



INGATLAN ÉS FÖLDÜGYI MÉRNÖKI IRODA KFT.
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ IRODA

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS
TERMŐFÖLD ÉRTÉKBECSLÉS
TALAJVÉDELMI TERVEK KÉSZÍTÉSE
IGAZSÁGÜGYI SZAKVÉLEMÉNYEK KÉSZÍTÉSE
FÖLDMINŐSÍTÉSI, FÖLDVÉDELMI ÉS FÖLDHASZNÁLATI SZAKVÉLEMÉNYEK KÉSZÍTÉSE
SZAKTANÁCSADÁS

Cg.: 14-09-309415

Számlaszám: 10403923-50515756-54681006

Adószám: 14829491-2-14

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI MAGÁNSZAKVÉLEMÉNY
FÖLDBÉRLETI DÍJ MEGHATÁROZÁSÁRÓL

SIÓFOK 099/1, 099/2, 099/3, 099/4, 099/5, 099/6, 099/7, 099/8, 099/9, 099/10,
099/11, 099/12 ÉS 099/13 HRSZ. INGATLANOKKAL KAPCSOLATBAN

MEGRENDELŐ:

Siófok Város Önkormányzata
8600 Siófok, Fő tér 1.

KÉSZÍTETTE:

PACH ZOLTÁN

Okleveles Agrármérnök
Igazságügyi Szakértő
Talajtani Szakmérnök
Földminősítés, Földvédelmi és
Földhasználati Szakértő
Talajvédelmi Szakértő

Zamárdi, 2025. március 19.

TARTALOMJEGYZÉK

ELŐSZÓ

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

ÉRTÉKELESI BIZONYÍTVÁNY

1. ÁLTALÁNOS ISMERTETÉS

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

2. AZ INGATLANOK LEÍRÁSA

- 2.1. Regionális elemzés
- 2.2. Földrajzi, domborzati és talajtani jellemzés
- 2.3. Az ingatlanok leírása

3. A FÖLDPIAC JELLEMZŐI

- 3.1. A földpiac sajátossága
- 3.2. Magyarországon tapasztalható földhiány okai
- 3.3. A termőföldek besorolásának kategóriái

4. AZ INGATLAN ÉRTÉKELESI MÓDSZER KIVÁLASZTÁSA

- 4.1. A földbérleti díj definíciója, meghatározása
- 4.2. Értékelési módszerek ismertetése

5. FÖLDBÉRLETI DÍJ MEGHATÁROZÁSA

- 5.1. Bérleti díj meghatározása piaci összehasonlítással

6. AZ ÉRTÉKELESI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG

MELLÉKLETEK:

1. számú melléklet: Tulajdoni lapok
2. számú melléklet: Térkép másolat
3. számú melléklet: Légi fotók
4. számú melléklet: Fényképmelléklet
5. számú melléklet: Számoló táblázatok

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 1/1-ad tulajdoni hányad szerinti tulajdonát képező **Siófok 099/1, 099/2, 099/3, 099/4, 099/5, 099/6, 099/7, 099/8, 099/9, 099/10, 099/11, 099/12 és 099/13 hrsz-ú** ingatlanok 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. március 17-én történt. Az értékelés időpontja: **2025.03.19.**

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. március 19.
Megbízó:	Siófok Város Önkormányzata (8600 Siófok, Fő tér 1.)

Összefoglaló tábla

Terület	Hrsz.	Az ingatlan területe (m²):	Az ingatlan bérleti díja (Ft/év)
Siófok	099/1	3089	44.000,-
Siófok	099/2	4649	66.000,-
Siófok	099/3	4855	69.000,-
Siófok	099/4	5065	72.000,-
Siófok	099/5	3134	44.000,-
Siófok	099/6	3135	44.000,-
Siófok	099/7	3134	44.000,-
Siófok	099/8	3136	44.000,-
Siófok	099/9	3133	44.000,-
Siófok	099/10	3135	44.000,-
Siófok	099/11	3134	44.000,-
Siófok	099/12	3133	44.000,-
Siófok	099/13	3137	44.000,-

A fenti érték általános forgalmi adót nem tartalmaz.

Zamárdi, 2025. március 19.



Pach Zoltán

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

1. ÁLTALÁNOS ISMERTETÉS

1.1. Kiindulási alapadatok, információk

Megrendelő adatai, utasításai: Megbízó azzal a feladattal bízott meg, hogy tulajdonában lévő **Siófok 099/1, 099/2, 099/3, 099/4, 099/5, 099/6, 099/7, 099/8, 099/9, 099/10, 099/11, 099/12 és 099/13 hrsz** ingatlanok 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: 2025.03.19.

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 következtetéseinek 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: 180 nap.

2. AZ INGATLANOK 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 emblematisztikus 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 dombsorai 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 partvonalát 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 fizető 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 szezon 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. Földrajzi, domborzati és talajtani jellemzés

Földtani jellemzés:

A kistáj a Balaton-vonal és az Inke-Igali-hát közötti Észak-Somogyi-árokhoz tartozik, melynek leginkább jellemző képződménye a triász korú, több km vastag mészkő és dolomit.

A terület alapformái az alaphegység szerkezeti viszonyainak tükörképeként pannóniai agyag- és homoküledékekből formálódtak ki.

Domborzati jellemzés:

A kistáj a **Baltoni-medence** Kőröshegy-Siófok közötti parti síkjától délre a **Dél-Külső-Somogyi**-süllyedék északi szegélyéig terjed, nyugati határa Kőröshegy-Bonnya vonalában, keleti széle a Sió-Alsó-Kapos mentén húzódik meg.

A kistáj legnagyobb része ÉK-DNy-i irányban húzódó, egymás mögött sorakozó dombhátak és a Balatonnal párhuzamos nagyobb völgyek együttese.

Talajtani jellemzés:

A kistáj mezőgazdasági potenciálját elsősorban a területének közel a felét adó mészlepedékes csernozjom talajok határozzák meg. Mechanikai összetételük vályog, vízgazdálkodásuk kedvező, szervesanyag-tartalmuk 3-4 % közötti, termékenységük kedvező. A területen található talajképző közet löszös üledék, a talaj jó víznyelésű és vízelvezető képességű, jó vízraktározó és jó víztartó talaj.

2.3. Az ingatlanok leírása

Az értékelt ingatlanok Siófok Kiliti városrészétől nagyjából 1 km-re délre fekszenek egy tömbben. Az ingatlanok kisebb területűek, sík felszínűek, a 099/1 hrsz. ingatlant kivéve északkelet-délnyugati tőengelyűek, közvetlen a 65-ös számú főút mellett fekszenek a Kiliti repülőtérrel szemközti oldalon. Az ingatlanok a helyszíni szemle időpontjában szántóként műveltek, jelenleg is őszi gabonavetés található az ingatlanokon. Könnyen és gyorsan beazonosíthatóak, mivel egymás mellett fekszenek, így a területméretük a művelhetőséget nem befolyásolja. Az elhelyezkedés miatt (műút melletti fekvés) bármilyen időjárási körülmények között megközelíthetőek, jó termőhelyi adottságú, jó termőképességű csernozjom talajok találhatóak az ingatlanokon.

3. A FÖLDPIAC JELLEMZŐI

3.1. A földpiac sajátossága

Fontos piaci sajátossága a földnek, hogy a többi tényezőtől vagy fogyasztási cikktől eltérően, összes kínálata természeténél fogva viszonylag fix, és általában nem növelhető magasabb ár ajánlásával, vagy nem csökkenthető az alacsonyabb földbérleti díj következtében. A földpiac elsősorban a helyi kínálati és keresleti feltételekhez igazodik. Sajátos a földpiac a tekintetben is, hogy a termőföld helyhez kötött, térben nem mozgatható, a térbeli pozíciója általában a környezet változásának függvénye.

A többi termelési eszköztől eltérően itt nem beszélhetünk elhasználódási időről, és az ehhez kapcsolódó elhasználódási kulcsról. A földérték vagy a földár, mind költség is sajátosan jelentkezik: a többi termelési eszköztől eltérően nem a termelt termék értékében (árában) térül meg, hanem egyszerűen anélkül termel, hogy elhasználódna.

A földpiac sajátos jellegét hangsúlyozza annak vagyongörző képessége, amely egyszerűen annak tulajdonítható, hogy a termőföld *nem amortizálódik* el, értékét megtartja (sőt növelheti), tartós megélhetési garanciát és bizonyos értelemben egzisztenciát jelent a tulajdonosának. Az előzőekből nyilván nem következik az, hogy a földárnak, mint piaci kategóriának a kialakulását nem a piaci törvények motiválják. E törvények azonban sajátosan érvényesülnek. A földpiac sajátos jellegéből következik, hogy sajátosan alakul a föld ára is. E tekintetben különösen a következőket kell mérlegelni: A föld minősége befolyásolja a rajta termelt mezőgazdasági termék egyéni értékét egyszerűen azért, mert a jobb minőségű föld egységesen azonos ráfordítás mellett több terméket terem, ezáltal a termékek egyéni termelési költségei alacsonyabbak.

A termelési erőforrások, így a föld is közvetve elégitenek ki fogyasztói szükségleteket. Ezért a mezőgazdasági termékek kereslete határozza meg a földkeresletet. A föld kereslet tehát közvetett kereslet. A föld iránti kereslet rugalmassága függ a mezőgazdasági termékeknek a keresletétől.

A Magyarországi földpiacról elmondható, hogy a tőke és a spekulációs tőke igen erősen elkezdett a földpiacra áramlani.

A termőföld kiváló hosszú távú befektetés, mely értékét őrzi, sőt a **válság ellenére értéke növekedett**. Az ország bizonyos részein – mint az adás-vételeknél, mint a földbérleteknél – földhiány (*földéhség*) tapasztalható. Az országban az elmúlt években folyamatosan és intenzíven nőnek illetve most is nőnek a föld árak, ami az óriási kereslettel függ össze.

A gazdák vagyonosodása, illetve a földpiacon megjelent befektetők és egyéb szereplők miatt hatalmas verseny alakult ki a termőföld piacon és a bérleti jogok megszerzése miatt, **ami nagyban növelte a föld jelentőségét, árát és a bérleti díjat is.**

Az Európai Unió támogatás bevezetése óta jelentős kereslet indult a földek tulajdonjogáért, mivel az Unió támogatás miatt a legmagasabb hozamot lehet elérni a termőföldekkel. Ez az összeg a 2024-es évben nagyjából 78.000,- forint/ha volt a szántóföldi növények esetében.

Az **ország jobb termőhelyi részein**, ahol magasabb aranykoronájú termőföldek találhatók - azonban a földhiány miatt - 100.000-200.000,- Ft/ha bérelti díjat is adnak már a bérelt területekre. A földbérleti díjak emelkedésének több okai is van, azonban a legfőbb ok a **földhiányra vezethető vissza.** Nincs annyi termőföld már Magyarországon ami az igényeket kielégítené.

3.2. Magyarországon tapasztalható földhiány legfőbb okai:

- Unió földalapú támogatás megjelenése
- Jelenleg a termőföld szinte a legmagasabb hozamot biztosítja
- Bankbetétek nagyon alacsony kamata
- Folyamatosan lehet rajta termelni
- Soha nem amortizálódik el
- Értékét tartja, sőt folyamatosan növeli évről-évre

A gazdák vagyonosodása, illetve a földpiacon megjelent befektetők és egyéb szereplők miatt *hatalmas verseny alakult ki a termőföld piacon és a bérleti jogok megszerzése miatt*, **ami nagyban növelte a föld jelentőségét, árát és a bérleti díjat is.**

Szinte az ország teljes területén földéhség tapasztalható, mely nagymértékben hatással van a földárakra és a bérleti díjakra is.

Az megállapítható, hogy a piaci szereplők pontosan tudják (a termőföld legjobb hozama miatt és a földbérleti díjak megemelkedése miatt), hogy a **területüket továbbra is ők szeretnék művelni** akkor a (nem piaci alapon megállapított bérleti díjakat) **bérleti díjakat piaci szintre kell emelniük és tartaniuk.**

3.3. A termőföldek besorolásának kategóriái

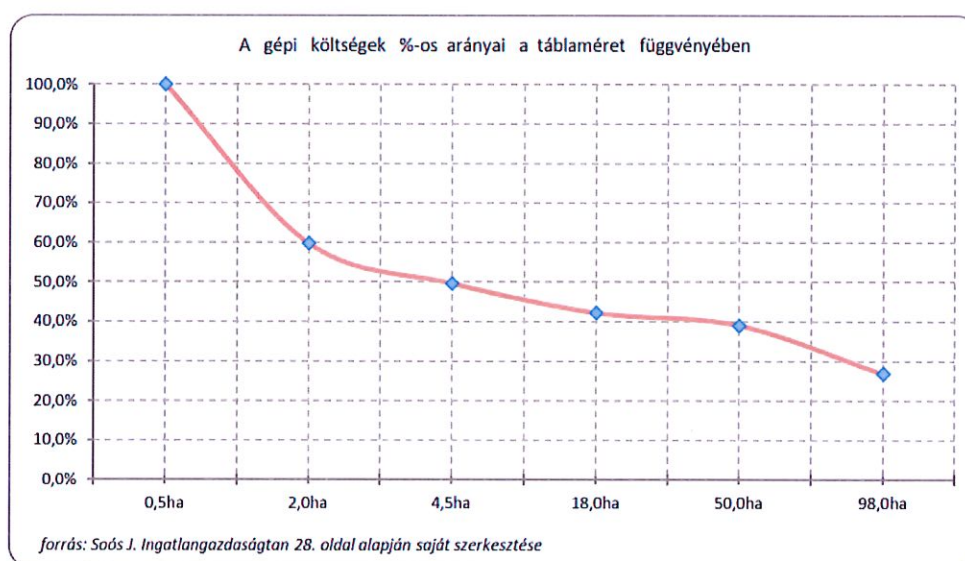
Az Agrárgazdasági Kutató Intézetének (a továbbiakban: AKI) statisztikája szerint a termőföld négy kategóriája különböztethető meg a földminőség (AK/ha) értéke szerint.

Szántó művelési ág esetében:

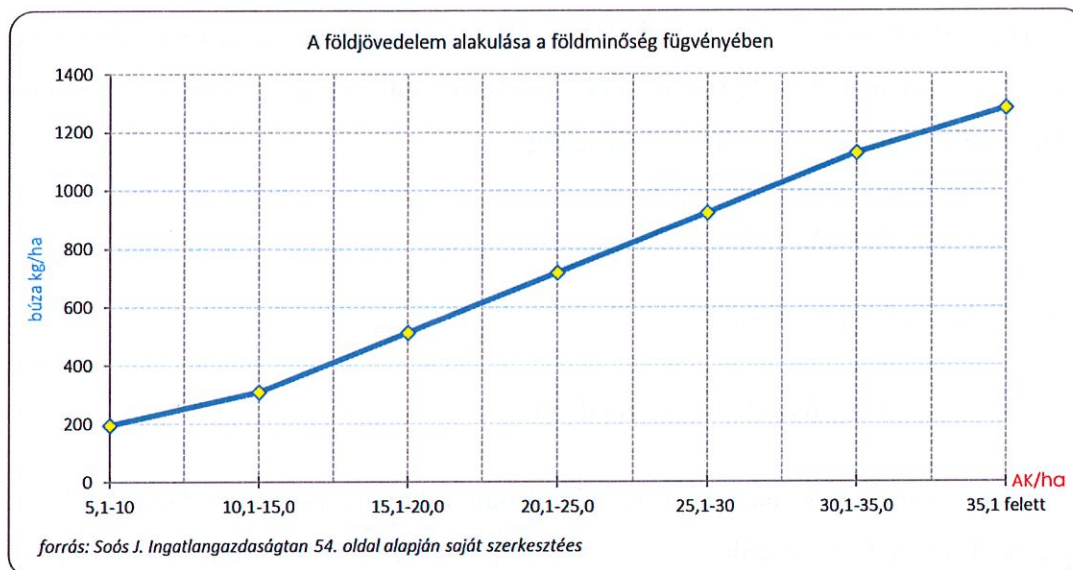
- 15 AK/ha alatti gyenge minőségű,
- 15-25 AK/ha közötti átlagos (konkrét átlagos értéknek a 20 AK/ha szántót tekintik)
- 25-35 AK/ha közötti jó minőségű
- 35 AK/ha feletti kiváló minőségű

A jövedelmezőség többek között az üzemi méret függvénye, nagyobb üzemméretű gazdaságokban kedvezőbbek a jövedelmezőségi mutatók. A társas, illetve az egyéni gazdaságok jövedelmezőségi mutatóit vizsgálva megállapítható, hogy a közepes méretkategóriában (1000 - 3000 Ft SHF) a társas gazdaságok jövedelmezőségi mutatói rosszabbak. A költség több összetevője közül az alábbi diagramban a költségek nagy részét kitevő gépmunka-költség százalékos arányait mutatja a táblaméret függvényében.

Látható, hogy az 1 hektár körüli táblaméret művelési költsége közel a duplája az 5 hektár táblamérethez viszonyítva.



A földminőség függvényében alakuló jövedelem:



4. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER KIVÁLASZTÁSA

Az ingatlan értékelését az 54/1997. FVM rendelet, szakmai előírások, valamint a TEGoVA alapján és az Igazságügyi Szakértői Kamara 2/2020. számú módszertani levél figyelembevételével készítettem.

4.1. Földbérleti díj definíciója, meghatározása

A földbérleti díj, melyet egy adott terület után a bérlő hajlandó fizeni a tulajdonosnak az ingatlan használatáért cserébe. A piaci bérleti díj fogalma a TEGoVA (Az Értékelő Szervezetek Európai Csoportja) ajánlása alapján:

„A bérleti díjnak az a becsült összege, amelyért az értékelés napján az ingatlant bérelnék egy bérbe adni szándékozó és egy bérbe venni szándékozó között a bérleti szerződés feltételei és a szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően jártak el, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna.”

4.2. Értékelési módszerek ismertetése

A TEGOVA (Európai Értékelési Szabványok), valamint a hazai gyakorlat szerint három értékelési módszer valamelyikével (vagy több módszer súlyozásával) történhet ingatlan értékelés. Földterület esetében, két módszer használható:

- o Piaci összehasonlító
- o Hozadék elvű számolás

Piaci összehasonlító módszer:

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 ingatlant 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.

Hozadék elvű számolás:

Az ingatlan megszerzésének és fenntartásának költségei, valamint a keletkezett bevételek különbségéből, annak diszkontálásával, vagy direkt tőkésítéssel meghatározott forgalmi érték. Az ingatlan környezetében fellelhető bérleti adatokból számított jövedelem szempontú megközelítéssel számított forgalmi érték, a tőkésítési kamatláb és a diszkonttényező meghatározásával vezethető le.

5. FÖLDBÉRLETI DÍJ MEGHATÁROZÁSA

5.1. Bérleti díj meghatározása piaci összehasonlítással

A földdek.hu adatbázisából kigyűjtöttem (mely a Magyarország.hu illetve a kifüggesztésekből gyűjti ki az adatokat) Siófok város településről a szántó művelési ágú ingatlanok adatait.

A felhasznált adatok mindegyike kicsi területű (3 ha alatti), szántó művelési ágban találhatóak, frissek (2023.-as évből származnak).

A felhasznált adatokat a területek elhelyezkedése, megközelíthetősége, domborzata, vadkárnak kitettsége miatt korrigáltam. A kapott korrigált használati díjjal számoltam ki ingatlan földbérleti díj mértékét.

A korrekciót az alábbi esetekben alkalmaztam:

- **tranzakció dátuma:** mivel az adatok a 2023-as évből származtak, így +5 %-os korrekciót alkalmaztam.
- **megközelíthetőség** (földes út vagy műút) fontos, hogy az ingatlant milyen minőségi útról tudjuk megközelíteni, illetve elérni. Nem mindegy, hogy szilárd burkolatú útról vagy földes útról érhető el egy ingatlan. A településtől távolabb elhelyezkedő, földútról megközelíthető ingatlanok fajlagos értéke alacsonyabb, mint a közvetlen műút mellett fekvő ingatlanoké. Ebben az esetben +/- 5 % korrekcióval számolhatunk.
- **belterülethez közeli elhelyezkedés:** a belterülethez közel elhelyezkedő ingatlanok esetében +/- 5 % korrekciót tartottam indokoltnak alkalmazni.
- **felszín :** a sík felszín vagy a lankás felszín a kívánatos, a lejtős vagy erősen lejtős területek esetében a művelhetőség, valamint az erózió veszélye is nagyobb. Az alkalmazott korrekció mértéke: +/- 5 %.

