



INGATLAN ÉS FÖLDÜGYI MÉRNÖKI IRODA KFT.

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ IRODA

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS
TERMŐFÖLD ÉRTÉKBECSLÉS
TALAJVÉDELMI TERVEK KÉSZÍTÉSE
IGAZSÁGÜGYI SZAKVÉLEMÉNYEK KÉSZÍTÉSE
SZAKTANÁCSADÁS

Cg.: 14-09-309415

Számlaszám: 10403923-50515756-54681006

Adószám: 14829491-2-14

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

**A Siófok 6813/7 hrsz-ú ingatlan 8.214 m²-t érintő területre sz
piaci bérleti díjának megállapításáról.**

Készítette:

Pach Zoltán

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

Zamárdi, 2026. április 14.

TARTALOMJEGYZÉK

ELŐSZÓ

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNYOK

1. ÁLTALÁNOS ISMERTETÉS

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

2. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

- 2.1. Regionális elemzés
- 2.2. Az ingatlan leírása

3. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

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

4. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG

MELLÉKLETEK:

1. számú melléklet: Tulajdoni lap másolata
2. számú melléklet: Térkép másolat
3. számú melléklet: Légi fotó
4. számú melléklet: Fényképmelléklet
5. számú melléklet: HÉSZ és SZAT másolata
6. számú melléklet: Számoló táblázat

ELŐSZÓ

Siófok Város Önkormányzata (8600 Siófok, Fő tér 1.) megbízza **Ingatlan és Földügyi Kft.** (8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.) Igazságügyi Szakértői Irodát, hogy a Siófok Város Önkormányzat tulajdonában lévő **Siófok 6813/7 hrsz-ú** ingatlan (*ebből 8.214 m² tekintetében a földhasználati joggal nem érintett területészre vonatkozóan*) bérleti díjáról készítsen forgalmi értékelést. **Ingatlan és Földügyi Kft.** a megbízást elvállalta és az érvényben lévő vagyoneértékelési rendeletek, és szabályozások alapján azt elvégezte. Az ingatlan helyszíni szemláját: 2026. március 31.-én történt. Az értékelés időpontja: **2026. április 14.**

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:	2026. április 14.
Megbízó:	Siófok Város Önkormányzata (8600 Siófok, Fő tér 1.)

Összefoglaló tábla

Az ingatlan helyrajzi száma: Siófok 6813/7 hrsz.

Az ingatlan címe:

Az ingatlan megnevezése: **Beépített terület**

Az ingatlan hasznosítási formája:

Értékelt vagyonértékű jog
megnevezése:

Bérleti díj

mértéke /
időtartama

Bérbeadásra szánt alapterület, m²:

8.214 m²

Piaci érték:

A 8.214 m² nagyságú terület piaci alapon történő bérleti díj
megállapítás összege **kerekítve havonta (május 15.-től szeptember
15-ig):**

3.130.000,- Ft

A 8.214 m² nagyságú terület piaci alapon történő bérleti díj
megállapítás összege **kerekítve havonta (szeptember 15-től május
15-ig):**

1.878.000,- Ft

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

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

Dei

PH.

Pach Zoltán

1. ÁLTALÁNOS ISMERTETÉS

1.1. Kiindulási alapadatok, információk

Megrendelő adatai, utasításai: Megbízó azzal a feladattal bízott meg, hogy tulajdonában lévő siófoki 6813/7 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatosan *(ebből 8.214 m² tekintetében a földhasználati joggal nem érintett területrésze vonatkozóan)* határozzam meg az **ingatlan 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: 2026.04.14.

