5,0%	közepes	-5,0%
Épületen belüli elhelyezkedés	egyszintes/földszinten	1.emeleti	5,0%	földszinti	0,0%	földszintes	0,0%
Parkolás	üzlethez közeli parkoló	üzlethez közeli parkoló	0,0%	üzlethez közeli parkoló	0,0%	üzlethez közeli parkoló	0,0%
Korrigált fajlagos ár	664 960 Ft	575 344 Ft	-25,0%	743 400 Ft	-30,0%	676 136 Ft	-30,0%
Korrektíó engedélyezése		ok	-25%	ok	-30%	ok	-30%
Piaci összehasonlításra alapuló érték:	25 300 000 Ft						