A szakvélemény mellékletében megtalálható a számoló táblázat és a felhasznált adatok és azok rövid jellemzése. A kapott korrigált használati díjjal számoltam ki az ingatlanok bérleti díj mértékét.

A táblázatban szereplő **bérleti díjak (Ft/év)** lettek megállapítva az adott hrsz. ingatlanra. A bérleti díjak nagysága az ingatlan területmérete miatt változó, azonban amennyiben kiszámoljuk akkor 140.000,- Ft/Ha/év-re jön ki az ingatlanok bérleti díja.

Terület	Hrsz.	Az ingatlan területe (m ²):	Az ingatlan bérleti díja (Ft/év)
Siófok	099/1	3089	44.000,-
Siófok	099/2	4649	66.000,-
Siófok	099/3	4855	69.000,-
Siófok	099/4	5065	72.000,-
Siófok	099/5	3134	44.000,-
Siófok	099/6	3135	44.000,-
Siófok	099/7	3134	44.000,-
Siófok	099/8	3136	44.000,-
Siófok	099/9	3133	44.000,-
Siófok	099/10	3135	44.000,-
Siófok	099/11	3134	44.000,-
Siófok	099/12	3133	44.000,-
Siófok	099/13	3137	44.000,-

6. 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 valóságát 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 két példányban készült, melyből egy 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. március 19.** 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.

A szakértői vélemény 2 eredeti példányban készült.

AZ ÉRTÉKELÉSI JELENTÉS 180 NAPIG ÉRVÉNYES.

A szakvélemény 14 számozott oldalt tartalmaz.

Zamárdi, 2025. március 19.

Pach Zoltán

Ingatlanvagyon- Értékelő és Közvetítő (2/11/2011.),

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.), Igazságügyi Szakértő (7888.).



Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/14301/2025

2025.03.14

SIÓFOK

Szektor: 53

Külterület

099/7 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. szántó	3	3134	10.34	
----------	---	------	-------	--

2. bejegyző határozat: 36007/1992.06.24

Illetti a SIÓFOK Külterület 099/1 HRSZ-t terhelő Átjárási szolgalmi jog és út szolgalmi jog az ingatlan minden kori tulajdonosa javára.

3. bejegyző határozat: 48796/2007.12.19

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 42651/5/2017.10.09

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8600 SIÓFOK Fő tér 1

törzsszám: 15731481

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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



Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/14302/2025

2025.03.14

SIÓFOK

Szektor: 53

Külterület**099/8 helyrajzi szám****I. RÉSZ****1. Az ingatlan adatai:**

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. szántó	3	3136	10.35	
----------	---	------	-------	--

2. bejegyző határozat: 36007/1992.06.24

Illetli a SIÓFOK Külterület 099/1 HRSZ-t terhelő Átjárási szolgalmi jog
és út szolgalmi jog az ingatlan minden kori tulajdonosa javára.

3. bejegyző határozat: 48796/2007.12.19

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II. RÉSZ**5. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 43473/2/2017.10.30

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8600 SIÓFOK Fő tér 1

törzsszám: 15731481

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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.

TULAJDONILAP VÉGE



Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/14303/2025
2025.03.14

SIÓFOK
Külterület 099/9 helyrajzi szám

Szektor: 53

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. szántó	3	3133	10.34	
----------	---	------	-------	--

2. bejegyző határozat: 36007/1992.06.24

Illetti a SIÓFOK Külterület 099/1 HRSZ-t terhelő Átjárási szolgalmi jog és út szolgalmi jog az ingatlan minden kori tulajdonosa javára.

3. bejegyző határozat: 48796/2007.12.19

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 42894/4/2017.10.13

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8600 SIÓFOK Fő tér 1

törzsszám: 15731481

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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



Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/14304/2025

2025.03.14

SIÓFOK

Szektor: 53

Külterület 099/10 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
művelési ág/kivett megnevezés/				

. szántó	3	3135	10.35	

2. bejegyző határozat: 36007/1992.06.24

Illetti a SIÓFOK Külterület 099/1 HRSZ-t terhelő Átjárási szolgalmi jog
és út szolgalmi jog az ingatlan minden kori tulajdonosa javára.

3. bejegyző határozat: 48796/2007.12.19

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 42652/2/2017.10.09

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8600 SIÓFOK Fő tér 1

törzsszám: 15731481

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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



Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/14305/2025
2025.03.14

SIÓFOK
Külterület 099/11 helyrajzi szám

Szektor: 53

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. szántó	3	3134	10.34	

2. bejegyző határozat: 36007/1992.06.24

Illetti a SIÓFOK Külterület 099/1 HRSZ-t terhelő Átjárási szolgalmi jog
és út szolgalmi jog az ingatlan minden kori tulajdonosa javára.

3. bejegyző határozat: 48796/2007.12.19

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 42903/4/2017.10.13

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8600 SIÓFOK Fő tér 1

törzsszám: 15731481

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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



Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/14306/2025

2025.03.14

SIÓFOK

Szektor: 53

Külterület

099/13 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill
-----	-----	-----	-----	-----
. szántó	3	3137	10.35	

2. bejegyző határozat: 36007/1992.06.24

Illetli a SIÓFOK Külterület 099/1 HRSZ-t terhelő Átjárási szolgalmi jog és út szolgalmi jog az ingatlan minden kori tulajdonosa javára.

3. bejegyző határozat: 48796/2007.12.19

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 42649/5/2017.10.09

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8600 SIÓFOK Fő tér 1

törzsszám: 15731481

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 30831/2/2020.01.16

Közérdekű használati jog

Állandó jellegű földmérési jeleket biztosító közérdekű használati jog., 45 m2 területű részre, 44-3160 számú alappont.

jogosult:

név: SOMOGY VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL törzsszám: 15789367

cím : 7400 KAPOSVÁR Nagy Imre tér 1

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

Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/14293/2025
2025.03.14SIÓFOK
Külterület 099/1 helyrajzi szám

Szektor: 53

I R É S Z					
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill	
. szántó	3	3089	10.19		
2. bejegyző határozat: 36007/1992.06.24 Terheli a SIÓFOK Külterület 099/2 HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog és út szolgalmi jog az ingatlan minden kori tulajdonosa javára.					
3. bejegyző határozat: 36007/1992.06.24 Terheli a SIÓFOK Külterület 099/3 HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog és út szolgalmi jog az ingatlan minden kori tulajdonosa javára.					
4. bejegyző határozat: 36007/1992.06.24 Terheli a SIÓFOK Külterület 099/4 HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog és út szolgalmi jog az ingatlan minden kori tulajdonosa javára.					
5. bejegyző határozat: 36007/1992.06.24 Terheli a SIÓFOK Külterület 099/5 HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog és út szolgalmi jog az ingatlan minden kori tulajdonosa javára.					
6. bejegyző határozat: 36007/1992.06.24 Terheli a SIÓFOK Külterület 099/6 HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog és út szolgalmi jog az ingatlan minden kori tulajdonosa javára.					
7. bejegyző határozat: 36007/1992.06.24 Terheli a SIÓFOK Külterület 099/7 HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog és út szolgalmi jog az ingatalan minden kori tulajdonosa javára.					
8. bejegyző határozat: 36007/1992.06.24 Terheli a SIÓFOK Külterület 099/8 HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog és út szolgalmi jog az ingatlan minden kori tulajdonosa javára.					
9. bejegyző határozat: 36007/1992.06.24 Terheli a SIÓFOK Külterület 099/9 HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog és út szolgalmi jog az ingatlan minden kori tulajdonosa javára.					
10. bejegyző határozat: 36007/1992.06.24 Terheli a SIÓFOK Külterület 099/10 HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog és út szolgalmi jog az ingatlan minden kori tulajdonosa javára.					
11. bejegyző határozat: 36007/1992.06.24 Terheli a SIÓFOK Külterület 099/11 HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog és út szolgalmi jog az ingatlan minden kori tulajdonosa javára.					

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/14293/2025

2025.03.14

SIÓFOK

Szektor: 53

Külterület 099/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

I. RÉSZ

12. bejegyző határozat: 36007/1992.06.24

Terheli a SIÓFOK Külterület 099/12 HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog és út szolgalmi jog az ingatlan minden kori tulajdonosa javára.

13. bejegyző határozat: 36007/1992.06.24

Terheli a SIÓFOK Külterület 099/13 HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog és út szolgalmi jog az ingatlan minden kori tulajdonosa javára.

14. bejegyző határozat: 48796/2007.12.19

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II. RÉSZ

9. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 43476/4/2017.10.30

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8600 SIÓFOK Fő tér 1

törzsszám: 15731481

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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



Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/14294/2025

2025.03.14

SIÓFOK

Szektor: 53

Külterület

099/2 helyrajzi szám

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. szántó	3	4649	15.34	
----------	---	------	-------	--

2. bejegyző határozat: 36007/1992.06.24

Illetti a SIÓFOK Külterület 099/1 HRSZ-t terhelő Átjárási szolgalmi jog
és út szolgalmi jog az ingatlan minden kori tulajdonosa javára.

3. bejegyző határozat: 48796/2007.12.19

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II R É S Z

8. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 43478/2/2017.10.30

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8600 SIÓFOK Fő tér 1

törzsszám: 15731481

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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



Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/14295/2025

2025.03.14

SIÓFOK

Szektor : 53

Külterület 099/3 helyrajzi szám**I. RÉSZ****1. Az ingatlan adatai:**

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill
-----	-----	-----	-----	-----
. szántó	3	4855	16.02	

2. bejegyző határozat: 36007/1992.06.24

Illetli a SIÓFOK Külterület 099/1 HRSZ-t terhelő Átjárási szolgalmi jog és út szolgalmi jog az ingatlan minden kori tulajdonosa javára.

3. bejegyző határozat: 48796/2007.12.19

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II. RÉSZ**7. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 43470/2/2017.10.30

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8600 SIÓFOK Fő tér 1

törzsszám: 15731481

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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



Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/14297/2025

2025.03.14

SIÓFOK

Szektor: 53

Külterület

099/4 helyrajzi szám

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. legelő	5	5065	3.34	
----------	---	------	------	--

2. bejegyző határozat: 36007/1992.06.24

Illetti a SIÓFOK Külterület 099/1 HRSZ-t terhelő Átjárási szolgalmi jog és út szolgalmi jog az ingatlan minden kori tulajdonosa javára.

3. bejegyző határozat: 48796/2007.12.19

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II R É S Z

7. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 43469/3/2017.10.30

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8600 SIÓFOK Fő tér 1

törzsszám: 15731481

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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



Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/14299/2025

2025.03.14

SIÓFOK

Szektor : 53

Külterület**099/5 helyrajzi szám****I. RÉSZ****1. Az ingatlan adatai:**

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill
.....				
. szántó	3	3134	10.34	

2. bejegyző határozat: 36007/1992.06.24

Illetti a SIÓFOK Külterület 099/1 HRSZ-t terhelő Átjárási szolgalmi jog
és út szolgalmi jog az ingatlan minden kori tulajdonosa javára.

3. bejegyző határozat: 48796/2007.12.19

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II. RÉSZ**3. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 43474/5/2017.10.30

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8600 SIÓFOK Fő tér 1

törzsszám: 15731481

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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



Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/14300/2025

2025.03.14

SIÓFOK

Szektor : 53

Külterület

099/6 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. szántó	3	3135	10.35	

2. bejegyző határozat: 36007/1992.06.24

Illetti a SIÓFOK Külterület 099/1 HRSZ-t terhelő Átjárási szolgalmi jog és út szolgalmi jog az ingatlan minden kori tulajdonosa javára.

3. bejegyző határozat: 48796/2007.12.19

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 42896/2/2017.10.13

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8600 SIÓFOK Fő tér 1

törzsszám: 15731481

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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.

TULAJDONILAP VÉGE



Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/14456/2025

2025.03.17

SIÓFOK

Szektor : 53

Külterület 099/12 helyrajzi szám**I. RÉSZ****1. Az ingatlan adatai:**

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. szántó	3	3133	10.34	
----------	---	------	-------	--

2. bejegyző határozat: 36007/1992.06.24

Illetti a SIÓFOK Külterület 099/1 HRSZ-t terhelő Átjárási szolgalmi jog és út szolgalmi jog az ingatlan minden kori tulajdonosa javára.

3. bejegyző határozat: 48796/2007.12.19

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II. RÉSZ**4. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 42906/5/2017.10.13

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8600 SIÓFOK Fő tér 1

törzsszám: 15731481

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

Térképmásolat - Szemle

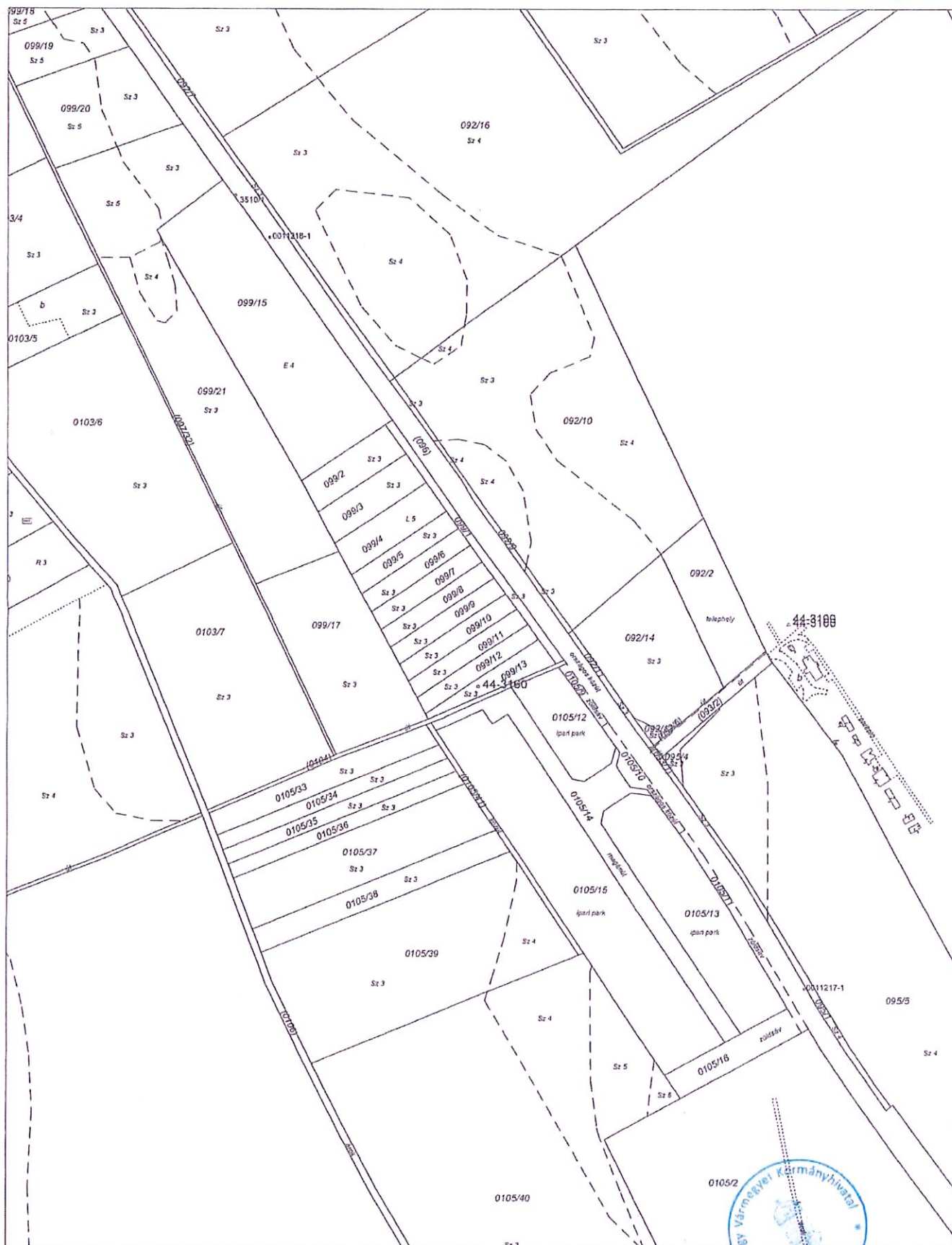
Szelvényszám: 44-313-3

Iktatószám: 1/20/2024

Vetület: EOV

SIÓFOK, külterület 99/1

Méretarány: 1:4000



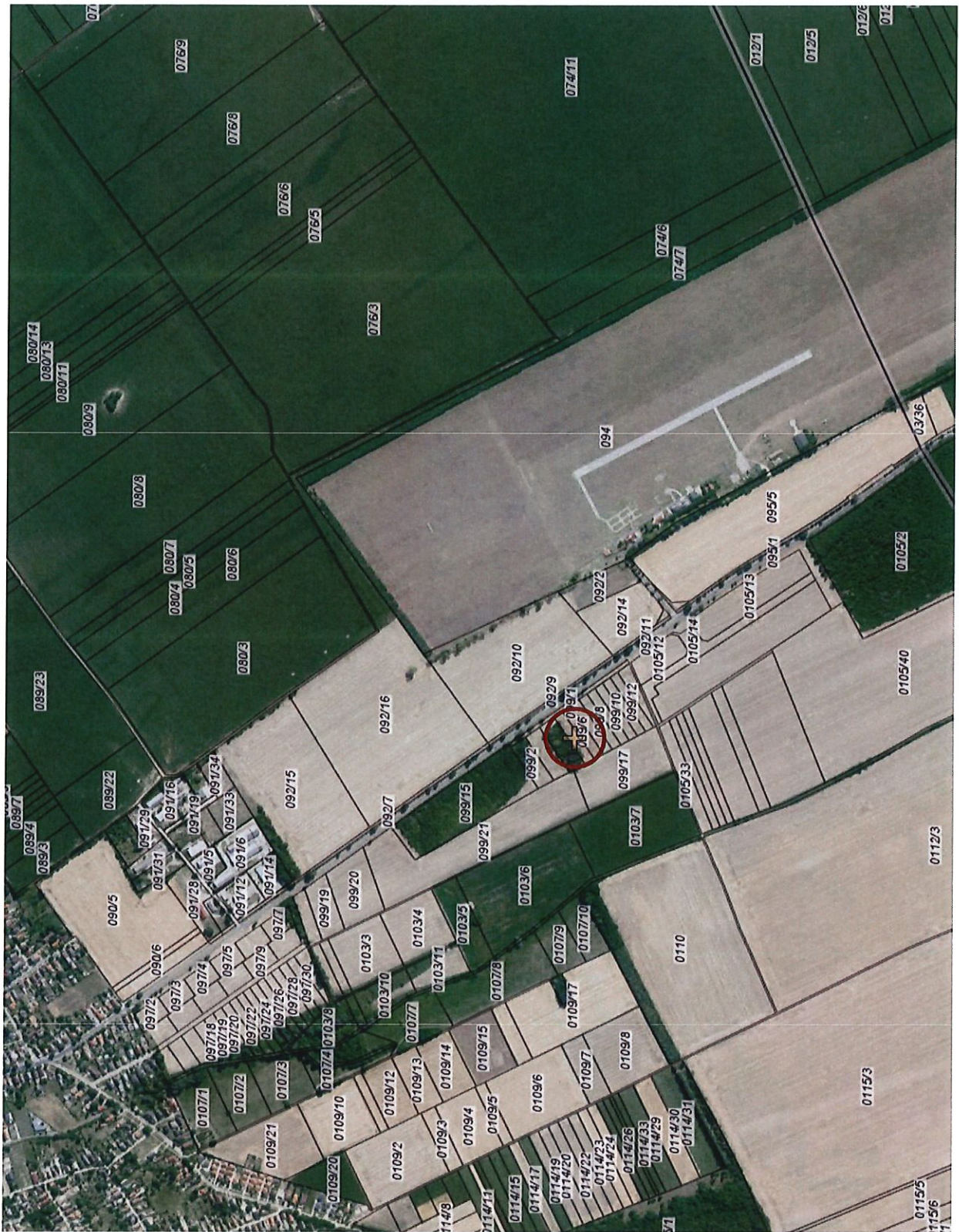
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Siófok, 2024. január 18.