1.2. Az értékbecslés célja, folyamata és módszere

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

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

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

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

1.3. A szakvélemény érvénye: 90 nap.

2. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

2.1. Regionális elemzés

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

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

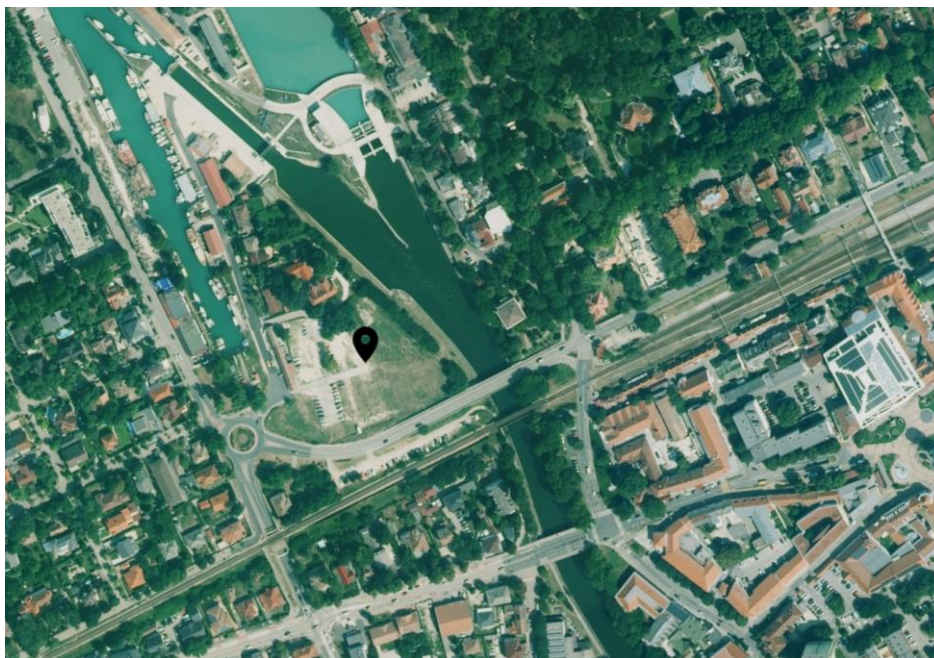
Az 1950-es megyerendezésig a Sió határvonal volt Veszprém és Somogy vármegye között; jelenleg Siófok Somogy megyéhez tartozik, annak második legnagyobb városa, egyben a Balaton-part legnagyobb települése. A 20. század során határát többször kiterjesztették, így ma a déli part 70 kilométeres szakaszából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

A város partvonala két szakaszra osztható. A Sió csatornától nyugatra fekvő szakasz Ezüstpart néven ismert, keletre pedig az Aranypart található. A szállodák nagy része és a város szórakoztató központja, a Petőfi sétány az Aranyparton található. A sétány mentén helyezkedik el a 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. Az ingatlan leírása

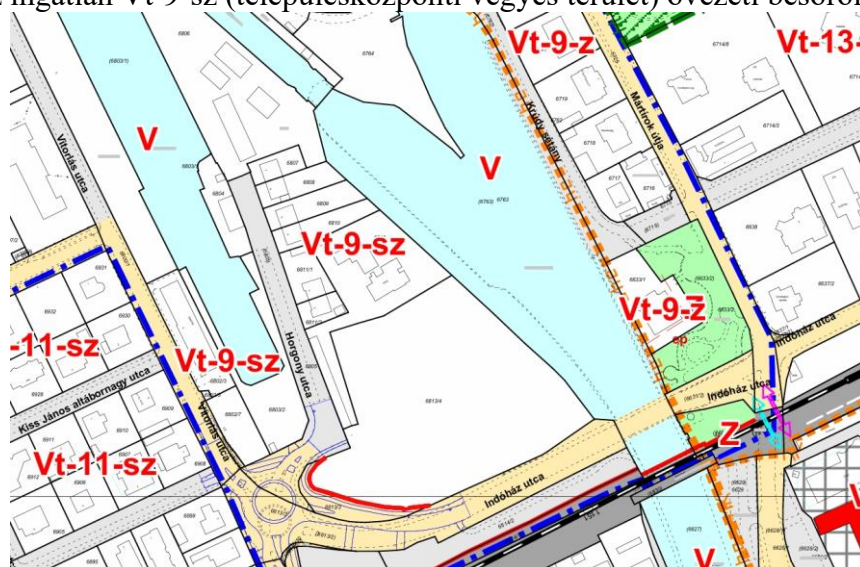
Az ingatlan Siófok központjától kb. 0,4 km-re északnyugati irányban található, közvetlen a Sió mellett a Balaton közelében. Az ingatlan nagyobb területű, sík felszínű, a Horgony utcából lehet megközelíteni, a körforgalom közelében fekszik, kerített, villany közművel csatlakoztatva.



