



INGATLAN ÉS FÖLDÜGYI MÉRNÖKI IRODA KFT.

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ IRODA

INGATLAN ÉRTÉKBESZLÉS
TERMŐFÖLD ÉRTÉKBESZLÉS
TALAJVÉDELMI TERVEK KÉSZÍTÉSE
IGAZSÁGÜGYI SZAKVÉLEMÉNYEK KÉSZÍTÉSE
SZAKTANÁCSADÁS

Cg.: 14-09-309415

Számlaszám: 10403923-50515756-54681006

Adószám: 14829491-2-14

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A Veszprémi Járási Földhivatalnál

A BÁND 335

helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan

1/1 tulajdoni hányad

forgalmi értékéről.

Készítette:

Pach Zoltán

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

Zamárdi, 2026. május 05.

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
- 2.3. Rendezési terv szerinti besorolása

3. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

- 3.1. Értékelési módszerek áttekintése
 - 3.1.1. *Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés*
- 3.2. Értékek levezetése
 - 3.2.1. *Az ingatlan értékének megállapítása piaci összehasonlító adatok alapján*
- 3.3. Forgalmi érték meghatározása

4. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG

MELLÉKLETEK

1. számú melléklet: Tulajdoni lap
2. számú melléklet: Térkép másolat
3. számú melléklet: Légi fotó
4. számú melléklet: Szabályozási terv és rendezési terv másolata
5. számú melléklet: Fényképek
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 **bándi 335** helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan **1/1** tulajdoni hányadáról készítsen forgalmi értékelést. **Ingatlan és Földügyi Kft.** a megbízást elvállalta és az érvényben lévő vagyoneértékelési rendeletek, és szabályozások alapján azt elvégezte. Az ingatlan helyszíni szemléje 2026. március 10-én történt. Az értékelés időpontja: **2026. május 05.**

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 ingatlannál, 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. május 05.
Megbízó:	Siófok Város Önkormányzata (8600 Siófok, Fő tér 1.)

Összefoglaló tábla

Az ingatlan helyrajzi száma:	Bánd 335 hrsz.
Az ingatlan címe:	8443 Bánd, Aranyos köz 3.
Az ingatlan megnevezése:	Beépítetlen terület

Az ingatlan hasznosítási formája:

Értékelt vagyonértékű jog megnevezése:	Tulajdonjog	mértéke / időtartama	1/1
Telek területe			450 m ²

Piaci érték:

Az ingatlan piaci összehasonlító megközelítés szerinti értéke kerekítve: 4.130.000,- Ft

Az ingatlan végső piaci értéke: 4.130.000,-Ft

A fenti érték igény-, per és tehermentes állapotra vonatkozik.

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

PH.

Pach Zoltán

1. ÁLTALÁNOS ISMERTETÉS

1.1. Kiindulási alapadatok, információk

Megrendelő adatai, utasításai: Megbízó azzal a feladattal bízott meg, hogy a **Bánd 335 hrsz.** ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értékét határozzam meg.

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: 2026.05.05.

1.2. Az értékbecslés célja, folyamata és módszere

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

Az érték meghatározásánál figyelembe vettük továbbá az ilyen jellegű ingatlanok 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: 180 nap.

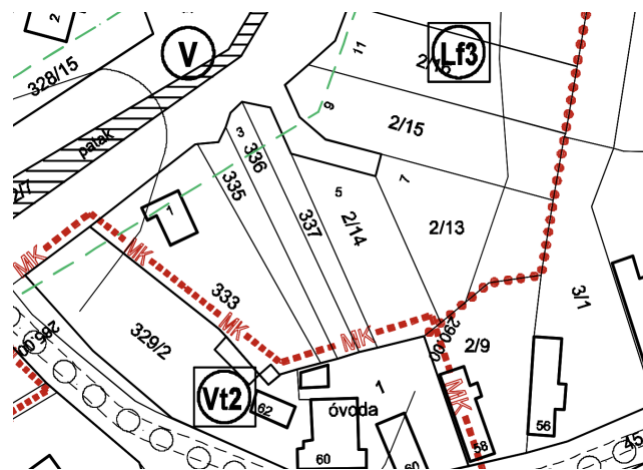
2. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

2.1. Regionális elemzés

A település a Közép-Dunántúli Régióban fekszik, Veszprém megyében a Veszprémi járásban. Veszprémtől nyugatra 12 kilométerre, Herendtől keletre 4 kilométerre fekszik, mindkét város felől a 8-as főút felől közelíthető meg, központján a 8313-as út vezet végig. A legközelebbi település Márkó 3 kilométerre.

2.2. Az ingatlan leírása

Az ingatlan a település központjában fekszik az Óvoda háta mögött, a fő utcáról lekanyarodva murvás útra kanyarodva érjük el az ingatlan. **A terület nagyon keskeny, hosszúkás, szabálytalan alakú, északnyugat-délkeleti tengelyű, az északi oldalon a legszélesebb része 8 méter, ezért beépítésre nem alkalmas.** A telek enyhén lejt északnyugati irányban, kerítetlen, füvel borított, közművek nincsenek a területen.