Kovács Krisztina





Képek



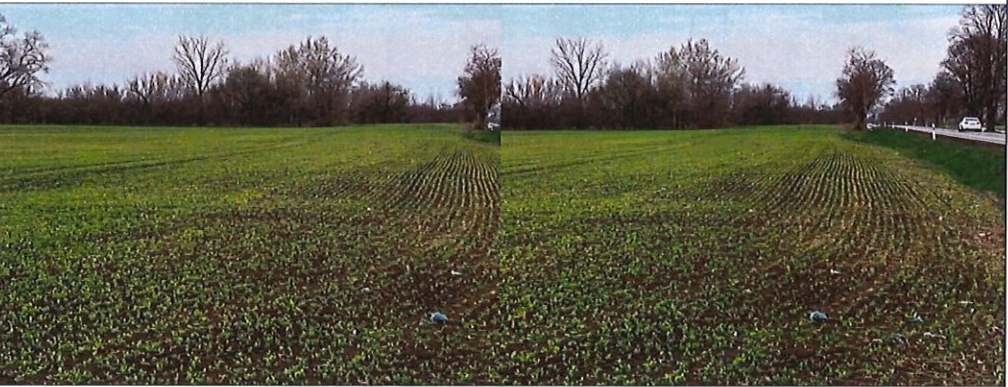
Siófok 099/1 – 099/13 hrsz-ok



Siófok 099/1 – 099/13 hrsz-ok



Siófok 099/1 – 099/13 hrsz-ok



Siófok 099/1 – 099/13 hrsz-ok

Piaci összehasonlító módszer - termőföld bérleti díj									
Tárgyi ingatlan		Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.		Piaci összehasonlító 4.	
Cím	Síófok	Síófok 0327/33 hrsz.	Síófok 0327/18 hrsz.	Síófok 0327/18 hrsz.	Síófok 0327/28-29 hrsz.	Síófok 063/4 hrsz.	Síófok 041/7 hrsz.	Síófok 041/7 hrsz.	
HRSZ	Síófok 099/1 hrsz.	Térsvolat	Térsvolat	Térsvolat	Térsvolat	Térsvolat	Térsvolat	Térsvolat	
Azonosító	099/1 hrsz.	Adat leírás	Adat leírás	Adat leírás	Adat leírás	Adat leírás	Adat leírás	Adat leírás	
Korrekciós modell	Korrekciós modell	Korrekció	Korrekció	Korrekció	Korrekció	Korrekció	Korrekció	Korrekció	Korrekció
ingatlan terület m ² :	3 089	4 014	22 975	20 348	21 646	13 842	13 842	13 842	0,09%
talajdoni hányad területe m ² :	3 089/0	4 014	22 975	20 348	21 646	13 842	13 842	13 842	0,09%
Bérleti díj (Ft/ha/év)	100 000 Ft	100 000 Ft	125 000 Ft	115 000 Ft	122 000 Ft	122 000 Ft	122 000 Ft	122 000 Ft	5,09%
Térsvolat dátuma / ingatlanpiaci árindex	2023. november	2023. október	2023. október	2023. október	2023. október	2023. október	2023. október	2023. október	5,09%
Fajlagos díj (Ft/m ² /év)	11	13	12	12	16	13	13	13	0,09%
Elhelyezkedés	külterület	külterület	külterület	külterület	külterület	külterület	külterület	külterület	0,09%
Művelési ága	szántó	szántó	szántó	szántó	szántó	szántó	szántó	szántó	0,09%
Felépítmények minősége									
Rövid leírás:	Szakvéleményben	Az ingatlan észak-keleti térségben, szabályos téglalap alakú, földes útról közelíthető meg. Kicsi terület, lakás felépítés, a belterületi belső térségben.	Az ingatlan észak-keleti térségben, szabályos téglalap alakú, földes útról közelíthető meg. Kicsi terület, lakás felépítés, a belterületi belső térségben.	Az ingatlan észak-keleti térségben, szabályos téglalap alakú, földes útról közelíthető meg. Kicsi terület, lakás felépítés, a belterületi belső térségben.	Az ingatlan észak-keleti térségben, szabályos téglalap alakú, földes útról közelíthető meg. Kicsi terület, lakás felépítés, a belterületi belső térségben.	Az ingatlan észak-keleti térségben, szabályos téglalap alakú, földes útról közelíthető meg. Kicsi terület, lakás felépítés, a belterületi belső térségben.	Az ingatlan észak-keleti térségben, szabályos téglalap alakú, földes útról közelíthető meg. Kicsi terület, lakás felépítés, a belterületi belső térségben.	Az ingatlan észak-keleti térségben, szabályos téglalap alakú, földes útról közelíthető meg. Kicsi terület, lakás felépítés, a belterületi belső térségben.	
Korrekciók	Korrekciók	Korrekció	Korrekció	Korrekció	Korrekció	Korrekció	Korrekció	Korrekció	Korrekció
Alak, forma	szabályzatlan téglalap	szabályzatlan téglalap	szabályzatlan téglalap	szabályzatlan téglalap	szabályzatlan téglalap	szabályzatlan téglalap	szabályzatlan téglalap	szabályzatlan téglalap	0,09%
Megközelítés, utasítások	utak	utak	utak	utak	utak	utak	utak	utak	5,09%
Domborzati és leírásanyagok	szabályzatlan téglalap	szabályzatlan téglalap	szabályzatlan téglalap	szabályzatlan téglalap	szabályzatlan téglalap	szabályzatlan téglalap	szabályzatlan téglalap	szabályzatlan téglalap	0,09%
vezetékvezetés	vezeték	vezeték	vezeték	vezeték	vezeték	vezeték	vezeték	vezeték	0,09%
elhelyezkedés	belterületi közeli	belterületi közeli	belterületi közeli	belterületi közeli	belterületi közeli	belterületi közeli	belterületi közeli	belterületi közeli	0,09%
Korrigált fajlagos ár	14 Ft	12 Ft	14 Ft	14 Ft	14 Ft	14 Ft	14 Ft	14 Ft	10,09%
Korrekciók engedélyezése	Korrekciók engedélyezése	Korrekciók engedélyezése	Korrekciók engedélyezése	Korrekciók engedélyezése	Korrekciók engedélyezése	Korrekciók engedélyezése	Korrekciók engedélyezése	Korrekciók engedélyezése	10,09%
Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának piaci összehasonlításra alapuló bérleti díj nagysága évente:									
44 000 Ft									

Piaci összehasonlító módszer - termőföld bérleti díj									
Tárgyi ingatlan		Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.		Piaci összehasonlító 4.	
Cím	Síófok	Síófok 0327/33 hrsz.	Téynyadat	Síófok 0327/18 hrsz.	Téynyadat	Síófok 0327/28-29 hrsz.	Téynyadat	Síófok 063/4 hrsz.	Piaci összehasonlító 5.
HRSZ	Síófok 099/2 hrsz.	099/2 hrsz.	Adat leírás	Adat leírás	Adat leírás	Adat leírás	Adat leírás	Adat leírás	Síófok 041/7 hrsz.
Azonosító	Korrekciós modell	Adat leírás	Korrekció	Korrekció	Korrekció	Korrekció	Korrekció	Korrekció	Téynyadat
Ingatlan terület m ² :	4 649	4 014	Adat leírás	Adat leírás	Adat leírás	Adat leírás	Adat leírás	Adat leírás	földek.hu
tulajdoni hányad területe m ² :	4 649,0	4 014	22 975	22 975	20 348	21 646	13 842	13 842	
Bérleti díj (Ft/ha/év)	100 000 Ft	100 000 Ft	125 000 Ft	125 000 Ft	115 000 Ft	150 000 Ft	122 000 Ft	122 000 Ft	
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex:	2023. november	2023. november	2023. október	2023. október	2023. október	2023. október	2023. június	2023. június	
Fajlagos díj (Ft/m ² /év)	11	13	12	16	13	16	13	13	
Ellátottság	költőterület	költőterület	költőterület	költőterület	költőterület	költőterület	költőterület	költőterület	
minősítési ága	számító	számító	számító	számító	számító	számító	számító	számító	
Felépítmények minősége									
Rövid leírás:	Szakvéleményben	Az ingatlan észak-déli: tengelyű, szabályos téglalap alakú, földes útról közelíthető meg, kúsi területű, lankás felszínű, a beltérletől keletre fekvő ingatlan.	Az ingatlan északnyugat-déleleti tengelyű, szabályos téglalap alakú, földes útról közelíthető meg, kúsi területű, lankás felszínű, a beltérletől keletre fekvő ingatlan.	Az ingatlan északnyugat-déleleti tengelyű, szabályos téglalap alakú, földes útról közelíthető meg, kúsi területű, lankás felszínű, a beltérletől keletre fekvő ingatlan.	Az ingatlan északnyugat-déleleti tengelyű, szabályos téglalap alakú, földes útról közelíthető meg, kúsi területű, lankás felszínű, a beltérletől keletre fekvő ingatlan.	Az ingatlan a zártított szőlővel szőlővel, földes útról közelíthető meg, kúsi területű, lankás felszínű, a beltérletől keletre fekvő ingatlan.	Az ingatlan a zártított szőlővel szőlővel, földes útról közelíthető meg, kúsi területű, lankás felszínű, a beltérletől keletre fekvő ingatlan.	Az ingatlan a zártított szőlővel szőlővel, földes útról közelíthető meg, kúsi területű, lankás felszínű, a beltérletől keletre fekvő ingatlan.	
Korrekciók	Alak, forma	téglalap	téglalap	téglalap	téglalap	téglalap	téglalap	téglalap	
Megközelítés, útviszonyok	szabályzatlan téglalap	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Domborzati és lejtéviszonyok	műútól	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
elhelyezkedése	sík	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Korrigált fajlagos ár	nem	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Korrekció engedélyezése	beltérlethez közeli	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának piaci összehasonlításán alapuló bérleti díj nagysága évente:		14 Ft	12 Ft	14 Ft	13 Ft	17 Ft	14 Ft	14 Ft	10,0%
		ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	10%
		66 000 Ft							

Piaci összehasonlító módszer - termőföld bérleti díj									
Tárgyi ingatlan		Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.		Piaci összehasonlító 4.	
Cím	Siófok	Siófok 0327/33 hrsz.		Siófok 0327/18 hrsz.		Siófok 0327/28-29 hrsz.		Siófok 041/7 hrsz.	
HRSZ		Térsvonat		Térsvonat		Térsvonat		Térsvonat	
Azonosító		földék.hu		földék.hu		földék.hu		földék.hu	
Korrekciók mellé	Adat leírás	Korrekció		Adat leírás		Korrekció		Adat leírás	
	ingatlan terület m ² :	4 014		22 975		20 348		21 646	
	tulajdoni hányad területe m ² :	4 014		22 975		20 348		21 646	
	Bérleti díj (Ft/há/év)	4 855,0		125 000 Ft		115 000 Ft		122 000 Ft	
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci átlagos		2023. november		2023. október		2023. október		2023. június	
Fajlagos díj (Ft/m ² /év)		11		13		12		13	
Rövid leírás:	Eltérítési	költerlet		költerlet		költerlet		költerlet	
	számlázás	számláz		számláz		számláz		számláz	
	terület	terület		terület		terület		terület	
	szám	szám		szám		szám		szám	
	szám	szám		szám		szám		szám	
Földfelmérések minősége									
Rövid leírás:	Az ingatlan észak-keleti tengerpart, szabályos								
	terület, földes útról közelíthető meg, kiser								
	terület, lankas felszín, a belterületi								
	terület, lankas felszín, a belterületi								
	terület, lankas felszín, a belterületi								
Korrekciók	szabályzat	szabályzat		szabályzat		szabályzat		szabályzat	
	terület	terület		terület		terület		terület	
	terület	terület		terület		terület		terület	
	terület	terület		terület		terület		terület	
	terület	terület		terület		terület		terület	
Korrigált fajlagos ár		14 Ft		12 Ft		13 Ft		14 Ft	
Korrekció engedélyezése		ok		ok		ok		ok	
Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának piaci összehasonlításán alapuló bérleti díj nagysága évente:		69 000 Ft		69 000 Ft		69 000 Ft		69 000 Ft	

Piaci összehasonlító módszer - termőföld bérleti díj									
Tárgyi ingatlan		Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.		Piaci összehasonlító 4.	
Cím	Siófok	Siófok 032733 hrsz.	Tévedat	Siófok 032718 hrsz.	Tévedat	Siófok 032728-29 hrsz.	Tévedat	Siófok 0634 hrsz.	Tévedat
ÉHRSZ	Siófok 099/4 hrsz.	Siófok 099/4 hrsz.	Siófok.hu	Siófok.hu	Siófok.hu	Siófok.hu	Siófok.hu	Siófok.hu	Siófok.hu
Azonosító	099/4 hrsz.	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció
Korrekciós modell									
Ingatlan terület m ² :	5 065	4 014	0,0%	22 975	0,0%	20 348	0,0%	21 646	13 842
tulajdoni hányad területe m ² :	5 065,0	4 014	0,0%	22 975	0,0%	20 348	0,0%	21 646	13 842
Bérleti díj (Ft/há/év)	100 000 Ft	100 000 Ft	5,0%	125 000 Ft	5,0%	115 000 Ft	5,0%	150 000 Ft	122 000 Ft
Törzskönyvi dátuma / ingatlanpiaci árindex:	2023. november	2023. november	5,0%	2023. október	5,0%	2023. október	5,0%	2023. szeptember	2023. június
Fallagossági díj (Ft/m ² /év)	11	13	0,0%	13	0,0%	12	0,0%	16	13
Ellátásbiztosítás	költerület	költerület	0,0%	költerület	0,0%	költerület	0,0%	költerület	költerület
művelési ága	számító	számító	0,0%	számító	0,0%	számító	0,0%	számító	számító
Felajánlások minősége									
Rövid leírás:	Szakvéleményben	Az ingatlan észak-déli tengerszint, szabályos téglalap alakú, földes útról közelíthető meg, kesi terület, lakás felszínű, a belterületől keletre fekvő ingatlan.		Az ingatlan északnyugat-déleleti tengerszint, szabályos téglalap alakú, földes útról közelíthető meg, kesi terület, lakás felszínű, a belterületől keletre fekvő ingatlan.		Az ingatlan a településtől távolabb elhelyezkedő, kis területű ingatlan, mely sík felszínű, szabályos téglalap alakú, északnyugat-déleleti tengerszint, földes útról közelíthető meg, kesi terület.		Az ingatlan a zártkert-északkeleti szélénél fekszik, északkelet-északnyugati tengerszint, földes útról közelíthető meg, kesi terület.	Az ingatlan belterülethez közlebb elhelyezkedő, az autópályán közelíthető meg, sík felszínű, földes útról közelíthető meg, kesi terület.
Korrekciók									
Alak. forma	szabálytalan téglalap	téglalap	0,0%	téglalap	0,0%	téglalap	0,0%	emelt szabálytalan téglalap	szabálytalan téglalap
Megközelítés, útviszonyok	műútól	földes útról	5,0%	földes útról	5,0%	földes útról	5,0%	földes útról	földes útról
Domborzati és látványviszonyok	sík	lakás	0,0%	lakás	0,0%	sík	0,0%	lakás	sík
vakárkák kiélt	nem	nem	0,0%	nem	0,0%	nem	0,0%	nem	nem
elhelyezkedése	belterülethez közeli	távolabb	5,0%	távolabb	5,0%	távolabb	5,0%	távolabb	távolabb
Korrigált fallagossági ár	14 Ft	12 Ft	10,0%	14 Ft	10,0%	13 Ft	10,0%	17 Ft	14 Ft
Korrekciós engedélyezés		ok	10%	ok	10%	ok	10%	ok	ok
Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának piaci összehasonlításán alapuló bérleti díj nagysága évente:		72 000 Ft							

Piaci összehasonlító módszer - termőföld bérleti díj									
Tárgyi ingatlan		Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.		Piaci összehasonlító 4.	
Cím	Síófok	Síófok 0327/33 hrsz.	Síófok 0327/18 hrsz.	Síófok 0327/28-29 hrsz.	Síófok 063/4 hrsz.	Síófok 041/7 hrsz.			
HRSZ	Síófok 099/5 hrsz.	Térvadát	Térvadát	Térvadát	Térvadát	Térvadát			
Azonosító	099/5 hrsz.	földék.hu	földék.hu	földék.hu	földék.hu	földék.hu			
Korrekciók mellett	Adat leírás	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció
	Ingatlan terület m ² :	3 134	22 975	20 348		21 646		13 842	
	tulajdoni hányad területe m ² :	3 134,0	22 975	20 348	0,0%	21 646	0,0%	13 842	0,0%
	Bérleti díj (Ft/ha/év)		100 000 Ft	125 000 Ft	0,0%	115 000 Ft	150 000 Ft	122 000 Ft	
	Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex:		2023. november	2023. október	5,0%	2023. október	2023. szeptember	2023. június	5,0%
Fajlagos díj (Ft/m ² /év)		11	13	12		16		13	
Elhelyezkedés	belterület	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
művelési ága	számító	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Félfőmennyek minősége									
Rövid leírás:	Szakvéleményben	Az ingatlan észak-déli tengerparti, szabályos téglalap alakú, földes útról közelíthető meg, kiseri területű, lakás fűszintű, a belterületi kiseri fűszintű ingatlan.		Az ingatlan északnyugat-délkeleti tengerparti, szabályos téglalap alakú, földes útról közelíthető meg, kiseri területű, lakás fűszintű, a belterületi kiseri fűszintű ingatlan.		Az ingatlan a településtől távolabb elhelyezkedő, kis területű ingatlan, mely sík felszínű, szabályos téglalap alakú, északnyugat-délkeleti tengerparti, földes útról közelíthető meg, kiseri területű.		Az ingatlan belterülethez közlebb elhelyezkedő, az autópályához közelében fekvő, sík felszínű, földes útról közelíthető meg, kiseri területű.	
		Korrekciók		Korrekciók		Korrekciók		Korrekciók	
		Alak, forma		szabálytalan téglalap		szabálytalan téglalap		szabálytalan téglalap	
		Megközelítés, utasítások		földes útról		földes útról		földes útról	
		Domborzati és látványosságok		lakás		lakás		lakás	
Korrigált fajlagos ár		nem		nem		nem		nem	
		belterülethez közeli		távolabb		távolabb		távolabb	
		14 Ft		14 Ft		13 Ft		17 Ft	
		12 Ft		14 Ft		13 Ft		17 Ft	
		ok		ok		ok		ok	
Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának piaci összehasonlításán alapuló bérleti díj nagysága évente:		10%		10%		10%		10%	
		44 000 Ft							

Piaci összehasonlító módszer - termőföld bérleti díj									
Tárgyi ingatlan		Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.		Piaci összehasonlító 4.	
Cím	Siófok	Siófok 032733 hrsz.	Tenyvadász	Siófok 032718 hrsz.	Tenyvadász	Siófok 032728-29 hrsz.	Tenyvadász	Siófok 063/4 hrsz.	Siófok 041/7 hrsz.
Ázonosító	099/6 hrsz.	Adat leírás	Adat leírás	Adat leírás	Adat leírás	Adat leírás	Adat leírás	Adat leírás	Adat leírás
Korrekciós modell									
Ingatlan terület m ² :	3 135	4 014	22 975	20 348	21 646	13 842	13 842	13 842	13 842
Tulajdoni hányad területe m ² :	3 135.0	4 014.0	22 975.0	20 348.0	21 646.0	13 842.0	13 842.0	13 842.0	13 842.0
Bérleti díj (Ft/ha/év)	100 000 Ft	100 000 Ft	125 000 Ft	115 000 Ft	150 000 Ft	122 000 Ft	122 000 Ft	122 000 Ft	122 000 Ft
Tenyezési dátuma / ingatlanpiaci árindex:	2023. november	2023. november	2023. október	2023. október	2023. október	2023. október	2023. október	2023. október	2023. június
Fallagok díj (Ft/m ² /év)	11	13	13	12	12	16	16	16	13
Ellátásbiztosítás	kettenként	kettenként	kettenként	kettenként	kettenként	kettenként	kettenként	kettenként	kettenként
Művelési ága	szántó	szántó	szántó	szántó	szántó	szántó	szántó	szántó	szántó
Felújítások minősége									
Rövid leírás:	Szakvéleményben	Az ingatlan észak-déli tengerszint, szabályos téglalap alakú, földes útról közelíthető meg, kisterület, lankás felszínű, a bollenlétől keletre fekvő ingatlan.	Az ingatlan északnyugat-délelkező téglalap alakú, szabályos téglalap alakú, földes útról közelíthető meg, kisterület, lankás felszínű, a bollenlétől keletre fekvő ingatlan.	Az ingatlan északnyugat-délelkező téglalap alakú, szabályos téglalap alakú, földes útról közelíthető meg, kisterület, lankás felszínű, a bollenlétől keletre fekvő ingatlan.	Az ingatlan északnyugat-délelkező téglalap alakú, szabályos téglalap alakú, földes útról közelíthető meg, kisterület, lankás felszínű, a bollenlétől keletre fekvő ingatlan.	Az ingatlan a településtől távolabb elhelyezkedő, kis területű ingatlan, mely sík felszínű, szabályos téglalap alakú, északnyugat-délelkező téglalap alakú, földes útról közelíthető meg, kisterület.	Az ingatlan a zártkert-északkeleti szélénél fekszik, északkelet-északnyugati téglalap, földes útról közelíthető meg, kisterület.	Az ingatlan belterülethez közlebb elhelyezkedő, az autópálya közelében fekvő, sík felszínű, földes útról közelíthető meg, kis területű.	
Korrekciók									
Alak. forma	szabálytalan téglalap	téglalap	téglalap	téglalap	téglalap	téglalap	téglalap	szabálytalan téglalap	szabálytalan téglalap
Megközelítés, útvonalak	művelési	földes útról	földes útról	földes útról	földes útról	földes útról	földes útról	földes útról	földes útról
Domborzati és lejtésvonalak	sík	lankás	lankás	lankás	lankás	sík	lankás	sík	sík
Vadkárkák birtok	nem	nem	nem	nem	nem	nem	nem	nem	nem
Ellátásbiztosítás	bollenléthez közeli	távolabb	távolabb	távolabb	távolabb	távolabb	távolabb	távolabb	távolabb
Korrigált fallagok ár	14 Ft	12 Ft	14 Ft	13 Ft	13 Ft	17 Ft	14 Ft	14 Ft	14 Ft
Korrekciós engedélyezés		ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok
Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának piaci összehasonlításán alapuló bérleti díj nagysága évente:		10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
		44 000 Ft							