2.3. Rendezési terv szerinti besorolása

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

Az ingatlan Vt-9-sz (településközponti vegyes terület) övezeti besorolású.



3. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

3.1. Értékelési módszerek áttekintése

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

Az ingatlan értékelésére döntően az alábbi módszerek alkalmazhatók:

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

3.1.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

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

3.2. Értékek levezetése

3.2.1. Az ingatlan bérleti díjának megállapítása piaci összehasonlító adatok alapján

A piaci összehasonlító adatok:

A piaci összehasonlító adatok alapján készített szakvéleményeknél minimum 3 darab összehasonlító adatot kell használni a szakvélemény elkészítéséhez, a szakvélemény elkészítéséhez 3 db összehasonlító adatot használtam fel.

Az értékek megállapítása a mellékletben található számoló táblázatban lehet megtalálni. A korrekciós tényezők figyelembevételével kaptuk meg a korrigált fajlagos értéket, mely alapján számoltam ki az ingatlan bérleti díj értékét.

Mivel nem állt rendelkezésre az adott településről megfelelő számú adat, így tágabb környezetből használtam fel adatokat, melyek hasonló művelési ágú ingatlanok voltak.

3.3. A bérleti díj értékének meghatározása

AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉKEK	
A végső forgalmi értékek meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszerek indoklása:	
Amennyiben megfelelő piaci összehasonlító adatok állnak a rendelkezésre akkor mindenképpen a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékeléssel lehet megállapítani az ingatlan bérleti díját.	
Mivel nem állt rendelkezésre az adott településről megfelelő számú adat, így tágabb környezetből használtam fel adatokat, melyek hasonló művelési ágú ingatlanok voltak.	
Az érték megállapításánál figyelembe vettem, hogy az ingatlan egy Balaton parti településen található, mely településen az idegenforgalom miatt az év két részre osztható.	
A nyári időszakban a turizmus miatt erős a forgalom, így a parkoló kihasználtság is magas lesz, míg az év nagyobb részében viszont kisebb parkolási kereslettel számolunk.	
A májustól-szeptemberig tartó időszakra értéket 100 %-ban fogadtam el, a szeptembertől májusig tartó időszakra az érték 60 %-át fogadtam el.	
A bérleti díjakat korrigáltuk és a korrigált fajlagos értékkel számoltuk ki az ingatlan piaci bérleti díját.	
A siófoki 6813/7 ingatlan bérbeadásra szánt 8.214 m ² alapterületű ingatlanrész piaci alapon történő bérleti díj megállapítás összege kerekítve havonta (május 15-től szeptember 15-ig):	3.130.000,-Ft
A siófoki 6813/7 ingatlan bérbeadásra szánt 8.214 m ² alapterületű ingatlanrész piaci alapon történő bérleti díj megállapítás összege kerekítve havonta (szeptember 15-től május 15-ig):	1.878.000,-Ft

4. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG

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

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

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

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

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

A mellékletként becsatolt dokumentumok csak bemutatás célját szolgálják.

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

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

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

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

Az értékelés fordulónapja **2026. április 14.** 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 90 NAPIG ÉRVÉNYES.

A szakvélemény 10 számozott oldalt tartalmaz.

Zamárdi, 2026. április 14.

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



Pach Zoltán

Ingatlanforgalmi Szakértő
(450-86/2005.)

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

Igazságügyi Szakértő
(Ny.szám:7888)



Siófok, Belterület, 6813/7

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 104006/2/2024.03.14				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / beépítetlen terület	0	8214	0

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 104006/2/2024.03.14			
	Tulajdonjog			
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: adásvétel, 43822/2013.12.09 megosztás telekalakítás, 37542/2014.06.30 Név: BALATONI HAJÓZÁSI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 8600 SIÓFOK, Krúdy sétány 2			