Piaci összehasonlító módszer - termőföld bérleti díj																				
	Tárgyi ingatlan	Piaci összehasonlító 1.			Piaci összehasonlító 2.			Piaci összehasonlító 3.			Piaci összehasonlító 4.			Piaci összehasonlító 5.						
Cím	Siófok	Siófok 0327/33 hrsz.			Siófok 0327/18 hrsz.			Siófok 0327/28-29 hrsz.			Siófok 063/4 hrsz.			Siófok 041/7 hrsz.						
HRSZ	Siófok 099/7 hrsz.	Tanyadát			Tanyadát			Tanyadát			Tanyadát			Tanyadát						
Ázonosító	099/7 hrsz.	földék.hu			földék.hu			földék.hu			földék.hu			földék.hu						
Korrekciós modell	Adat leírás	Adat leírás			Adat leírás			Adat leírás			Adat leírás			Adat leírás						
	Korrekció	Korrekció			Korrekció			Korrekció			Korrekció			Korrekció						
	Ingatlan terület m ² :	4 014			22 975			20 348			21 646			13 842						
	tulajdoni hányad területe m ² :	4 014			22 975			20 348			21 646			13 842						
	Bérleti díj (F/há/év)	100 000 Ft			125 000 Ft			115 000 Ft			150 000 Ft			122 000 Ft						
		2023. november			2023. október			2023. október			2023. szeptember			2023. június						
Feljegyző díj (F/m ² /év)		11			13			12			16			13						
Ellátottság	kelterület számító	kelterület számító			kelterület számító			kelterület számító			kelterület számító			kelterület számító						
Művelési ága		0,0%			0,0%			0,0%			0,0%			0,0%						
		0,0%			0,0%			0,0%			0,0%			0,0%						
Felépítmények minősége																				
Rövid leírás:	Szakvéleményben	Az ingatlan észak-déli tengerparti, szabályos téglalap alakú, földes útról közelítható meg. kiseri területű, lankás felszínű, a belterületi keltére résző ingatlan.			Az ingatlan északnyugat-délkeleti tengerparti, szabályos téglalap alakú, földes útról közelítható meg. kiseri területű, lankás felszínű, a belterületi keltére résző ingatlan.			Az ingatlan a téglapórástól távolabb elhelyezkedő, kis területű ingatlan, mely sík felszínű, szabályos téglalap alakú, északnyugat-délkeleti tengerparti, földes útról közelítható meg.			Az ingatlan a zárkert északioldali szőlővel fűszök, északkelet-délnyugati tengerparti, földes útról közelítható meg, kisebb területű.			Az ingatlan belterülethez, kisebb elhelyezkedő, az autópályára közelében fekvő, sík felszínű, földes útról közelítható meg, kis területű.						
Korrekciók																				
Alak. forma	szabálytalan téglalap	téglalap			téglalap			téglalap			enyhén szabálytalan téglalap			szabálytalan téglalap						
Megközelítés, utiszorvók	műútról	földes útról			földes útról			földes útról			földes útról			földes útról						
Domborzati és lejtésvonalak	sík	lankás			lankás			sík			lankás			sík						
Vegetációk biotét	nem	nem			nem			nem			nem			nem						
Elhelyezkedése	belterülethez közeli	távolabb			távolabb			távolabb			távolabb			távolabb						
Korrigált feljegyző ár	14 Ft	12 Ft			14 Ft			13 Ft			17 Ft			14 Ft						
Korrekció engedélyezése		ok			ok			ok			ok			ok						
Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának piaci összehasonlításán alapuló bérleti díj nagysága évente:											44 000 Ft					10%				

Piaci összehasonlító módszer - termőföld bérleti díj									
Tárgyi ingatlan		Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.		Piaci összehasonlító 4.	
Cím	Síófok	Síófok 0327/33 hrsz.	Tenyvadász	Síófok 0327/18 hrsz.	Tenyvadász	Síófok 0327/28-29 hrsz.	Tenyvadász	Síófok 063/4 hrsz.	Síófok 041/7 hrsz.
HRSZ									
Azonosító	099/8 hrsz.								
Korrekciós modell	Adat leírás	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció
	Ingatlan terület m ² :	4 014		20 348		21 646		13 842	
	tulajdoni hányad területe m ² :	3 136	0,0%	22 975	0,0%	21 646	0,0%	13 842	0,0%
	Bérleti díj (Ft/ha/év)	3 136,0		125 000 Ft		115 000 Ft		122 000 Ft	
	Tranzakciós dátum / ingatlanpiaci árindex:	2023. november	5,0%	2023. október	5,0%	2023. október	5,0%	2023. június	5,0%
Rövid leírás:	Feljavasolt díj (Ft/m ² /év)	11		13		12		16	
	Elhelyezkedés	külterület	0,0%	külterület	0,0%	külterület	0,0%	külterület	0,0%
	művelési ága	szántó	0,0%	szántó	0,0%	szántó	0,0%	szántó	0,0%
Felszámoló minősége									
Szakvéleményben	Az ingatlan észak-déli tengelyét, szabályos téglalap alakú, földes útról közelíthető meg, kiseri területét, lankás felszínű, a beltérletől keletre fekvő ingatlan.								
	Az ingatlan a településtől távolabb elhelyezkedő, kis területű ingatlan, mely sík felszínű, szabályos téglalap alakú, északnyugat-déleleti tengelyét, földes útról közelíthető meg.								
	Az ingatlan a zártan észak-déli szélvédett fűszek, északkelet-nyugati tengerszél, földes útról közelíthető meg, kisebb területű.								
	Az ingatlan belterületben, közlekedési elhelyezkedő, az autópálya közelében fekvő, sík felszínű, földes útról közelíthető meg, kis területű.								
	Korrekciók								
	Alak, forma	szabálytalan téglalap	0,0%	téglalap	0,0%	téglalap	0,0%	szabálytalan téglalap	0,0%
	Megközelítés, útvonalak	műtől	5,0%	földes útról	5,0%	földes útról	5,0%	földes útról	5,0%
	Domborzati és felszínviszonyok	sík	0,0%	lankás	0,0%	sík	0,0%	földes útról	0,0%
	vadkárkát kint	nem	0,0%	nem	0,0%	nem	0,0%	nem	0,0%
	elhelyezkedése	belterülethez közeli	5,0%	távolabb	5,0%	távolabb	5,0%	távolabb	5,0%
Korrigált fájlagas ár		14 Ft	10,0%	14 Ft	10,0%	13 Ft	10,0%	14 Ft	10,0%
Korrekció engedélyezése		ok	10%	ok	10%	ok	10%	ok	10%
Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának piaci összehasonlításra alapuló bérleti díj magysága évente:		44 000 Ft							

Piaci összehasonlító módszer - termőföld bérleti díj									
Tárgyi ingatlan		Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.		Piaci összehasonlító 4.	
Cím	Siófok	Siófok 0327/33 hrsz.		Siófok 0327/18 hrsz.		Siófok 0327/28-29 hrsz.		Siófok 063/4 hrsz.	
HRSZ	Siófok 099/9 hrsz.	Tenyvadász földékh		Tenyvadász földékh		Tenyvadász földékh		Tenyvadász földékh	
Azonosító	099/9 hrsz.	Adat leírás		Adat leírás		Adat leírás		Adat leírás	
Korrekció módja	Korrekció módja	Korrekció		Korrekció		Korrekció		Korrekció	
		Adat leírás		Adat leírás		Adat leírás		Adat leírás	
		Korrekció		Korrekció		Korrekció		Korrekció	
		Adat leírás		Adat leírás		Adat leírás		Adat leírás	
		Korrekció		Korrekció		Korrekció		Korrekció	
Ingatlan terület m ² :	3 133	4 014		22 975		20 348		21 646	
tulajdoni hányad területe m ² :	3 133,0	4 014		22 975		20 348		21 646	
Bérleti díj (Ft/ha/év)		100 000 Ft		125 000 Ft		115 000 Ft		125 000 Ft	
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex:		2023. november		2023. október		2023. október		2023. szeptember	
Feljegyzés díj (Ft/m ² /év)		11		13		12		16	
Elhelyezkedés		kultúrterület		kultúrterület		kultúrterület		kultúrterület	
művelési ág		szőlő		szőlő		szőlő		szőlő	
Felépítmények minősége									
Rövid leírás:	Szakvéleményben	Az ingatlan észak-déli terepnyúl, szabályos téglalap alakú, földes útról közelíthető meg. Kicsi területű, lankás felszínű, a belterületi keltére fekvő ingatlan.		Az ingatlan északnyugat-délkeleti terepnyúl, szabályos téglalap alakú, földes útról közelíthető meg. Kicsi területű, lankás felszínű, a belterületi keltére fekvő ingatlan.		Az ingatlan a településtől távolabb elhelyezkedő, kis területű ingatlan, mely sík felszínű, szabályos téglalap alakú, északnyugat-délkeleti terepnyúl, földes útról közelíthető meg. Kisebbségi területű.		Az ingatlan belterülethez közlebb elhelyezkedő, az autópályához közel fekvő, sík felszínű, földes útról közelíthető meg. Kis területű.	
Korrekció	Korrekció	0,0%		0,0%		0,0%		0,0%	
Alak, forma	szabálytalan téglalap	téglalap		téglalap		téglalap		szabálytalan téglalap	
Megközelítés, útviszonyok	útjáról	földes útról		földes útról		földes útról		földes útról	
Domborzati és lejtésvonalak	sík	lankás		lankás		sík		sík	
Vulkánok kiált	sem	nem		nem		nem		nem	
Elhelyezkedése	belterülethez közeli	távolabb		távolabb		távolabb		távolabb	
Korrigált feljegyzés ár	14 Ft	10,0%		10,0%		10,0%		10,0%	
Korrekció engedélyezése	ok	10%		10%		10%		10%	
Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának piaci összehasonlításán alapuló bérleti díj nagysága évente:		44 000 Ft		44 000 Ft		44 000 Ft		44 000 Ft	

Piaci összehasonlító módszer - termőföld bérleti díj									
	Tárgyi ingatlan	Piaci összehasonlító 1.	Piaci összehasonlító 2.	Piaci összehasonlító 3.	Piaci összehasonlító 4.	Piaci összehasonlító 5.			
	Siófok	Siófok 032733 hrsz.	Siófok 032718 hrsz.	Siófok 032728-29 hrsz.	Siófok 0634 hrsz.	Siófok 0417 hrsz.			
	HRSZ	Tenyvadat	Tenyvadat	Tenyvadat	Tenyvadat	Tenyvadat			
	099/10 hrsz.	földék.hu	földék.hu	földék.hu	földék.hu	földék.hu			
Korrekciós modell	Adat leírás	Korrekció	Korrekció	Korrekció	Korrekció	Korrekció			
	Ingatlan terület m ² :	4 014	22 975	20 348	21 646	13 842			
	tulajdoni hányad területe m ² :	3 135	22 975	20 348	21 646	13 842			
	Bérleti díj (Ft/ha/év)	3 135,0	125 000 Ft	115 000 Ft	150 000 Ft	122 000 Ft			
	Tranzakciós dátuma / ingatlanpiaci árindex:	2023. november	2023. október	2023. október	2023. szeptember	2023. június			
Fallagás díj (Ft/m ² /év)	11	13	12	16	13	13			
Elhelyezkedés	kellentelet	kellentelet	kellentelet	kellentelet	kellentelet	kellentelet			
művelési ága	szántó	szántó	szántó	szántó	szántó	szántó			
Földföldmínének minősége									
Szakvéleményben	Rövid leírás:	Az ingatlan észak-déli tengerszint, szabályos téglalap alakú, földes útról közelíthető meg, kesi területű, lakás felszínű, a belterületől keletre fekvő ingatlan.	Az ingatlan északnyugat-délelkei tengerszint, szabályos téglalap alakú, földes útról közelíthető meg, kesi területű, lakás felszínű, a belterületől keletre fekvő ingatlan.	Az ingatlan a téglapalástól távolabb elhelyezkedik, kis területű ingatlan, mely sík felszínű, szabályos téglalap alakú, északnyugat-délelkei tengerszint, földes útról közelíthető meg, kisebb területű.	Az ingatlan a zártkert északkéleti szélénél fekszik, északkelet-délnyugati tengerszint, földes útról közelíthető meg, kisebb területű.	Az ingatlan belterülethez közlebb elhelyezkedik, az autópályán közelében fekvő, sík felszínű, földes útról közelíthető meg, kis területű.			
	Korrekciók								
	Alak. forma	téglalap	téglalap	téglalap	enyhén szabálytalan téglalap	szabálytalan téglalap			
	Megközelítés, útviszonyok	földes útról	földes útról	földes útról	földes útról	földes útról			
	Domborzati és lejtéviszonyok	sík	lakásos	sík	lakásos	sík			
	vakárkák kiégett	nem	nem	nem	nem	nem			
	elhelyezkedése	távolabb	távolabb	távolabb	távolabb	távolabb			
	Korrigált fajlagos ár	12 Ft	14 Ft	13 Ft	17 Ft	14 Ft			
	Korrekciós engedélyezése	ok	ok	ok	ok	ok			
	Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának piaci összehasonlításán alapuló bérleti díj nagysága évente:								
44 000 Ft									

[illegible]

Piaci összehasonlító módszer - termőföld bérleti díj									
Tárgyi ingatlan		Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.		Piaci összehasonlító 4.	
Cím	Siófok	Siófok 0327/33 hrsz.	Tenyudat földék.hu	Siófok 0327/18 hrsz.	Tenyudat földék.hu	Siófok 0327/28-29 hrsz.	Tenyudat földék.hu	Siófok 063/4 hrsz.	Siófok 041/7 hrsz.
HRSZ	Siófok 099/12 hrsz.								
Azonosító	099/12 hrsz.								
Korrekciós modell	Adat leírás	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció
Ingatlan terület m ² :	3 133	4 014		22 975		20 348		21 646	13 842
Tulajdoni hányad területe m ² :	3 133,0	4 014	0,0%	22 975	0,0%	20 348	0,0%	21 646	13 842
Bérleti díj (Ft/há/év)		100 000 Ft		125 000 Ft		115 000 Ft		150 000 Ft	122 000 Ft
Transzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex		2023. november	5,0%	2023. október	5,0%	2023. október	5,0%	2023. szeptember	2023. június
Felújítás díja (Ft/m ² /év)		11		13		12		16	13
Elhelyezkedés	külterület	külterület	0,0%	külterület	0,0%	külterület	0,0%	külterület	külterület
művelési ága	szántó	szántó	0,0%	szántó	0,0%	szántó	0,0%	szántó	szántó
Felújításának minősége									
Rövid leírás:	Szakvéleményben	Az ingatlan észak-déli tengerét, szabályos téglalap alakú, földes útról közelíthető meg, kiseri terület, lankás felszínű, a beltérletől keletre fekvő ingatlan.		Az ingatlan északnyugat-déleleti tengerét, szabályos téglalap alakú, földes útról közelíthető meg, kiseri terület, lankás felszínű, a beltérletől keletre fekvő ingatlan.		Az ingatlan a településtől távolabb elhelyezkedő, kis területű ingatlan, mely sík felszínű, szabályos téglalap alakú, északnyugat-déleleti tengerét, földes útról közelíthető meg.		Az ingatlan a zörfkét északi oldali szőlővel, földes útról közelíthető meg, kisebb területű.	Az ingatlan beltérlethez közlebb elhelyezkedő, az autópályához közelében fekvő, sík felszínű, földes útról közelíthető meg, kis területű.
Korrekciók	szabálytalan téglalap	téglalap	0,0%	téglalap	0,0%	téglalap	0,0%	szabálytalan téglalap	szabálytalan téglalap
Alak, forma	szabálytalan téglalap	téglalap	0,0%	téglalap	0,0%	téglalap	0,0%	szabálytalan téglalap	szabálytalan téglalap
Megközelítés, útviszonyok	szabálytalan téglalap	téglalap	0,0%	téglalap	0,0%	téglalap	0,0%	szabálytalan téglalap	szabálytalan téglalap
Domborzati és felszíni viszonyok	szabálytalan téglalap	téglalap	0,0%	téglalap	0,0%	téglalap	0,0%	szabálytalan téglalap	szabálytalan téglalap
Vadkármentesség	szabálytalan téglalap	téglalap	0,0%	téglalap	0,0%	téglalap	0,0%	szabálytalan téglalap	szabálytalan téglalap
Elhelyezkedése	szabálytalan téglalap	téglalap	0,0%	téglalap	0,0%	téglalap	0,0%	szabálytalan téglalap	szabálytalan téglalap
Korrigált felújítás ár	14 Ft	12 Ft	10,0%	14 Ft	10,0%	13 Ft	10,0%	17 Ft	14 Ft
Korrekció engedélyezése	ok	ok	10%	ok	10%	ok	10%	ok	ok
Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának piaci összehasonlításán alapuló bérleti díj nagysága évente:		44 000 Ft							

Piaci összehasonlító módszer - termőföld bérleti díj											
Tárgyi ingatlan		Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.		Piaci összehasonlító 4.		Piaci összehasonlító 5.	
Siófok		Siófok 0327/33 hrsz.		Siófok 0327/18 hrsz.		Siófok 0327/28-29 hrsz.		Siófok 063/4 hrsz.		Siófok 041/7 hrsz.	
HRSZ		Tenyvadat		Tenyvadat		Tenyvadat		Tenyvadat		Tenyvadat	
099/13 hrsz.		földék.hu		földék.hu		földék.hu		földék.hu		földék.hu	
Korrekciós módell		Adat leírás		Adat leírás		Adat leírás		Adat leírás		Adat leírás	
Ingatlan terület m2:		4 014		22 975		20 348		21 646		13 842	
tulajdoni hányadv területre m2:		4 014		22 975		20 348		21 646		13 842	
Bérleti díj (Ft/háztér)		100 000 Ft		125 000 Ft		115 000 Ft		150 000 Ft		122 000 Ft	
Transzaksi dátuma / ingatlanpiaci árindex:		2023. november		2023. október		2023. október		2023. szeptember		2023. június	
Félgáz díj (Ft/m ² /év)		11		13		12		16		13	
Elhelyezkedés		kültérlet szántó		kültérlet szántó		kültérlet szántó		kültérlet szántó		kültérlet szántó	
művelési ága											
Földművelések minősége											
Rövid leírás:		Az ingatlan észak-déli tengerűv, szabályos téglalap alakú, földes útról közelíthető meg. kétszintes, lakás felszínű, a beltérrel jól lezáró ingatlan.		Az ingatlan északnyugat-délkeleti tengerűv, szabályos téglalap alakú, földes útról közelíthető meg. kétszintes, lakás felszínű, a beltérrel jól lezáró ingatlan.		Az ingatlan a településtől távolabb elhelyezkedő, kis területű ingatlan, mely sík felszínű, szabályos téglalap alakú, északnyugat-délkeleti tengerűv, földes útról közelíthető meg.		Az ingatlan a zártkert északioldali szőlővel felszert, északkelet-nyugati tengerűv, földes útról közelíthető meg. kisebb területű.		Az ingatlan beltérlethez közlebb elhelyezkedő, az autópályához közelében fekvő, sík felszínű, földes útról közelíthető meg, kis területű.	
Korrekciók		szabályzatlan téglalap művelési		0,0% 5,0% 0,0%		0,0% 5,0% 0,0%		0,0% 5,0% 0,0%		0,0% 5,0% 0,0%	
Alak, forma		szabályzatlan téglalap művelési		0,0% 5,0% 0,0%		0,0% 5,0% 0,0%		0,0% 5,0% 0,0%		0,0% 5,0% 0,0%	
Megközelítés, útszomszág		szabályzatlan téglalap művelési		0,0% 5,0% 0,0%		0,0% 5,0% 0,0%		0,0% 5,0% 0,0%		0,0% 5,0% 0,0%	
Domborzati és felszíni viszonyok		szabályzatlan téglalap művelési		0,0% 5,0% 0,0%		0,0% 5,0% 0,0%		0,0% 5,0% 0,0%		0,0% 5,0% 0,0%	
Értékelési mód		szabályzatlan téglalap művelési		0,0% 5,0% 0,0%		0,0% 5,0% 0,0%		0,0% 5,0% 0,0%		0,0% 5,0% 0,0%	
Értékelési mód		szabályzatlan téglalap művelési		0,0% 5,0% 0,0%		0,0% 5,0% 0,0%		0,0% 5,0% 0,0%		0,0% 5,0% 0,0%	
Korrigált fajlagos ár		14 Ft		12 Ft		14 Ft		13 Ft		17 Ft	
Korrekció engedélyezése		ok		ok		ok		ok		ok	
Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának piaci összehasonlításra alapuló bérleti díj nagysága évente:											
44 000 Ft											



INGATLAN ÉS FÖLDÜGYI MÉRNÖKI IRODA KFT.