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 104006/2/2024.03.14			
	Vezetékjog			
	73 m2 nagyságú területre Siófok KIF hálózat I. szakasz, és Zamárdi 1/3 hrsz.-ú ingatlanon való elhelyezését biztosító vezetékjog a 33120/2014.03.13. és a 37542/2014.06.30. számú határozatok rangsorában Név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: Magyarország 7626 Pécs, Búza tér 8/a			
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 104006/2/2024.03.14			
	Önálló szöveges bejegyzés			
	a 6813/4 hrsz megosztva 6813/5-7 hrsz-re			

Az E-hiteles tulajdonilap-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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

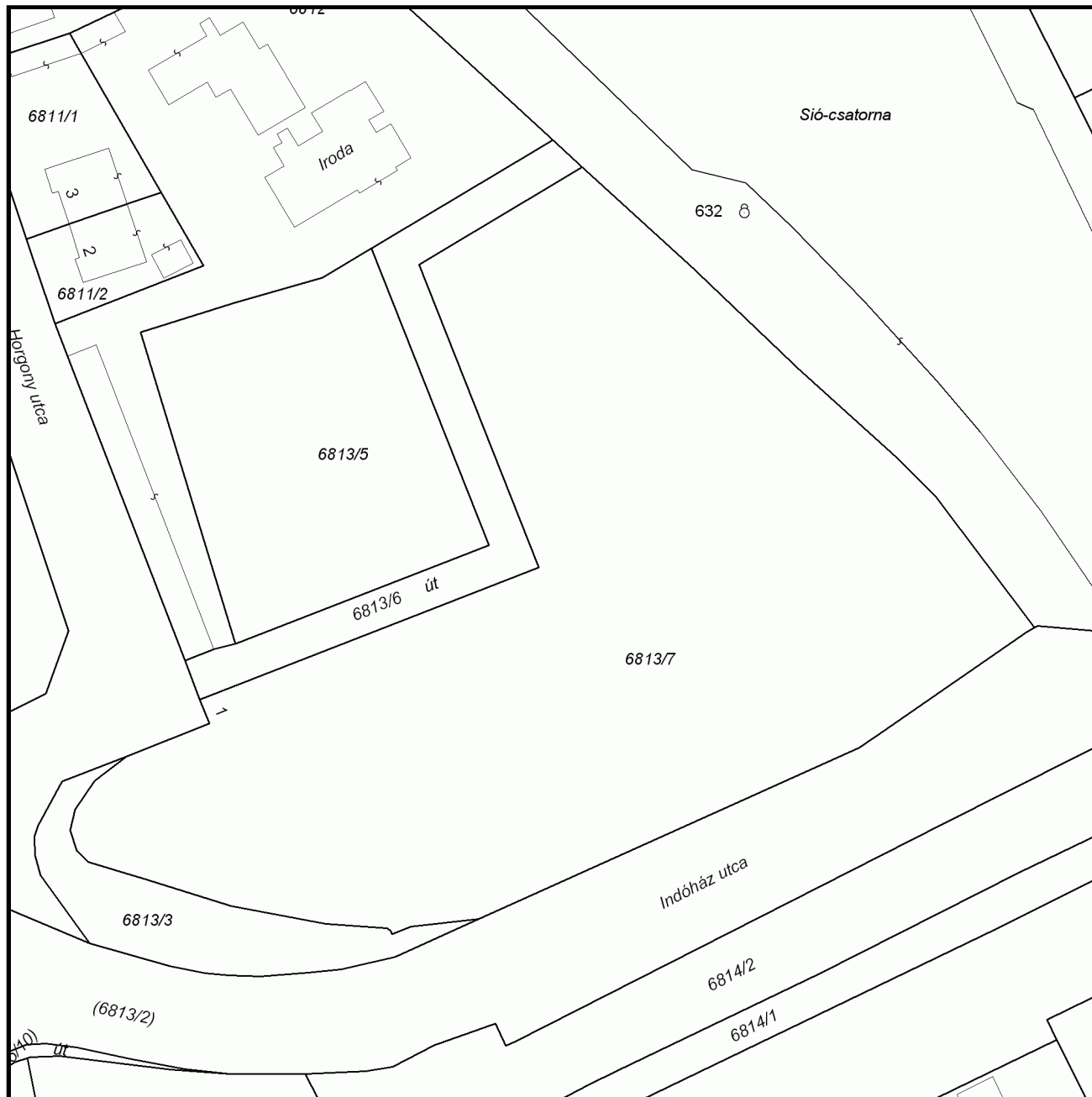
2026.03.27 10:06:53

Helyrajzi szám: SIÓFOK belterület 6813/7

Megrendelés szám: 7/456/2026

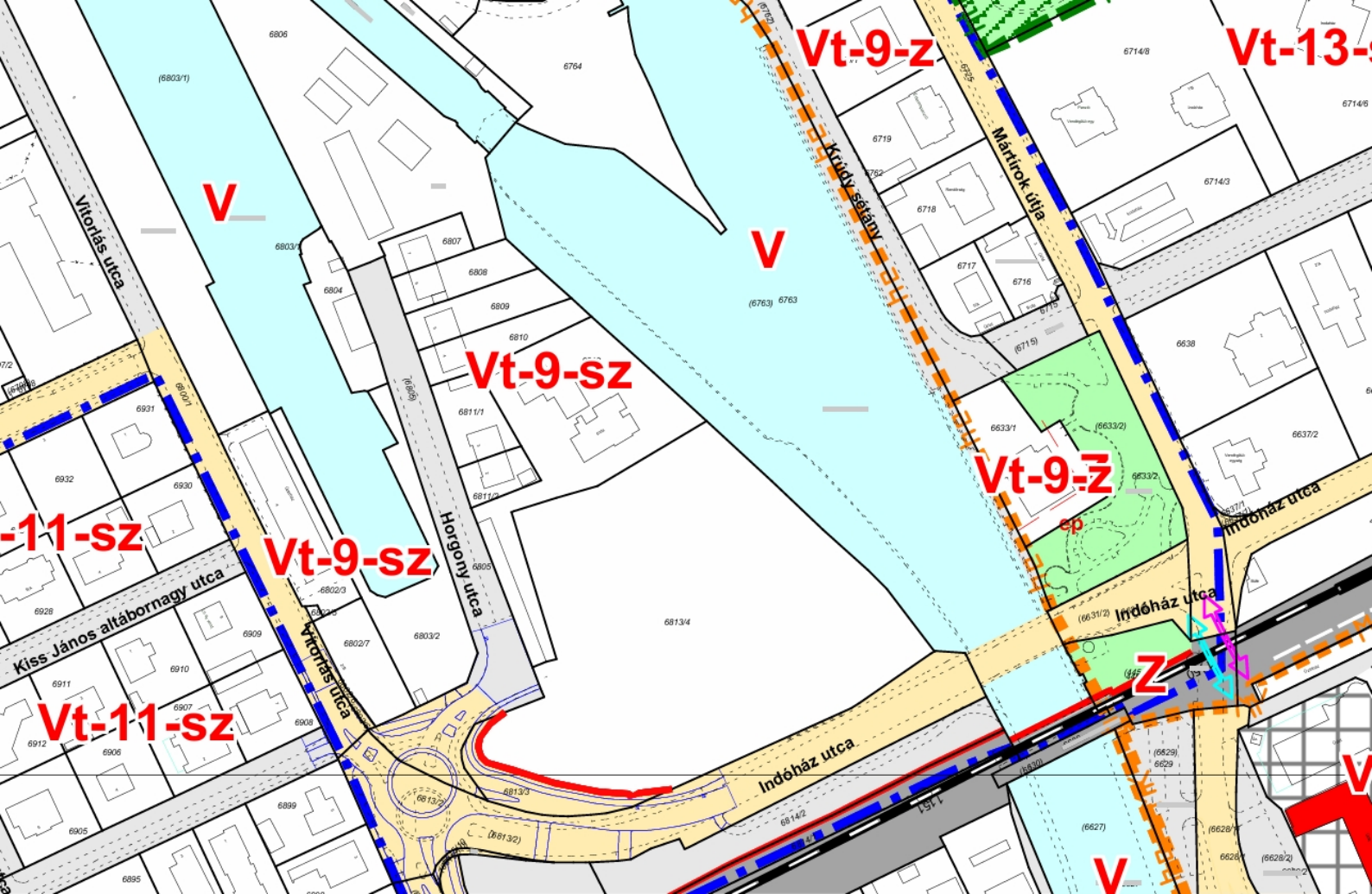
Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 32716060002026



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!