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ IRODA

INGATLAN ÉRTÉKBESZLÉS
TERMŐFÖLD ÉRTÉKBESZLÉS
TALAJVÉDELMI TERVEK KÉSZÍTÉSE
IGAZSÁGÜGYI SZAKVÉLEMÉNYEK KÉSZÍTÉSE
FÖLDMINŐSÍTÉS, FÖLDVÉDELMI ÉS FÖLDHASZNÁLATI SZAKVÉLEMÉNYEK KÉSZÍTÉSE
SZAKTANÁCSADÁS

Cg.: 14-09-309415

Számlaszám: 10403923-50515756-54681006

Adószám: 14829491-2-14

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI MAGÁNSZAKVÉLEMÉNY FÖLDBÉRLETI DÍJ MEGHATÁROZÁSÁRÓL

**SIÓFOK 0105/9, 0105/10, 0105/11, 0105/12, 0105/13, 0105/14, 0105/15 és
0105/16 HRSZ. INGATLANOKKAL KAPCSOLATBAN**

MEGRENDELŐ:

Siófok Város Önkormányzata
8600 Siófok, Fő tér 1.

KÉSZÍTETTE:

PACH ZOLTÁN

Okleveles Agrármérnök
Igazságügyi Szakértő
Talajtani Szakmérnök
Földminősítés, Földvédelmi és
Földhasználati Szakértő
Talajvédelmi Szakértő

Zamárdi, 2025. március 19.

TARTALOMJEGYZÉK

ELŐSZÓ

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. ÁLTALÁNOS ISMERTETÉS

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

2. AZ INGATLANOK LEÍRÁSA

- 2.1. Regionális elemzés
- 2.2. Földrajzi, domborzati és talajtani jellemzés
- 2.3. Az ingatlanok leírása

3. A FÖLDPIAC JELLEMZŐI

- 3.1. A földpiac sajátossága
- 3.2. Magyarországon tapasztalható földhiány okai
- 3.3. A termőföldek besorolásának kategóriái

4. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER KIVÁLASZTÁSA

- 4.1. A földbérleti díj definíciója, meghatározása
- 4.2. Értékelési módszerek ismertetése

5. FÖLDBÉRLETI DÍJ MEGHATÁROZÁSA

- 5.1. Bérleti díj meghatározása piaci összehasonlítással

6. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG

MELLÉKLETEK:

1. számú melléklet: Tulajdoni lapok
2. számú melléklet: Térkép másolat
3. számú melléklet: Légi fotók
4. számú melléklet: Fényképmelléklet
5. számú melléklet: Számoló táblázatok

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 1/1-ad tulajdoni hányad szerinti tulajdonát képező **Siófok 0105/9, 0105/10, 0105/11, 0105/12, 0105/13, 0105/14, 0105/15 és 0105/16 hrsz-ú** ingatlanok bérleti díjáról készítsen forgalmi értékelést. **Ingatlan és Földügyi Kft.** a megbízást elvállalta és az érvényben lévő vagyonértékelési rendeletek, és szabályozások alapján azt elvégezte. Az ingatlanok helyszíni szemláját: 2025. március 17-én történt. Az értékelés időpontja: **2025.03.19.**

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 – jelenléteért.

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. március 19.
Megbízó:	Siófok Város Önkormányzata (8600 Siófok, Fő tér 1.)

Összefoglaló tábla

Terület	Hrsz.	Az ingatlan területe (m²):	Az ingatlan bérleti díja (Ft/év)
Siófok	0105/9	776	10.000,-
Siófok	0105/10	1803	24.000,-
Siófok	0105/11	2296	31.000,-
Siófok	0105/12	5065	72.000,-
Siófok	0105/13	19238	274.000,-
Siófok	0105/14	12869	182.000,-
Siófok	0105/15	35381	504.000,-
Siófok	0105/16	4997	71.000,-

A fenti érték általános forgalmi adót nem tartalmaz.

Zamárdi, 2025. március 19.



Pach Zoltán

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

1. ÁLTALÁNOS ISMERTETÉS

1.1. Kiindulási alapadatok, információk

Megrendelő adatai, utasításai: Megbízó azzal a feladattal bízott meg, hogy tulajdonában lévő **Siófok 0105/9, 0105/10, 0105/11, 0105/12, 0105/13, 0105/14, 0105/15 és 0105/16 hrsz** ingatlanok 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 vagyoneértékelési rendeletek, és szabályozások alapján azt elvégezte.

Az értékelés időpontja: 2025.03.19.

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 következtetéseinek 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: 180 nap.

2. AZ INGATLANOK 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 domborai 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 fizető 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. Földrajzi, domborzati és talajtani jellemzés

Földtani jellemzés:

A kistáj a Balaton-vonal és az Inke-Igali-hát közötti Észak-Somogyi-árokhoz tartozik, melynek leginkább jellemző képződménye a triász korú, több km vastag mészkő és dolomit.

A terület alapformái az alaphegység szerkezeti viszonyainak tükörképeként pannóniai agyag- és homoküledékekből formálódtak ki.

Domborzati jellemzés:

A kistáj a **Baltoni-medence** Kőröshegy-Siófok közötti parti síkjától délre a **Dél-Külső-Somogyi-**süllyedék északi szegélyéig terjed, nyugati határa Kőröshegy-Bonnya vonalában, keleti széle a Sió-Alsó-Kapos mentén húzódik meg.

A kistáj legnagyobb része ÉK-DNy-i irányban húzódó, egymás mögött sorakozó dombhátak és a Balatonnal párhuzamos nagyobb völgyek együttese.

Talajtani jellemzés:

A kistáj mezőgazdasági potenciálját elsősorban a területének közel a felét adó mészlepedékes csernozjom talajok határozzák meg. Mechanikai összetételük vályog, vízgazdálkodásuk kedvező, szervesanyag-tartalmuk 3-4 % közötti, termékenységük kedvező. A területen található talajképző közet löszös üledék, a talaj jó víznyelésű és vízelvezető képességű, jó vízraktározó és jó víztartó talaj.

2.3. Az ingatlanok leírása

Az értékelt ingatlanok Siófok Kiliti városrészétől nagyjából 1-1,3 km-re délre fekszenek egy tömbben. Az ingatlanok között találhatóak kisebb, illetve nagyobb területűek (mindegyik ingatlan 5 ha alatti). Sík felszínűek, a 0105/14 hrsz. ingatlan szabálytalan alakú, a többi ingatlan téglalap vagy szabálytalan téglalap alakú. A 0105/16 hrsz. ingatlan északkelet-délnyugati tengelyű, a többi ingatlan északnyugat-délkeleti tengelyűek. Közvetlen a 65-ös számú főút mellett fekszenek a Kiliti repülőtérrel szemközti oldalon. Az ingatlanok a helyszíni szemle időpontjában szántóként műveltek, jelenleg is őszi gabonavetés található az ingatlanokon. Könnyen és gyorsan beazonosíthatóak, mivel egymás mellett fekszenek, így egyben művelhetőek. Az elhelyezkedés miatt (műút melletti fekvés) bármilyen időjárási körülmények között megközelíthetőek, jó termőhelyi adottságú, jó termőképességű csernozjom talajok találhatóak az ingatlanokon.

3. A FÖLDPIAC JELLEMZŐI

3.1. A földpiac sajátossága

Fontos piaci sajátossága a földnek, hogy a többi tényezőtől vagy fogyasztási cikktől eltérően, összes kínálata természeténél fogva viszonylag fix, és általában nem növelhető magasabb ár ajánlásával, vagy nem csökkenthető az alacsonyabb földbérleti díj következtében. A földpiac elsősorban a helyi kínálati és keresleti feltételekhez igazodik. Sajátos a földpiac a tekintetben is, hogy a termőföld helyhez kötött, térben nem mozgatható, a térbeli pozíciója általában a környezet változásának függvénye.

A többi termelési eszköztől eltérően itt nem beszélhetünk elhasználódási időről, és az ehhez kapcsolódó elhasználódási kulcsról. A földérték vagy a földár, mind költség is sajátosan jelentkezik: a többi termelési eszköztől eltérően nem a termelt termék értékében (árában) térül meg, hanem egyszerűen anélkül termel, hogy elhasználódna.

A földpiac sajátos jellegét hangsúlyozza annak vagyongörző képessége, amely egyszerűen annak tulajdonítható, hogy a termőföld *nem amortizálódik* el, értékét megtartja (sőt növelheti), tartós megélhetési garanciát és bizonyos értelemben egzisztenciát jelent a tulajdonosának. Az előzőekből nyilván nem következik az, hogy a földárnak, mint piaci kategóriának a kialakulását nem a piaci törvények motiválják. E törvények azonban sajátosan érvényesülnek. A földpiac sajátos jellegéből következik, hogy sajátosan alakul a föld ára is. E tekintetben különösen a következőket kell mérlegelni: A föld minősége befolyásolja a rajta termelt mezőgazdasági termék egyéni értékét egyszerűen azért, mert a jobb minőségű föld egységesen azonos ráfordítás mellett több terméket terem, ezáltal a termékek egyéni termelési költségei alacsonyabbak.

A termelési erőforrások, így a föld is közvetve elégitenek ki fogyasztói szükségleteket. Ezért a mezőgazdasági termékek kereslete határozza meg a földkeresletet. A föld kereslet tehát közvetett kereslet. A föld iránti kereslet rugalmassága függ a mezőgazdasági termékeknek a keresletétől.

A Magyarországi földpiacról elmondható, hogy a tőke és a spekulációs tőke igen erősen elkezdett a földpiacra áramlani.

A termőföld kiváló hosszú távú befektetés, mely értékét őrzi, sőt a **válság ellenére értéke növekedett**. Az ország bizonyos részein – mint az adás-vételeknél, mint a földbérleteknél – földhiány (*földéhség*) tapasztalható. Az országban az elmúlt években folyamatosan és intenzíven nőnek illetve most is nőnek a föld árak, ami az óriási kereslettel függ össze.

A gazdák vagyonosodása, illetve a földpiacon megjelent befektetők és egyéb szereplők miatt hatalmas verseny alakult ki a termőföld piacon és a bérleti jogok megszerzése miatt, **ami nagyban növelte a föld jelentőségét, árát és a bérleti díjat is**.

Az Európai Unió támogatás bevezetése óta jelentős kereslet indult a földek tulajdonjogáért, mivel az Unió támogatás miatt a legmagasabb hozamot lehet elérni a termőföldekkel. Ez az összeg a 2024-es évben nagyjából 78.000,- forint/ha volt a szántóföldi növények esetében.

Az **ország jobb termőhelyi részein**, ahol magasabb aranykoronájú termőföldek találhatók - azonban a földhiány miatt - 100.000-200.000,- Ft/ha bérleti díjat is adnak már a bérlet területre. A földbérleti díjak emelkedésének több oka is van, azonban a legfőbb ok a **földhiányra vezethető vissza**. Nincs annyi termőföld már Magyarországon ami az igényeket kielégítené.

3.2. Magyarországon tapasztalható földhiány legfőbb okai:

- Unió földalapú támogatás megjelenése
- Jelenleg a termőföld szinte a legmagasabb hozamot biztosítja
- Bankbetétek nagyon alacsony kamata
- Folyamatosan lehet rajta termelni
- Soha nem amortizálódik el
- Értékét tartja, sőt folyamatosan növeli évről-évre

A gazdák vagyonosodása, illetve a földpiacon megjelent befektetők és egyéb szereplők miatt hatalmas verseny alakult ki a termőföld piacon és a bérleti jogok megszerzése miatt, **ami nagyban növelte a föld jelentőségét, árát és a bérleti díjat is.**

Szinte az ország teljes területén földéhség tapasztalható, mely nagymértékben hatással van a földárakra és a bérleti díjakra is.

Az megállapítható, hogy a piaci szereplők pontosan tudják (a termőföld legjobb hozama miatt és a földbérleti díjak megemelkedése miatt), hogy a **területüket továbbra is ők szeretnék művelni** akkor a (nem piaci alapon megállapított bérleti díjakat) **bérleti díjakat piaci szintre kell emelniük és tartaniuk.**

3.3. A termőföldek besorolásának kategóriái

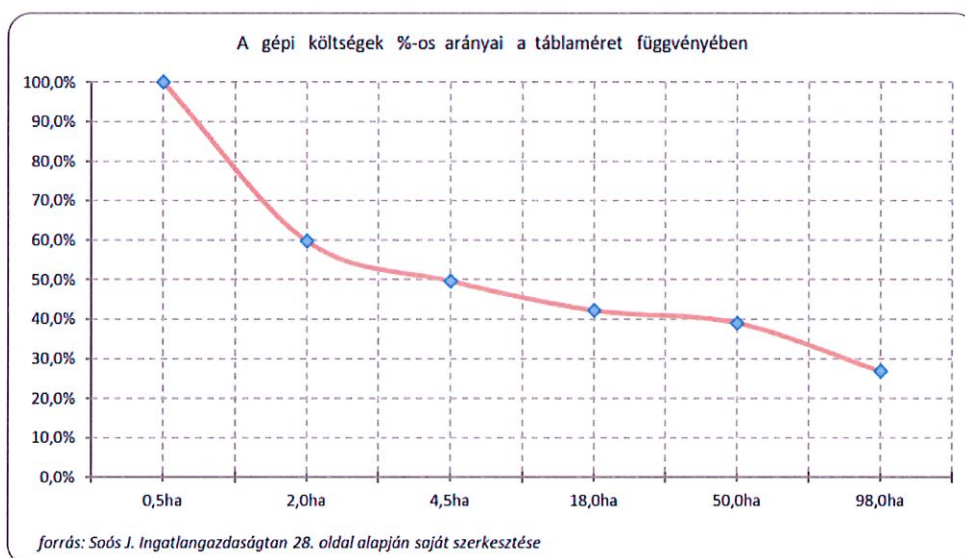
Az Agrárgazdasági Kutató Intézetének (a továbbiakban: AKI) statisztikája szerint a termőföld négy kategóriája különböztethető meg a földminőség (AK/ha) értéke szerint.

Szántó művelési ág esetében:

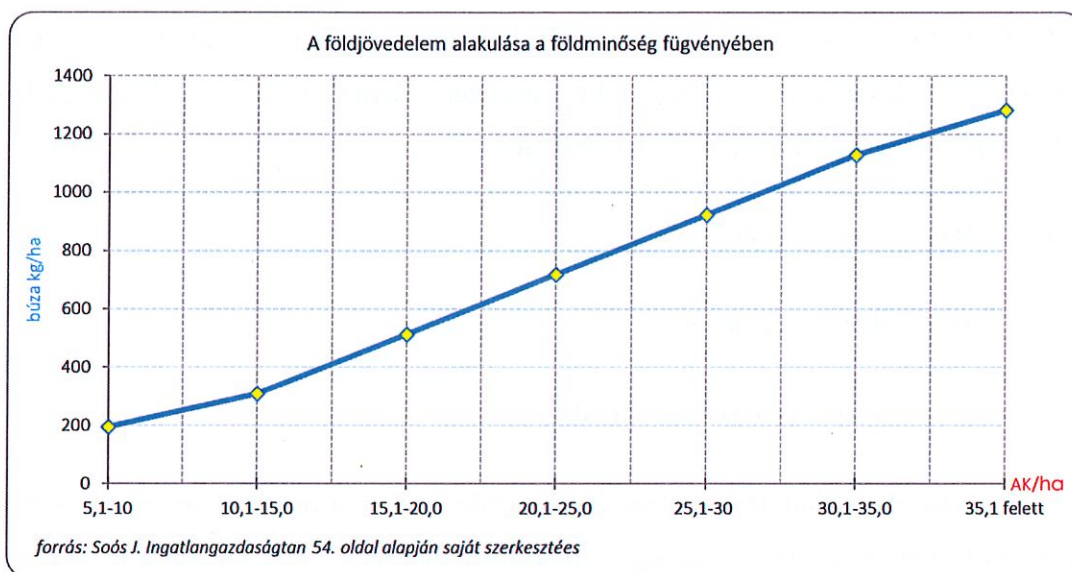
- 15 AK/ha alatti gyenge minőségű,
- 15-25 AK/ha közötti átlagos (konkrét átlagos értéknek a 20 AK/ha szántót tekintik)
- 25-35 AK/ha közötti jó minőségű
- 35 AK/ha feletti kiváló minőségű

A jövedelmezőség többek között az üzemi méret függvénye, nagyobb üzemméretű gazdaságokban kedvezőbbek a jövedelmezőségi mutatók. A társas, illetve az egyéni gazdaságok jövedelmezőségi mutatóit vizsgálva megállapítható, hogy a közepes méretkategóriában (1000 - 3000 Ft SHF) a társas gazdaságok jövedelmezőségi mutatói rosszabbak. A költség több összetevője közül az alábbi diagramban a költségek nagy részét kitevő gépumunka-költség százalékos arányait mutatja a táblaméret függvényében.

Látható, hogy az 1 hektár körüli táblaméret művelési költsége közel a duplája az 5 hektár táblamérethez viszonyítva.



A földminőség függvényében alakuló jövedelem:



4. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER KIVÁLASZTÁSA

Az ingatlan értékelését az 54/1997. FVM rendelet, szakmai előírások, valamint a TEGoVA alapján és az Igazságügyi Szakértői Kamara 2/2020. számú módszertani levél figyelembevételével készítettem.

4.1. Földbérleti díj definíciója, meghatározása

A földbérleti díj, melyet egy adott terület után a bérlő hajlandó fizeni a tulajdonosnak az ingatlan használatáért cserébe. A piaci bérleti díj fogalma a TEGoVA (Az Értékelő Szervezetek Európai Csoportja) ajánlása alapján:

„A bérleti díjnak az a becsült összege, amelyért az értékelés napján az ingatlant bérelnék egy bérbe adni szándékozó és egy bérbe venni szándékozó között a bérleti szerződés feltételei és a szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően jártak el, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna.”

4.2. Értékelési módszerek ismertetése

A TEGOVA (Európai Értékelési Szabványok), valamint a hazai gyakorlat szerint három értékelési módszer valamelyikével (vagy több módszer súlyozásával) történhet ingatlan értékelés. Földterület esetében, két módszer használható:

- o Piaci összehasonlító
- o Hozadék elvű számolás

Piaci összehasonlító módszer:

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 ingatlant 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.

Hozadék elvű számolás:

Az ingatlan megszerzésének és fenntartásának költségei, valamint a keletkezett bevételek különbségéből, annak diszkontálásával, vagy direkt tőkésítéssel meghatározott forgalmi érték. Az ingatlan környezetében fellelhető bérleti adatokból számított jövedelem szempontú megközelítéssel számított forgalmi érték, a tőkésítési kamatláb és a diszkonttényező meghatározásával vezethető le.

5. FÖLDBÉRLETI DÍJ MEGHATÁROZÁSA

5.1. Bérleti díj meghatározása piaci összehasonlítással

A földek.hu adatbázisából kigyűjtöttem (mely a Magyarország.hu illetve a kifüggesztésekből gyűjti ki az adatokat) Siófok város településről a szántó művelési ágú ingatlanok adatait.

A felhasznált adatok mindegyike kicsi területű (3 ha alatti), szántó művelési ágban találhatóak, frissek (2023.-as évből származnak).

A felhasznált adatokat a területek elhelyezkedése, megközelíthetősége, domborzata, vadkárnak kitettsége miatt korrigáltam. A kapott korrigált használati díjjal számoltam ki ingatlan földbérleti díj mértékét.

A korrekciót az alábbi esetekben alkalmaztam:

- **tranzakció dátuma:** mivel az adatok a 2023-as évből származtak, így +5 %-os korrekciót alkalmaztam.
- **terület méret** az egyik legfontosabb tulajdonság, +/- 25 % között lehet maximum, a nagyobb táblaméretű ingatlan jól hasznosítható, a gépi művelés költségei lényegesen alacsonyabbak a nagyobb területű ingatlanoknak, mint az 5 ha alatti ingatlanok esetében. Minél nagyobb a termőföld területe annál többet ér arányaiban is, vagyis a fajlagos értéke is nagyobb.
- **megközelíthetőség** (földes út vagy műút) fontos, hogy az ingatlant milyen minőségi útról tudjuk megközelíteni, illetve elérni. Nem mindegy, hogy szilárd burkolatú útról vagy földes útról érhető el egy ingatlan. A településtől távolabb elhelyezkedő, földútról megközelíthető ingatlanok fajlagos értéke alacsonyabb, mint a közvetlen műút mellett fekvő ingatlanoké. Ebben az esetben +/- 5 % korrekcióval számolhatunk.
- **belterülethez közeli elhelyezkedés:** a belterülethez közel elhelyezkedő ingatlanok esetében +/- 5 % korrekciót tartottam indokoltnak alkalmazni.
- **felszín** : a sík felszín vagy a lankás felszín a kívánatos, a lejtős vagy erősen lejtős területek esetében a művelhetőség, valamint az erózió veszélye is nagyobb. Az alkalmazott korrekció mértéke: +/- 5 %.

A szakvélemény mellékletében megtalálható a számoló táblázat és a felhasznált adatok és azok rövid jellemzése. A kapott korrigált használati díjjal számoltam ki az ingatlanok bérleti díj mértékét.

A táblázatban szereplő **bérleti díjak (Ft/év) lettek megállapítva az adott hrsz. ingatlanra.** A bérleti díjak nagysága az ingatlan területmérete miatt változó, azonban amennyiben kiszámoljuk akkor 130.000,- és 140.000,- Ft/Ha/év-re jön ki az ingatlanok bérleti díja.

Az ingatlanok kivett művelési ágban találhatóak az ingatlan-nyilvántartás szerint, azonban a természetben jelenleg is termőföldként vannak hasznosítva, ezért szántó művelési ágú ingatlanokat használtam fel a bérleti díj megállapításához.

Terület	Hrsz.	Az ingatlan területe (m ²):	Az ingatlan bérleti díja (Ft/év)
Siófok	0105/9	776	10.000,-
Siófok	0105/10	1803	24.000,-
Siófok	0105/11	2296	31.000,-
Siófok	0105/12	5065	72.000,-
Siófok	0105/13	19238	274.000,-
Siófok	0105/14	12869	182.000,-
Siófok	0105/15	35381	504.000,-
Siófok	0105/16	4997	71.000,-

6. AZ ÉRTÉKELESI 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 két példányban készült, melyből egy 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. március 19.** 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.

A szakértői vélemény 2 eredeti példányban készült.

AZ ÉRTÉKELÉSI JELENTÉS 180 NAPIG ÉRVÉNYES.

A szakvélemény 14 számozott oldalt tartalmaz.

Zamárdi, 2025. március 19.

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.)



Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/14284/2025

2025.03.14

Szektor: 53

SIÓFOK

Külterület

0105/9 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatai ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	---

. Kivett zöldsáv

0

776

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34197/4/2019.03.13

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 42372/4/2017.10.04

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 42373/4/2017.10.04

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 42647/2/2017.10.09

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 42650/5/2017.10.09

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 42901/5/2017.10.13

jogcím: telekegyesítés tulajdoni hányad: 1/1 33476/2/2018.03.13

jogcím: megosztás tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8600 SIÓFOK Fő tér 1

törzsszám: 15731481

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34197/4/2019.03.13

Önálló szöveges bejegyzés a siófoki külterület 105/8 hrsz-ú ingatlan megosztva, 0105/9-től 0105/16-ig és megszüntetve.

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



Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/14285/2025

2025.03.14

SIÓFOK

Szektor: 61

Külterület 0105/10 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett országos közút

0

1803

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34197/4/2019.03.13

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 42372/4/2017.10.04

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 42373/4/2017.10.04

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 42647/2/2017.10.09

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 42650/5/2017.10.09

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 42901/5/2017.10.13

jogcím: telekegyesítés tulajdoni hányad: 1/1 33476/2/2018.03.13

jogcím: megosztás tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8600 SIÓFOK Fő tér 1

törzsszám: 15731481

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34197/4/2019.03.13

Önálló szöveges bejegyzés a siófoki külterület 105/8 hrsz-ú ingatlan megosztva, 0105/9-től 0105/16-ig és megszüntetve.

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



Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/14286/2025

2025.03.14

SIÓFOK

Szektor: 53

Külterület

0105/11 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I R É S Z**1. Az ingatlan adatai:**

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett zöldsáv

0

2296

0.00

II R É S Z**1. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 34197/4/2019.03.13

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 42372/4/2017.10.04

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 42373/4/2017.10.04

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 42647/2/2017.10.09

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 42650/5/2017.10.09

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 42901/5/2017.10.13

jogcím: telekegyesítés tulajdoni hányad: 1/1 33476/2/2018.03.13

jogcím: megosztás tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8600 SIÓFOK Fő tér 1

törzsszám: 15731481

III R É S Z**1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34197/4/2019.03.13**

Vezetékjog

A területkimutatás szerinti 102 m2 nagyságú területre, (Siófok-Tamási szakasz 20 kV-os elektromos vezetékek elhelyezését biztosító vezetékhely), a 41770/2012.08.21 számú határozat rangsorában, Bejegyezve a 33476/2/2018.03.13 számú határozata rangsorába.

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/a

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 34197/4/2019.03.13

Önálló szöveges bejegyzés a siófoki külterület 105/8 hrsz-ú ingatlan megosztva, 0105/9-től 0105/16-ig és megszüntetve.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 362273/2/2020.04.14

Vezetékjog

A területkimutatás szerinti 14 m2 nagyságú területre, "Siófok külterület 0105/14,0105/15 hrsz.reptérrel szemben energiaigény".

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/a

Folytatás a következő lapon

Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

Oldal: 2/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/14286/2025

2025.03.14

SIÓFOK

Szektor : 53

Külterület

0105/11 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

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



Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/14287/2025

2025.03.14

Szektor: 53

SIÓFOK**Külterület****0105/12 helyrajzi szám**

"címkézés alatt"

I R É S Z**1. Az ingatlan adatai:**

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett ipari park

0

7536

0.00

II R É S Z**1. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 34197/4/2019.03.13

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 42372/4/2017.10.04

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 42373/4/2017.10.04

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 42647/2/2017.10.09

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 42650/5/2017.10.09

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 42901/5/2017.10.13

jogcím: telekegyesítés tulajdoni hányad: 1/1 33476/2/2018.03.13

jogcím: megosztás tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8600 SIÓFOK Fő tér 1

törzsszám: 15731481

III R É S Z**1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34197/4/2019.03.13**

Önálló szöveges bejegyzés a siófoki külterület 105/8 hrsz-ú ingatlan megosztva, 0105/9-től 0105/16-ig és megszüntetve.

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

Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/14288/2025

2025.03.14

SIÓFOK

Szektor: 53

Külterület 0105/13 helyrajzi szám

"címképzés alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett ipari park

0 1.9238 0.00

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34197/4/2019.03.13

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 42372/4/2017.10.04

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 42373/4/2017.10.04

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 42647/2/2017.10.09

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 42650/5/2017.10.09

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 42901/5/2017.10.13

jogcím: telekegyesítés tulajdoni hányad: 1/1 33476/2/2018.03.13

jogcím: megosztás tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8600 SIÓFOK Fő tér 1

törzsszám: 15731481

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34197/4/2019.03.13

Vezetékjog

A területkimutatás szerinti 789 m2 nagyságú területre, (Siófok-Tamási szakasz 20 kV-os elektromos vezetékek elhelyezését biztosító vezetékjog), a 41770/2012.08.21 számú határozat rangsorában, Bejegyezve a 33476/2/2018.03.13 számú határozat rangsorába.

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/a

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 34197/4/2019.03.13

Önálló szöveges bejegyzés a siófoki külterület 105/8 hrsz-ú ingatlan megosztva, 0105/9-től 0105/16-ig és megszüntetve.,.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 362273/2/2020.04.14

Vezetékjog

A területkimutatás szerinti 138 m2 nagyságú területre, "Siófok külterület 0105/14,0105/15 hrsz.reptérrel szemben energiaigény".

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/a

Folytatás a következő lapon

Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

Oldal: 2/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/14288/2025

2025.03.14

SIÓFOK

Szektor : 53

Külterület

0105/13 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

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

Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/14289/2025

2025.03.14

SIÓFOK

Szektor: 53

Külterület 0105/14 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett közforgalom elől elzárt magánút

0

1.2869

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34197/4/2019.03.13

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 42372/4/2017.10.04

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 42373/4/2017.10.04

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 42647/2/2017.10.09

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 42650/5/2017.10.09

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 42901/5/2017.10.13

jogcím: telekegyesítés tulajdoni hányad: 1/1 33476/2/2018.03.13

jogcím: megosztás tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8600 SIÓFOK Fő tér 1

törzsszám: 15731481

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 34197/4/2019.03.13

Vezetékjog

A területkimutatás szerinti 234 m2 nagyságú területre, (Siófok-Tamási szakasz 20 kV-os elektromos vezetékek elhelyezését biztosító vezetékjog), a 41770/2012.08.21 számú határozat rangsorában, Bejegyezve a 33476/2/2018.03.13 számú határozat rangsorába.

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/a

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 34197/4/2019.03.13

Önálló szöveges bejegyzés a siófoki külterület 105/8 hrsz-ú ingatlan megosztva, 0105/9-től 0105/16-ig és megszüntetve.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 362273/2/2020.04.14

Vezetékjog

A területkimutatás szerinti 231 m2 nagyságú területre, "Siófok külterület 0105/14,0105/15 hrsz.reptérrel szemben energiaigény".

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/a

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/14289/2025

2025.03.14

SIÓFOK

Szektor : 53

Külterület

0105/14 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

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



Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/14290/2025

2025.03.14

SIÓFOK

Szektor: 53

Külterület 0105/15 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter.	adatok kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	-------------------	-----------------------------------

. Kivett ipari park

0

3.5381

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34197/4/2019.03.13

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 42372/4/2017.10.04

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 42373/4/2017.10.04

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 42647/2/2017.10.09

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 42650/5/2017.10.09

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 42901/5/2017.10.13

jogcím: telekegyesítés tulajdoni hányad: 1/1 33476/2/2018.03.13

jogcím: megosztás tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8600 SIÓFOK Fő tér 1

törzsszám: 15731481

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34197/4/2019.03.13

Vezetékjog

A területkimutatás szerinti 902 m2 nagyságú területre, (Siófok-Tamási szakasz 20 kV-os elektromos vezetékek elhelyezését biztosító vezetékjog), a 41770/2012.08.21 számú határozat rangsorában, Bejegyezve a 33476/2/2018.03.13 számú határozat rangsorába.

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/a

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 34197/4/2019.03.13

Önálló szöveges bejegyzés a siófoki külterület 105/8 hrsz-ú ingatlan megosztva, 0105/9-től 0105/16-ig és megszüntetve.

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



Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/14292/2025

2025.03.14

SIÓFOK

Szektor: 53

Külterület 0105/16 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I R É S Z**1. Az ingatlan adatai:**

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett zöldsáv

II R É S Z

0 4997 0.00

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34197/4/2019.03.13

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 42372/4/2017.10.04

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 42373/4/2017.10.04

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 42647/2/2017.10.09

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 42650/5/2017.10.09

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 42901/5/2017.10.13

jogcím: telekegyesítés tulajdoni hányad: 1/1 33476/2/2018.03.13

jogcím: megosztás tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8600 SIÓFOK Fő tér 1

törzsszám: 15731481

III R É S Z**1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34197/4/2019.03.13**

Önálló szöveges bejegyzés a siófoki külterület 105/8 hrsz-ú ingatlan megosztva, 0105/9-től 0105/16-ig és megszüntetve.

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

Térképmásolat - Szemle

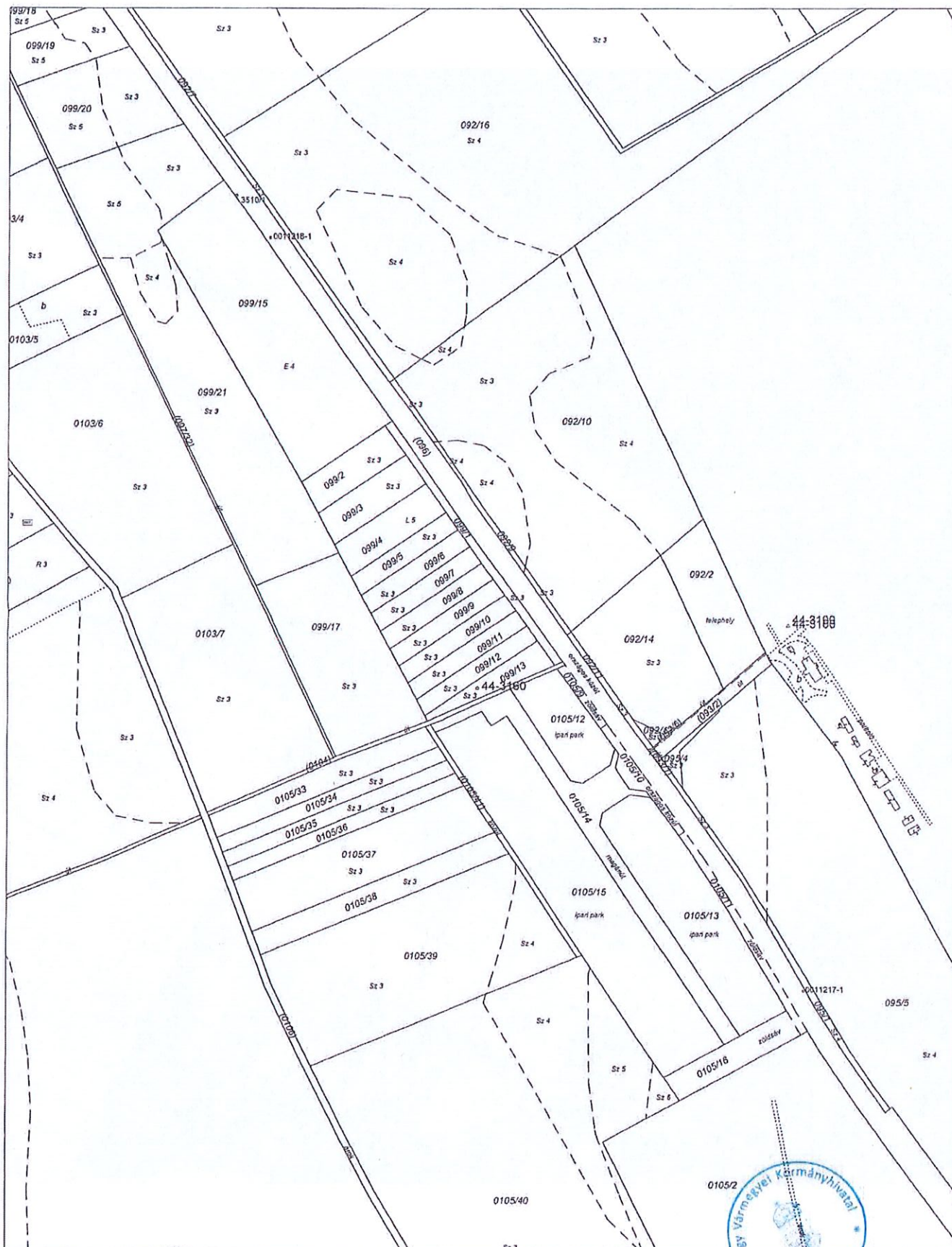
Szelvényszám: 44-313-3

Iktatószám: 1/20/2024

Vetület: EOV

SIÓFOK, külterület 99/1

Méretarány: 1:4000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

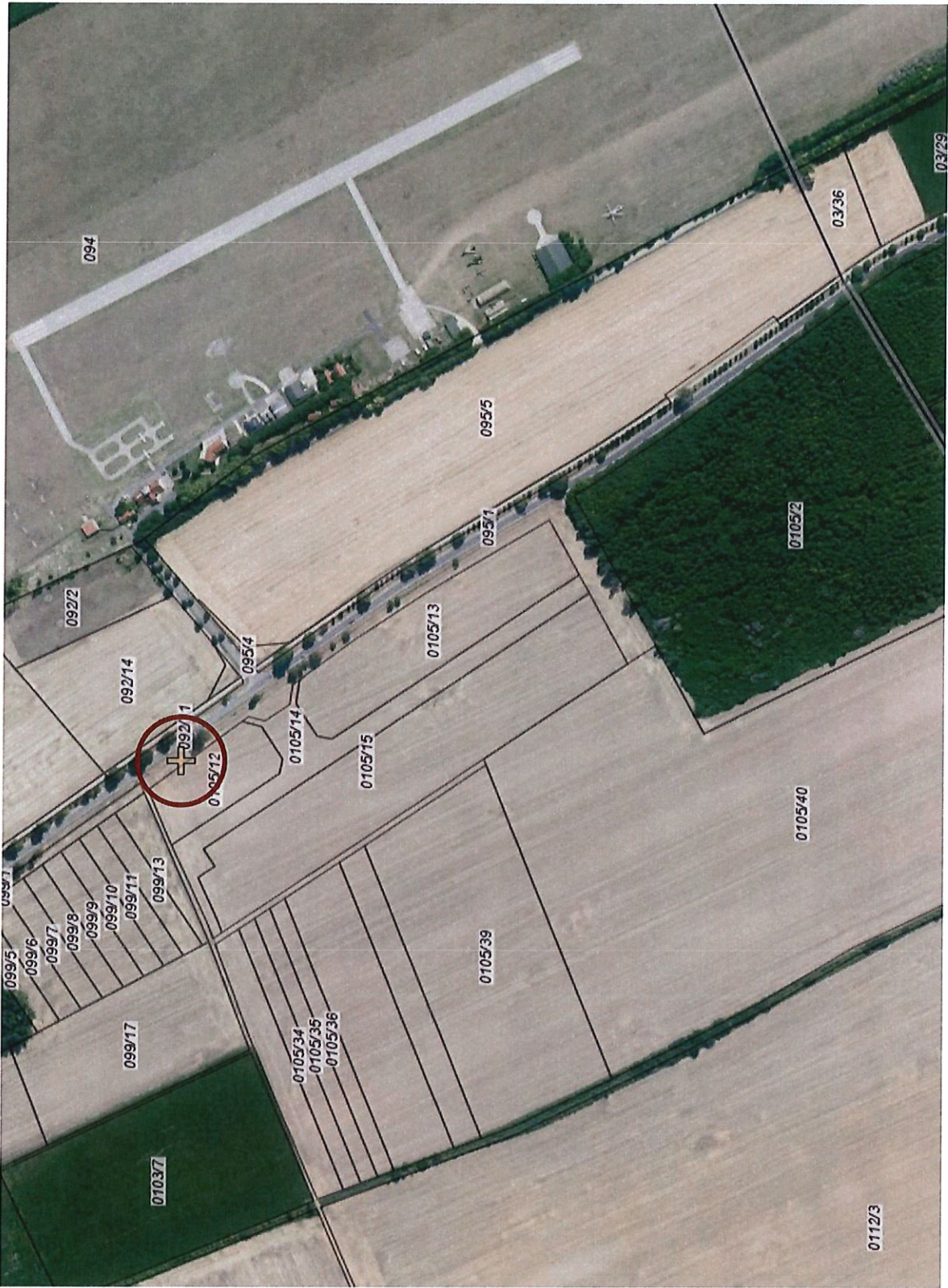
A térképmásolat méretei levételére nem használható!