Képek



Piaci módszer

Piaci módszer							
	Tárgyi ingatlan	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.	
Cím	Siófok, 6813/7 hrsz.	Siófok, Gaál György utca		Siófok, Wesselényi utca		Zamárdi, Siófoki út	
HRSZ	6813/7 hrsz.	Kínálati		Kínálati		Kínálati	
Azonosító		Ingatlan.com		Ingatlan.com		Ingatlan.com	
<i>Korrektós modell</i>	Adat leírás	Adat leírás	Korrektó	Adat leírás	Korrektó	Adat leírás	Korrektó
Hasznos alapterülete m²;	8 214,00	12 000	5,0%	940	-5,0%	1 500	-5,0%
Felépítmény összes bruttó ter., m ²							
Bérbeadásra szánt alapterület, m2	8 214,00	12 000	-5,0%	940	0,0%	1 500	0,0%
Kínálati ár:		3 490 000 Ft	-10,0%	350 000 Ft	-10,0%	540 000 Ft	-10,0%
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex		2026.	0,0%	2026.	0,0%	2026.	0,0%
Faljasos ára (Ft/m ²)		291		372		360	
Elhelyezkedés	belterület	külterület	0,0%	belterület	0,0%	belterület	0,0%
Művelési ága	béépített terület	telek	0,0%	egyéb telek	0,0%	lakóövezeti telek	0,0%
Beépítés súlyozása							
Beépíthetőség	50%	60%	0,0%	30%	0,0%	50%	0,0%
Felépítmények minősége							
Rövid leírás:	Szakvéleményben	Siófok M7 autópálya, valamint Gaál György utca és Tesco áruházal határolt területen 12.000m ² -es GKSZ1 besorolású "gazdasági-Kereskedelmi-szolgáltató" fejlesztési terület hosszútávra bérbeadó. Az ingatlan sík, vízszintes elhelyezkedésű, a Gaál György utcán teljes egészében utcafronti szélességű. A telek érvényes közműengedélyekkel rendelkezik, hasznosítástól függően egyben, vagy akár 2 x 6.000m ² -es egységben is kiadó. Az ingatlan körbekerített, igény szerint további biztonsági kerítéssel, vagy akár bekamerázva adom át a bérlőnek.		Hosszú távra kiadó Siófok keleti oldalán, lakóövezetben, négy sávú út mellett, 940 m ² béépítetlen telek. Közművek az utcában megtalálhatóak.		A telekingatlan közvetlenül a 7-es számú főút mellett helyezkedik el, Székesfehérvár központjától és az M7-es autópályától is csupán 5km távolságra. A murvával felszort, kerítéssel körbekerített telephely széles úszókapukkal rendelkezik. Egyéb jellemzők: - körbe kerítve, kavicsolva, nagy parkoló mellett, • van egy irodakonténer 2,5x2,5x6m wc, kézmosó, melegvíz, hűtő-fűtő klíma, • közművek (rezsi) egyedi mérőórákkal, tényleges fogyasztás alapján havi elszámolással, • 12,5m széles utcafront, • 1db 4m széles úszókapu, • éjszakai led világítás, • 3 fázisú ipari áram 3*32A, • ingyenes és könnyű parkolás, • övezeti besorolás: Gá-9.3 (általános gazdasági terület)	
Övezeti besorolása, telekalakítási korlátok	Vt-9 sz	Gksz-1	0,0%	Lke	0,0%	Gá 9.3.	0,0%
Elhelyezkedése	Balaton parthoz közeli, belvároshoz közel	kedvezőtlenebb	10,0%	kedvezőtlenebb	10,0%	kedvezőtlenebb	10,0%
kerítettség	kerített	kerített	0,0%	n.a.	0,0%	kerített	0,0%
Közművek	villany	villany	0,0%	nincsen	10,0%	víz, villany	-5,0%
Korrigált fajlagos ár	382 Ft	320 Ft	10,0%	447 Ft	20,0%	378 Ft	5,0%
Korrektó engedélyezése		ok	10%	ok	20%	ok	5%
Piaci összehasonlításra alapuló érték havonta:		3 130 000 Ft					