Siófok, 2024. január 18.



Kovács Krisztina





Képek



Siófok 0105/9 - 0105/16 hrsz-ok



Siófok 0105/9 - 0105/16 hrsz-ok



Siófok 0105/9 - 0105/16 hrsz-ok



Siófok 0105/9 - 0105/16 hrsz-ok

Piaci összehasonlító módszer - termőföld bérleti díj									
Tárgyi ingatlan		Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.		Piaci összehasonlító 4.	
Cím	Siófok	Siófok 0327/33 hrsz.	Tenyédat	Siófok 0327/18 hrsz.	Tenyédat	Siófok 0327/28-29 hrsz.	Tenyédat	Siófok 063/4 hrsz.	Piaci összehasonlító 5. Siófok 041/7 hrsz.
HERSZ	Siófok 0105/9 hrsz.	Tenyédat	Adat leírás	Tenyédat	Tenyédat	Tenyédat	Tenyédat	Tenyédat	Tenyédat
Azonosító	0105/9 hrsz.	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció
Korrekciós módell									
ingatlan terület m2:	776	4 014	-5,0%	22 975	-5,0%	20 348	-5,0%	21 646	13 842
Tulajdoni hányvad területe m2:	776,0	4 014	-5,0%	22 975	-5,0%	20 348	-5,0%	21 646	13 842
Bérleti díj (Ft/héví)		100 000 Ft		125 000 Ft		115 000 Ft		150 000 Ft	122 000 Ft
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex:		2023. november	5,0%	2023. október	5,0%	2023. október	5,0%	2023. szeptember	2023. június
Fajlagos díj (Ft/m ² /év)		10		13		12		15	12
Elhelyezkedés	külterület	külterület	0,0%	külterület	0,0%	külterület	0,0%	külterület	külterület
művelési ága	zöldszv	számít	0,0%	számít	0,0%	számít	0,0%	számít	számít
Felépítmények minősége									
Rövid leírás:	Szakvéleményben	Az ingatlan észak-keleti tengeri, szabályos téglalap alakú, földes útról közelíthető meg, kicsi területű, lankás felszínű, a belterületi kiserre fekvő ingatlan.		Az ingatlan északnyugat-déleleti tengeri, szabályos téglalap alakú, földes útról közelíthető meg, kicsi területű, lankás felszínű, a belterületi kiserre fekvő ingatlan.		Az ingatlan a településtől távolabb elhelyezkedő, kis területű ingatlan, mely sík felszínű, szabályos téglalap alakú, északnyugat-déleleti tengeri, földes útról közelíthető meg, kisebb területű.		Az ingatlan belterülethez közlebb elhelyezkedő, az autópályához közelében fekvő, sík felszínű, földes útról közelíthető meg, kis területű.	
Korrekciók									
Alak. forma	téglalap	téglalap	0,0%	téglalap	0,0%	téglalap	0,0%	szabálytalan téglalap	0,0%
Megközelítés, útviszonyok	műtről	földes útról	5,0%	földes útról	5,0%	földes útról	5,0%	földes útról	5,0%
Domborzati és lefektetési viszonyok	sík	lankás	0,0%	lankás	0,0%	sík	0,0%	sík	0,0%
Építési mód	nem	nem	0,0%	nem	0,0%	nem	0,0%	nem	0,0%
Elhelyezkedése	belterülethez közeli	távolabb	5,0%	távolabb	5,0%	távolabb	5,0%	távolabb	5,0%
Korrigált fajlagos ár	13 Ft	11 Ft	10,0%	14 Ft	10,0%	13 Ft	10,0%	17 Ft	13 Ft
Korrekció engedélyezése		ok	10%	ok	10%	ok	10%	ok	10%
Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának piaci összehasonlításán alapuló bérleti díj nagysága évente:		10 000 Ft							

Piaci összehasonlító módszer - termőföld bérleti díj									
Tárgyi ingatlan Siófok		Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.		Piaci összehasonlító 4.	
Cím		Siófok 0327/03 hrsz.		Siófok 0327/18 hrsz.		Siófok 0327/28-29 hrsz.		Siófok 0417 hrsz.	
HRSZ		Tervezet		Tervezet		Tervezet		Tervezet	
Azonosító		földék.hu		földék.hu		földék.hu		földék.hu	
Korrekciók módjai		Adat leírás		Korrekció		Adat leírás		Korrekció	
ingatlan terület m ² :		4 014		22 975		20 348		21 646	
tulajdoni hányad területe m ² :		-4 014		-5,0%		-5,0%		-5,0%	
Bérleti díj (Ft/ha/év)		1 803,0		125 000 Ft		115 000 Ft		122 000 Ft	
Tervezési dátum / ingatlanpiaci árindex		2023. november		2023. október		2023. október		2023. június	
Fajlagos díj (Ft/m ² /év)		10		13		12		12	
Eltérítési díj		költerület		költerület		költerület		költerület	
Eltérítési díj		szántó		szántó		szántó		szántó	
Felépítmények minősége									
Rövid leírás:		Az ingatlan észak-keleti tengerpart, szabályos téglalap alakú, földes útról közelíthető meg, kisterület, lankás felszínű, a belterületől keletre fekvő ingatlan.		Az ingatlan északnyugat-keleti tengerpart, szabályos téglalap alakú, földes útról közelíthető meg, kisterület, lankás felszínű, a belterületől keletre fekvő ingatlan.		Az ingatlan a településtől távolabb elhelyezkedő, kis területű ingatlan, mely sík felszínű, szabályos téglalap alakú, északnyugat-keleti tengerpart, földes útról közelíthető meg, kisebb területű.		Az ingatlan belterülethez közlebb elhelyezkedő, az autópálya közelében fekvő, sík felszínű, földes útról közelíthető meg, kis területű.	
Korrekciók		szabályzatban alakú		szabályzatban alakú		szabályzatban alakú		szabályzatban alakú	
Alak, forma		szabályzatban alakú		szabályzatban alakú		szabályzatban alakú		szabályzatban alakú	
Munkavégzési, üzemeltetési		földes útról		földes útról		földes útról		földes útról	
Domborzati és felszínrajzok		lankás		lankás		lankás		lankás	
Szakértői kiértékelés		nem		nem		nem		nem	
Korrigált fajlagos ár		13 Ft		14 Ft		13 Ft		13 Ft	
Korrekció megnevezése		ok		ok		ok		ok	
Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának piaci összehasonlításán alapuló bérleti díj nagysága évente:		10,0%		10,0%		10,0%		10,0%	
		24 000 Ft		24 000 Ft		24 000 Ft		24 000 Ft	

[illegible]

Piaci összehasonlító módszer - termőföld bérleti díj

	Tárgyi ingatlan Siófok	Piaci összehasonlító 1.	Piaci összehasonlító 2.	Piaci összehasonlító 3.	Piaci összehasonlító 4.	Piaci összehasonlító 5.
Cím	Siófok 0105/12 hrsz.	Siófok 0327/33 hrsz.	Siófok 0327/18 hrsz.	Siófok 0327/28-29 hrsz.	Siófok 063/4 hrsz.	Siófok 041/7 hrsz.
HRSZ	Siófok 0105/12 hrsz.	Tápanyad	Tápanyad	Tápanyad	Tápanyad	Tápanyad
Azonosító	0105/12 hrsz.	földék.hu	földék.hu	földék.hu	földék.hu	földék.hu
Korrekció módja	Adat leírás	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció	Korrekció
Ingatlan terület m ² :	5 065	4 014	Adat leírás	Adat leírás	Adat leírás	Adat leírás
Ingatlan terület m ² :	5 065,0	4 014	22 975	20 348	21 646	13 842
Bérleti díj (Ft/ha/év)	5 065,0	100 000 Ft	125 000 Ft	115 000 Ft	150 000 Ft	122 000 Ft
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex	2023. november	2023. október	2023. október	2023. október	2023. szeptember	2023. június
Felújítás díja (Ft/m ² /év)	11	13	12	16	13	13
Értékelési mód	költségtérítési	költségtérítési	költségtérítési	költségtérítési	költségtérítési	költségtérítési
Értékelési mód	spati purk	spati purk	spati purk	spati purk	spati purk	spati purk
Felújítás módja						
Rövid leírás:	Szakvéleményben	Az ingatlan észak-déli tengerészeti terület, szabályos terület, földes útról közelíthető meg, kiserülettel, lakás felépítés, a területtel közeli tengerészeti terület.	Az ingatlan északkelet-délkeleti terület, szabályos terület, földes útról közelíthető meg, kiserülettel, lakás felépítés, a területtel közeli tengerészeti terület.	Az ingatlan a településtől távolabb, szabályos terület, földes útról közelíthető meg, kiserülettel, lakás felépítés, a területtel közeli tengerészeti terület.	Az ingatlan a terület északkeleti szélénél, szabályos terület, földes útról közelíthető meg, kiserülettel, lakás felépítés, a területtel közeli tengerészeti terület.	Az ingatlan belterülethez közeli terület, szabályos terület, földes útról közelíthető meg, kiserülettel, lakás felépítés, a területtel közeli tengerészeti terület.
Korrekciók						
Alak. forma	szabályzatlan terület	terület	terület	terület	szabályzatlan terület	szabályzatlan terület
Megközelítési viszonyok	műút	földes útról	földes útról	földes útról	földes útról	földes útról
Domborzati és lejtésvizonyok	alk	alk	alk	alk	alk	alk
Értékelési mód	belterületi közeli	távlat	távlat	távlat	távlat	távlat
Korrigált felújítás ár	14 Ft	12 Ft	14 Ft	13 Ft	17 Ft	14 Ft
Korrekció engedélyezése	ok	ok	ok	ok	ok	ok
Korrekció módja	10%	10%	10%	10%	10%	10%

Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának piaci összehasonlításán alapuló bérleti díj nagysága évente:	72 000 Ft
---	-----------

Piaci összehasonlító módszer - termőföld bérleti díj									
	Tárgyi ingatlan	Piaci összehasonlító 1.	Piaci összehasonlító 2.	Piaci összehasonlító 3.	Piaci összehasonlító 4.	Piaci összehasonlító 5.			
Cím	Siófok	Siófok 0327/33 hrsz.	Siófok 0327/18 hrsz.	Siófok 0327/28-29 hrsz.	Siófok 063/4 hrsz.	Siófok 041/7 hrsz.			
HRSZ	Siófok 0105/13 hrsz.	Tenyéradat	Tenyéradat	Tenyéradat	Tenyéradat	Tenyéradat			
Azonosító	0105/13 hrsz.	földek.hu	földek.hu	földek.hu	földek.hu	földek.hu			
Korrekciós modell	Adat leírás	Korrekció	Korrekció	Korrekció	Korrekció	Korrekció			
	Ingatlan terület m ² :	Adat leírás	Adat leírás	Adat leírás	Adat leírás	Adat leírás			
	19 238	22 975	20 348	21 646	13 842	13 842			
	19 238,0	22 975	20 348	21 646	13 842	13 842			
	100 000 Ft	125 000 Ft	115 000 Ft	150 000 Ft	122 000 Ft	122 000 Ft			
Tulajdoni hányad területe m ² :	2023. november	2023. október	2023. október	2023. szeptember	2023. június	2023. június			
Bérleti díj (Ft/há/év)	11	13	12	16	13	13			
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex	költerület parti park	költerület szántó	költerület szántó	költerület szántó	költerület szántó	költerület szántó			
Feljavasolt díj (Ft/m ² /év)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			
Elhelyezkedés	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			
Minőségi ága	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			
Felépítmények minősége									
Rövid leírás:	Szakvéleményben	Az ingatlan észak-déli tengerpart, szabályos téglalap alakú, földes útról közelíthető meg, kúsi területtel, lankás felszínű, a belterületől keletre fekvő ingatlan.	Az ingatlan északnyugat-délnyugati tengerpart, szabályos téglalap alakú, földes útról közelíthető meg, kúsi területtel, lankás felszínű, a belterületől keletre fekvő ingatlan.	Az ingatlan a településtől távolabb elhelyezkedő, kis területű ingatlan, mely sík felszínű, szabályos téglalap alakú, északnyugat-délnyugati tengerpart, földes útról közelíthető meg, kisebb területű.	Az ingatlan a zártkert északi oldali szélénél fekszik, északkelet-délnyugati tengerpart, földes útról közelíthető meg, kisebb területű.	Az ingatlan belterülethez közlebb elhelyezkedő, az autópálya közelében fekvő, sík felszínű, földes útról közelíthető meg, kis területű.			
Korrekciók									
Alak, forma	szabálytalan téglalap	téglalap	téglalap	téglalap	enyken szabálytalan téglalap	szabálytalan téglalap			
Megközelítés, utasítások	földes útról	földes útról	földes útról	földes útról	földes útról	földes útról			
Domborzati és lejtésvonalak	sík	lankás	sík	sík	lankás	sík			
Vadkárak kiépítés	nem	nem	nem	nem	nem	nem			
Elhelyezkedése	belterülethez közeli	távolabb	távolabb	távolabb	távolabb	távolabb			
Korrigált feljavasolt ár	14 Ft	12 Ft	14 Ft	13 Ft	17 Ft	14 Ft			
Korrekció engedélyezése	ok	ok	ok	ok	ok	ok			
Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának piaci összehasonlításán alapuló bérleti díj nagysága évente:		10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%			
		274 000 Ft	274 000 Ft	274 000 Ft	274 000 Ft	274 000 Ft			

Piaci összehasonlító módszer - termőföld bérleti díj									
Tárgyi ingatlan		Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.		Piaci összehasonlító 4.	
Siófok		Siófok 0327/33 hrsz.		Siófok 0327/18 hrsz.		Siófok 0327/28-29 hrsz.		Siófok 06344 hrsz.	
Siófok 0105/14 hrsz.		Tenyudat földek hu		Tenyudat földek hu		Tenyudat földek hu		Tenyudat földek hu	
Azonosító		Adat leírás		Korrekció		Adat leírás		Korrekció	
Korrekció módell									
Ingatlan terület m2:		4 014		22 975		20 348		21 646	
Tulajdoni hányad területre m2:		4 014		22 975		20 348		21 646	
Bérleti díj (Ft/m ² /év)		100 000 Ft		125 000 Ft		115 000 Ft		150 000 Ft	
Térvezési dátuma / ingatlanpiaci árindex		2023. november		2023. október		2023. október		2023. szeptember	
Fajlagos díj (Ft/m ² /év)		11		13		12		16	
Elhelyezkedés		kultúrlet		kultúrlet		kultúrlet		kultúrlet	
művelési íga		szántó		szántó		szántó		szántó	
Felépítmények minősége									
Rövid leírás:		Az ingatlan észak-déli tengeri, szabályos téglalap alakú, földes útról közelíthető meg, kicsi területű, lakás felszánt, a belterületől keletre fekvő ingatlan.		Az ingatlan északnyugat-déleleti tengeri, szabályos téglalap alakú, földes útról közelíthető meg, kicsi területű, lakás felszánt, a belterületől keletre fekvő ingatlan.		Az ingatlan a településtől távolabb elhelyezkedő, kis területű ingatlan, mely sík felszánt, szabályos téglalap alakú, északnyugat-déleleti tengeri, földes útról közelíthető meg.		Az ingatlan a zirkert északkeleti szélénél fekszik, északkelet-délnyugati tengeri, földes útról közelíthető meg, kisebb területű.	
Szakvéleményben									
korrekciók									
Aul. forma		szabálytalan sokszög		szabálytalan sokszög		szabálytalan sokszög		szabálytalan sokszög	
Mégközelítés, vízvezeték		műtől		földes útról		földes útról		földes útról	
Domborzati és felszíni viszonyok		sík		sík		sík		sík	
Vízvezeték kiépít		nem		nem		nem		nem	
Elhelyezkedése		belterülethez közeli		távolabb		távolabb		távolabb	
Korrigált fajlagos ár		14 Ft		14 Ft		13 Ft		17 Ft	
Korrekció engedélyezése		ok		ok		ok		ok	
Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának piaci összehasonlításán alapuló bérleti díj nagysága évente:		182 000 Ft		182 000 Ft		182 000 Ft		182 000 Ft	

Piaci összehasonlító módszer - termőföld bérleti díj									
Tárgyi ingatlan		Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.		Piaci összehasonlító 4.	
Cím	Siófok	Siófok 0327/33 hrsz.	Siófok 0327/18 hrsz.	Siófok 0327/18 hrsz.	Siófok 063/4 hrsz.	Siófok 0327/28-29 hrsz.	Siófok 063/4 hrsz.	Siófok 041/7 hrsz.	Piaci összehasonlító 5.
HRSZ	Siófok 0105/15 hrsz.	Tenyédat	Tenyédat	Tenyédat	Tenyédat	Tenyédat	Tenyédat	Tenyédat	Tenyédat
Ázonosító	0105/15 hrsz.	földék.hu	földék.hu	földék.hu	földék.hu	földék.hu	földék.hu	földék.hu	földék.hu
Korrekciós modell	Adat leírás	Korrekció	Korrekció	Korrekció	Korrekció	Korrekció	Korrekció	Korrekció	Korrekció
	Ingatlan terület m ² :	4 014	22 975	20 348	21 646	21 646	13 842	13 842	13 842
	Tulajdoni hányvad területe m ² :	35 381	22 975	20 348	21 646	21 646	13 842	13 842	13 842
	Bérleti díj (Ft/hévi)	35 381,0	125 000 Ft	115 000 Ft	150 000 Ft	150 000 Ft	122 000 Ft	122 000 Ft	122 000 Ft
	Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex	2023. november	2023. október	2023. október	2023. október	2023. október	2023. június	2023. június	2023. június
Rövid leírás:	Fajlagos díj (Ft/m ² /év)	11	13	12	16	16	13	13	13
	Elhelyezkedés	külterület	külterület	külterület	külterület	külterület	külterület	külterület	külterület
	művelési ága	parti park	szántó	szántó	szántó	szántó	szántó	szántó	szántó
Felértékelésvet minősége									
Szakvéleményben	Az ingatlan észak-keleti irányú, szabályos téglalap alakú, földes útról közelíthető meg. Kiseb területű, lankás felszínű, a belterületi kálterületétől keletre fekvő ingatlan.								
Korrekciók	Alak, forma	téglalap	téglalap	téglalap	téglalap	téglalap	téglalap	téglalap	téglalap
	Megközelítés, utviszonyok	földes útról	földes útról	földes útról	földes útról	földes útról	földes útról	földes útról	földes útról
	Domborzati és lejtéviszonyok	lankás	lankás	lankás	lankás	lankás	lankás	lankás	lankás
	vakációk kiétt	nem	nem	nem	nem	nem	nem	nem	nem
	elhelyezkedése	belterülethez közeli	távolabb	távolabb	távolabb	távolabb	távolabb	távolabb	távolabb
Korrigált fajlagos ár		14 Ft	14 Ft	13 Ft	17 Ft	17 Ft	14 Ft	14 Ft	14 Ft
Korrekciós engedélyezése		ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok
Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának piaci összehasonlításán alapuló bérleti díj nagysága évente:		10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%

[illegible]

Bérleti Szerződés Módosítás
- a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalva -

Amely létrejött egyrészről

Név: **Siófok Város Önkormányzat** (Címe: 8600 Siófok, Fő tér 1. , KSH szám: 15731481-8411-321-14, Adószám: 15731481-2-14, Képviselében: dr. Lengyel Róbert polgármester), mint **Bérbeadó** (továbbiakban: Bérbeadó),

másrészről

Név: **Új Tavasz Mezőgazdasági Kft.** (Statistikai azonosítója: 24828549-0111-113-14, Cégjegyzékszama: 14-09-314008, Címe: 8600 Siófok, Béke tér 1.sz., Adószáma: 24828549-2-14, Képviselője: Kalfsbeek-Dobóczi Anna Linda ügyvezető), mint **Bérlő** (továbbiakban: Bérlő) között,

a közöttük 2024. december 13. napján létrejött Bérleti szerződés hatályos szövegének megállapítására, az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett:

1. Bérbeadó, mint földtulajdonos, Siófok Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2024. március 28. napján megtartott rendes – nyilvános – ülésén az „ipari park területének hasznosítása” tárgyában hozott 84/2024. (III. 28.) számú Képviselő-testületi határozatban az ingatlanok hasznosításáról döntött. Bérbeadó, mint tulajdonos, Siófok Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2025. február 27. napján megtartott rendes – nyilvános – ülésén az „ipari park területének hasznosítása” tárgyában hozott 48/2025. (II. 27.) számú Képviselő-testületi határozatban az ingatlanok újabb hasznosításáról döntött oly módon, hogy az ingatlanokat határozott, 5 éves időtartamú bérbe adja Bérlő részére.

A **Bérbeadó bérbe adja**, a fent nevezett **Bérlő pedig bérbeveszi** a Bérbeadó tulajdonát képező, az alábbiakban részletesen körülírt ingatlanokat mezőgazdasági tevékenységének folytatása, így szántóföldi növények termesztése céljából:

Település	Fekvés	Hrsz.	Művelési ág	m ²	tulajdoni hányad
Siófok	külterület	0105/9	kivett zöldsáv	776 m2	1/1
Siófok	külterület	0105/10	kivett országos közút	1803 m2	1/1
Siófok	külterület	0105/11	kivett zöldsáv	2296 m2	1/1
Siófok	külterület	0105/12	kivett ipari park	7536 m2	1/1
Siófok	külterület	0105/13	kivett ipari park	19.238 m2	1/1
Siófok	külterület	0105/14	kivett közforgalom elől elzárt magánút	12.869 m2	1/1
Siófok	külterület	0105/15	kivett ipari park	35.381 m2	1/1
Siófok	külterület	0105/16	kivett zöldsáv	4997 m2	1/1

Bérbeadó biztosítja a bérelt ingatlanok zavartalan használatát a bérlet időtartama alatt.

2. Szerződő felek megállapodnak, hogy a bérleti szerződést **2025. április 01. napjától 2030. április hónap 01. napjáig** terjedő határozott időre kötik.

Bérbeadó: Bérő: Ellenjegyző:

A felek rögzítik, hogy Bérő a Bérleményt mezőgazdasági szántóföldi gazdálkodás céljából veszi bérbe, erre figyelemmel a felek egyezően megállapítják, hogy a bérlet területének tekintetében a Bérő gazdasági éve az adott év november 01. napjától a következő év november 01. napjáig tart. Figyelemmel arra, hogy a határozott idejű bérleti szerződés 2030. április 01. napjáig tart, Bérő a mezőgazdasági tevékenységét úgy köteles folytatni, hogy a határozott időtartam lejártával az ingatlan visszaadásra kerüljön.

A felek megállapodnak abban, hogy a határozott időtartam lejártát megelőző 60. napig közös megegyezéssel további határozott időtartamra meghosszabbíthatják a bérleti szerződést azzal, hogy figyelembe veszik a mezőgazdaságban szokásos gazdasági év végét. Azonnali hatállyal a szerződést a felek a törvényben, illetve a jelen szerződésben meghatározott okok esetén mondhatják fel, amelyek a következők:

- Bérbeadói felmondás oka lehet az, ha a Bérő a bérlet díjára megállapított időpontig a bérleti díjat nem fizeti meg, a bérbeadó köteles a Bérőt – a következményekre figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a Bérő a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a Bérbeadó további nyolc napon belül írásban felmondással élhet.
- Bérő felmondás oka lehet, ha a Bérbeadó megszegi a szerződésben vagy jogszabályban előírt kötelezettségeit.

Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a határozott idejű bérleti szerződés a felek megállapodása alapján az időtartam lejártáig nem szüntethető meg rendes felmondással kivéve, ha Bérbeadónak a bérleménnyel kapcsolatosan más hasznosítási szándéka van. Ebben az esetben Bérbeadó a felmondást a gazdasági év lejártát megelőzően legkésőbb június 30. napjáig közölni köteles Bérővel, így az adott gazdasági év végére felmondhatja a bérleti szerződést.

3. A felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen határozott idejű bérleti szerződés a határozott idő lejártával határozatlan időtartamú bérleti szerződéssé NEM alakul át, hiszen a bérlet területén végzett munka a határozatlan tartalmú bérleti jogviszony keretében nem lehetséges.

4. Szerződő felek megállapodása alapján a bérleti díj mértéke – a 2025. napján kelt Ingatlan és Földügyi Mérnöki Iroda Kft. szakértő által készített ingatlanforgalmi szakértői vélemény szerint – **mindösszesen-Ft + ÁFA azazmillió-.....ezer forint / év + ÁFA** az alábbi lebontás szerint:

Terület	Hrsz.	Az ingatlan területe (m2)	Az ingatlan bérleti díja (Ft/év)
Siófok	0105/9	776	..
Siófok	0105/10	1803	
Siófok	0105/11	2296	..
Siófok	0105/12	5065	
Siófok	0105/13	19238	...
Siófok	0105/14	12869	..
Siófok	0105/15	35381	
Siófok	0105/16	4997	...

A bérleti díj **legkésőbb az adott év december 31. napjáig** esedékes és ezen időpontig kerül kifizetésre banki átutalással Bérbeadó ERSTE Banknál vezetett **11639002-06180700-39000008** számú bankszámlaszámára.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Bérő a szerződésben meghatározott határidőre nem vagy nem teljes egészében fizeti meg a Bérbeadó részére a bérleti díjat, úgy a késedelem idejére a késedelmesen fizetett összeg után köteles a Ptk. szerinti késedelmi kamatot megfizetni.

Bérbeadó:

Bérő:

Ellenjegyző:

5. A Bérló köteles a bérleményt mezőgazdasági tevékenysége során úgy megművelni, használni és hasznait szedni, hogy a környezetvédelmi előírásokat betartsa, a bérelt területen kárt ne okozzon.

A Bérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy a Bérló mezőgazdasági- és nem mezőgazdasági eredetű (szerves trágya és hígtrágya, bio-gáz üzemi komposzt és komposztlé) nem veszélyes mellékterméket helyezzen el a bérelt földön a talajvédelmi előírások betartásával, ezáltal a termőföld termőképességét növelje.

6. A Bérlőt terheli a használattal kapcsolatos összes költség. Bérló köteles betartani a természetvédelmi, környezetvédelmi, talajvédelmi előírásokat.

Jelen bérleti szerződést a felek elolvasás és megértés után, mint akaratuknak mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

Siófok, 2025. április.....

Siófok Város Önkormányzat

képviselésében: dr. Lengyel Róbert polgármester
Bérbeadó

Új Tavasz Mezőgazdasági Kft.

Bérló
képviselésében
Kalfsbeek-Dobóczi Anna Linda ügyvezető

Dr. Boda Zsuzsanna

jegyző
jogi ellenjegyző

Viplak Tibor

közigazgatási osztályvezető
pénzügyi ellenjegyző

„Ellenjegyzem”,
Siófok, 2025. április:

Dr. Zapf András

egyéni ügyvéd
(KASZ-szám: 36059381)

HASZONBÉRLETI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Név: **Siófok Város Önkormányzat** (Címe: 8600 Siófok, Fő tér 1. , KSH szám: 15731481-8411-321-14, Adószám: 15731481-2-14, Képviselében: dr. Lengyel Róbert polgármester), mint **Haszonbérbeadó** (továbbiakban: Haszonbérbeadó),

másrészről

Név: **Új Tavasz Mezőgazdasági Kft.** (Statisztikai azonosítója: 24828549-0111-113-14, Cégjegyzékszáma: 14-09-314008, Címe: 8600 Siófok, Béke tér 1.sz., Adószáma: 24828549-2-14, Képviselője: Kalfsbeek-Dobóczy Anna Linda ügyvezető, MÁK (MVH) azonosító: 1011167905, NAK azonosító: C000000499890, Földműves nyilvántartási szám: 510503/2014.08.14.), mint **Haszonbérelő** (továbbiakban: Haszonbérelő) között,

a közöttük 2024. december 13. napján létrejött Haszonbérleti szerződés hatályos szövegének megállapítására, az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett:

1. Haszonbérbeadó, mint földtulajdonos, Siófok Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2025. február 27. napján megtartott rendes – nyilvános – ülésén az „ipari park területének hasznosítása” tárgyában hozott 48/2025. (II. 27.) számú Képviselő-testületi határozatban az ingatlanok újabb hasznosításáról döntött oly módon, hogy az ingatlanokat határozott, 5 éves időtartamú haszonbérbe adja Haszonbérelő részére.

A Haszonbérbe adó haszonbérbe adja, a fent nevezett Haszonbérelő pedig haszonbérbe veszi a Haszonbérbe adó tulajdonát képező, az alábbiakban részletesen körülírt ingatlanokat:

Település	Fekvés	Hrsz.	Művelési ág	Összes föld		Bérelt föld		Tulajdoni hányad
				ha, m ²	AK	ha, m ²	AK	
Siófok	külterület	099/1	szántó	3089 m ²	10.19	3089 m ²	10.19	1/1
Siófok	külterület	099/2	szántó	4649 m ²	15.34	4649 m ²	15.34	1/1
Siófok	külterület	099/3	szántó	4855 m ²	16.02	4855 m ²	16.02	1/1
Siófok	külterület	099/4	szántó	5065 m ²	3.34	5065 m ²	3.24	1/1
Siófok	külterület	099/5	szántó	3134 m ²	10.34	3134 m ²	10.34	1/1
Siófok	külterület	099/6	szántó	3135 m ²	10.35	3135 m ²	10.35	1/1
Siófok	külterület	099/7	szántó	3134 m ²	10.34	3134 m ²	10.34	1/1
Siófok	külterület	099/8	szántó	3136 m ²	10.35	3136 m ²	10.35	1/1
Siófok	külterület	099/9	szántó	3133 m ²	10.34	3133 m ²	10.34	1/1
Siófok	külterület	099/10	szántó	3135 m ²	10.35	3135 m ²	10.35	1/1
Siófok	külterület	099/11	szántó	3134 m ²	10.34	3134 m ²	10.34	1/1
Siófok	külterület	099/12	szántó	3133 m ²	10.34	3133 m ²	10.34	1/1
Siófok	külterület	099/13	szántó	3177 m ²	10.35	3177 m ²	10.35	1/1

Haszonbérbe adó biztosítja a haszonbérelt ingatlanok zavartalan használatát a haszonbérlet időtartama alatt.

Haszonbérbeadó:

Haszonbérelő:

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 59. §. (1) bek. a) pontja értelmében az önkormányzat tulajdonában álló föld földhasználati jogosultságának az átengedéséhez nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása.

2. Szerződő felek megállapodnak, hogy a haszonbérleti szerződést **2025. május 01. napjától 2030. április hónap 30. napjáig** (a gazdasági év végéig) terjedő **határozott időre kötik**.

A felek rögzítik, hogy a bérelt területek tekintetében a gazdasági év az adott év november 01. napjától a következő év november 01. napjáig tart. Figyelemmel arra, hogy a határozott idejű haszonbérleti szerződés 2030. május 01. napjáig tart, Haszonbérelő a mezőgazdasági tevékenységét úgy köteles folytatni, hogy a határozott időtartam lejártával az ingatlan visszaadásra kerüljön Haszonbérbeadó részére. Haszonbérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy a határozott időtartam lejártával a Haszonbérelő a terményt betakarítsa.

3. Szerződő felek megállapodása alapján a haszonbérleti díj mértéke – a 2025. napján kelt Ingatlan és Földügyi Mérnöki Iroda Kft. szakértő által készített ingatlanforgalmi szakértői vélemény szerint – **mindösszesen000,-Ft + ÁFA azaz forint / év + ÁFA** az alábbi lebontás szerint:

Terület	Hrsz.	Az ingatlan területe (m2)	Az ingatlan bérleti díja (Ft/év)
Siófok	099/1	3089	
Siófok	099/2	4649	
Siófok	099/3	4855	
Siófok	0994	5065	
Siófok	099/5	3134	
Siófok	099/6	3135	
Siófok	099/7	3134	
Siófok	099/8	3136	
Siófok	099/9	3133	
Siófok	099/10	3135	
Siófok	099/11	3134	
Siófok	099/12	3133	
Siófok	099/13	3137	

A haszonbérleti díj időszakonként utólag, a **lejáró gazdasági év decemberének 31. napján** esedékes és ezen időpontig kerül kifizetésre banki átutalással Haszonbérbeadó ERSTE Banknál vezetett **11639002-06180700-39000008** számú bankszámlaszámára.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Haszonbérelő a szerződésben meghatározott határidőre nem vagy nem teljes egészében fizeti meg a Haszonbérbeadó részére a haszonbérleti díjat, úgy a késedelem idejére a késedelmesen fizetett összeg után köteles a Ptk. szerinti késedelmi kamatot megfizetni.

4. A Haszonbérelő jogosult és köteles az 1. pontban meghatározott ingatlanokat a haszonbérleti szerződés időtartama alatt rendeltetésének megfelelően, a rendes gazdálkodás szabályai szerint megművelni, használni és hasznait szedni, valamint ennek során gondoskodni arról, hogy a termőképessége fennmaradjon.

A Haszonbérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy a Haszonbérelő mezőgazdasági- és nem mezőgazdasági eredetű (szerves trágya és hígtrágya, bio-gáz üzemi komposzt és komposztlé) nem veszélyes mellékterméket helyezzen el a haszonbérbeadott földön a talajvédelmi előírások betartásával, ezáltal a termőföld termőképességét növelje.

Haszonbérbeadó:

Haszonbérelő:

5. A Haszonbérletet terheli a földhasználattal kapcsolatos összes költség, és Haszonbérletet illeti a termőfölddel összefüggésben kapható (EU-s és nemzeti) összes támogatás. Haszonbérlet köteles betartani a természetvédelmi, környezetvédelmi, talajvédelmi előírásokat.

6. Haszonbérbe adó felhatalmazza a Haszonbérletet, hogy a földterületen a vadászati jog gyakorlásával, illetve hasznosításával kapcsolatban őt a jelen szerződés alapján képviselje, helyette és nevében ezzel kapcsolatos nyilatkozatokat tegyen, kötelezettséget vállaljon és jogokat szerezzen, amely kötelezettségek és jogok a bérletet terhelik, illetve illetik.

7. Ezen szerződés feltételeit a Földtulajdonos személyében és adataiban történő változás nem érinti, de a Haszonbérbe adó a változást 30 napon belül köteles a Haszonbérlet felé bejelenteni.

8. Jelen haszonbérleti szerződés **hatósági jóváhagyáshoz NEM kötött szerződésnek minősül**. Haszonbérbe adó nyilatkozik, hogy Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény alapján működő helyi önkormányzat. haszonbérlet magyar jog alapján bejegyzett gazdasági társaság.

9. **Haszonbérlet kijelenti, hogy** a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) 46. § (1) bekezdés e) pontja alapján **előhaszonbérleti jog illeti meg**, mint olyan helybeli illetőségű mezőgazdasági termelőszervezetet, amelynek a használatában lévő föld szomszédos a haszonbérleti szerződés tárgyát képező földdel.

10. Haszonbérlet kijelenti, hogy megfelel a Földforgalmi törvény 5. § 19. pontjában foglalt feltételeknek, vagyis mezőgazdasági termelőszervezetnek minősül. Haszonbérlet kijelenti továbbá, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerint átlátható szervezetnek minősül; és nem áll csődeljárás, felszámolási eljárás vagy végelszámolási eljárás alatt.

11. Haszonbérlet vállalja, hogy a földhasználati szerződés fennállása alatt megfelel a Földforgalmi törvény 40.§ (1)-(4) bekezdésében, valamint a 41.§-ban foglalt feltételeknek, a föld használatát – a jogszabály által lehetővé tett eseteken kívül – másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. Haszonbérlet nyilatkozik továbbá, hogy nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása.

12. Haszonbérlet kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező föld haszonbérbe vételével együtt, a már birtokában lévő föld területnagysága nem haladja meg a Földforgalmi törvény 16. §-ában meghatározott birtokmaximumot.

13. Haszonbérlet kijelenti, hogy a jelen haszonbérleti szerződés közlését megelőző 5 éven belül nem volt olyan időszak, amikor a birtokában álló föld 25 %-ának megfelelő földterületen a földhasznosítási kötelezettségének a termelés folytatás nélkül tett eleget.

14. Haszonbérlet tudomásul veszi, hogy ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül, hogy ezen nyilatkozata valótlan, akkor az büntetőjogi felelősségre vonást, valamint a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld használata után a jogsértő állapot fennállása alatt, a jogsértéssel érintett földterület után a részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő pénzösszeg visszafizetésének kötelezettségét eredményezi.

15. A haszonbérleti szerződés megszűnik

- a szerződésben meghatározott időtartam lejártával, a lejárat napján,
- közös megegyezéssel, a szerződő felek által meghatározott napon,
- a Haszonbérbeadó általi felmondással a gazdasági év végére, amennyiben a Haszonbérbeadónak más hasznosítási szándéka van a szerződés tárgyát képező ingatlanokkal kapcsolatosan, azzal, hogy a felmondást a gazdasági év lejártát megelőzően legkésőbb az adott év június 30. napjáig közölnie kell,
- a Haszonbérlet gazdálkodó szervezet nélküli megszűnésével, a megszűnése napján,
- azonnali hatályú felmondással,
- a Földforgalmi törvény 60. §-ában meghatározott felmondással,
- ha a föld természeti erő közvetlen behatása következtében egészen vagy jelentős részben a haszonbérleti szerződés szerinti hasznosításra tartósan alkalmatlanná válik.

Haszonbérbeadó:

Haszonbérlet:

A Haszonbérbe adó a szerződést azonnali hatállyal jogosult felmondani, ha a Haszonbérő

a) az írásban közölt felhívás ellenére nem tesz eleget a hasznosítási kötelezettségének vagy olyan gazdálkodást folytat, amely veszélyezteti a föld termőképességét,

b) a Haszonbérbe adó hozzájárulása nélkül vagy attól eltérően a föld használatát másnak átengedte, más célra hasznosította, a földművelési ágát megváltoztatta vagy a földet a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározottak szerint más célra hasznosította,

c) a természetvédelmi jogszabályok vagy a természetvédelmi hatóság jogszabály alapján hozott előírásaitól eltérő, illetőleg a természeti terület állagát vagy állapotát kedvezőtlenül befolyásoló tevékenységet folytat, továbbá, ha a természeti értékek fennmaradását bármely módon veszélyezteti, vagy

d) a haszonbért vagy a földdel kapcsolatos terheket a lejárat után, írásban közölt felszólítás ellenére, a felszólítás közlésétől számított 15 napon belül sem fizeti meg.

16. A szerződés bármilyen okból történő megszűnésekor a Haszonbérbe adó és a Haszonbérő kötelesek egymással elszámolni. A szerződés megszűnésekor a földet olyan állapotban kell visszaadni, hogy a termelést azonnal folytatni lehessen, ezért a felek megállapodnak, hogy a bérleményt tarlóként kell átadni és visszaadni. Ennek hiányában a tarlókénti költség átadásakor a Haszonbérbe adót, visszaadásakor a Haszonbérőt terheli.

17. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Földforgalmi törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.), valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény haszonbérletre vonatkozó rendelkezései az irányadóak. Szerződő felek az esetlegesen felmerülő, vitás kérdések rendezésére a Siófoki Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

Szerződő felek a jelen haszonbérleti szerződést átolvasás után – mint akaratukkal mindenben megegyező okiratot – jóváhagyólag aláírták.

Siófok, 2025. április

Siófok Város Önkormányzat
 képviselő: dr. Lengyel Róbert polgármester
 Haszonbérbe adó

Új Tavasz Mezőgazdasági Kft.
 Haszonbérő
 képviselő: Kalfsbeek-Dobóczy Anna Linda ügyvezető

Dr. Boda Zsuzsanna
 jegyző
 jogi ellenjegyző

Viplak Tibor
 közigazgatási osztályvezető
 pénzügyi ellenjegyző

„Ellenjegyzem”,
 Siófok, 2025. április:

Dr. Zapf András
 egyéni ügyvéd
 (KASZ-szám: 36059381)