2.3. Rendezési terv szerinti besorolása

Bánd település rendezési és szabályozási terve alapján az alábbi övezetben található:

Az ingatlan **Lf-3** övezeti besorolású.

Az övezetben a beépítési százalék 25 %, a legkisebb zöldfelület mértéke 50 %, a megengedett legnagyobb építmény magasság 5 méter, az újonnan kialakítható legkisebb telek területe: 1.200 m².

Építési övezetek telekalakítási és építési előírásai

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1	övezeti jel	beépítés módja	legnagyobb beépítettség [%]	legnagyobb építménymagasság [m]	legkisebb telekterület [m ²]	legkisebb zöldfelület [%]	legnagyobb szintterület-sűrűség	előkert mérete [m]	oldalkert mérete [m]	hátsókertré mérete [m]	legkisebb telekszélesség [m]
2	Vt1	O	50	5,00	700	10	0,5	0,00	3,00	0,00	*
3	Vt2	O	40	5,00 6,5**	700	30	0,5	0,00	4,00	6,00	16
4	Lf1	O	30	5,00	900	40	0,5	K	4,00	6,00	16
5	Lf2***	O	30	5,00	900	40	0,5	K	4,00	6,00	16
6	Lf3***	O	25	5,00	1200	50	0,5	5,00	4,00	6,00	16

Az előírt legkisebb telekszélesség 16 méter, ezzel szemben az értékelt ingatlan legszélesebb része (északi telekhatárhoz közel) mindösszesen 8 méter, ezért beépítésre önálló ingatlanként nem alkalmas.

3. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

3.1. Értékelési módszerek áttekintése

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

Az ingatlan értékelésére döntően az alábbi módszerek alkalmazhatók:

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

3.1.1. *Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés*

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

3.2.1. *Az ingatlan értékének megállapítása piaci összehasonlító adatok alapján*

A piaci összehasonlító adatok:

A piaci összehasonlító adatok alapján készített szakvéleményeknél minimum 3 darab összehasonlító adatot kell használni a szakvélemény elkészítéséhez. Az ingatlan forgalmi értékének megállapításához kínálati adatokat használtam fel, melyek a környező települések belterületéről származtak, beépítetlen terület művelési ágban lévő ingatlanok voltak.

A forgalmi 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 forgalmi értékét.

3.3. Forgalmi értékek meghatározása

AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉKEK	
A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszerek indoklása:	
Amennyiben megfelelő piaci összehasonlító adatok állnak a rendelkezésre akkor mindenképpen a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékbecsléssel lehet a legjobban meghatározni az ingatlan forgalmi értékét.	
Az ingatlan forgalmi értékének megállapításához kínálati adatokat használtam fel, melyek a környező települések belterületéről származtak, beépítetlen terület művelési ágban lévő ingatlanok voltak.	
Az ingatlan forgalmi értékét nagymértékben meghatározza, hogy egy nagyon keskeny telek ingatlanról beszélünk, ami a legszélesebb részén összesen 8 méter széles, jelenleg beépítésre nem alkalmas.	
Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke piaci összehasonlító adatok alapján kerekítve:	4.130.000,-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 helyszíni bejárás során szemrevételezéssel megállapított tények alapján készült.

A helyszíni szemlén állapotrögzítő fotókat készítettünk. Geológiai kutatásokat, geodéziai és területi méréseket, és épületszerkezeti feltárásokat nem végeztünk, ez nem képezte megbízásunk tárgyát.

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 **2026. május 05.** 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 3 eredeti példányban készült.

AZ ÉRTÉKELÉSI JELENTÉS 180 NAPIG ÉRVÉNYES.

A szakvélemény 9 számozott oldalt tartalmaz.

Zamárdi, 2026. május 05.

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



Pach Zoltán

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



8443 BÁND, ARANYOS KÖZ 3. "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Bánd, Belterület, 335

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 999994/1993.09.14				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / beépítetlen terület	0	450	0

II. RÉSZ

4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 48222/3/2017.08.14				
Tulajdonjog					
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: vagyonfelosztás Utalás: II/3 Név: SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 8600 SIÓFOK, Fő tér 1					

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

Veszprém Megyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.09.29 16:07:45

Helyrajzi szám: BÁND belterület 335

Megrendelés szám: 1945739/4/2021

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat méretek levételére nem használható!



018

022/9

020

025/10

023

025/6

027/20

030/2

Bánd



046/48

046/42

046/3

046/47

046/41

046/39

047/15

047/18

047/7

047/19

048

046/37

Képek





Lf falusias lakóterületek

10. §

(1) A terület az alábbi építmények elhelyezésére szolgál:

- a) legfeljebb kétlakásos lakóépület,
- b) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- d) szálláshely szolgáltató épület,
- e) kézműipari építmény,
- f) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
- g) a felsorolt rendeltetésű építmények kiszolgálását biztosító melléképítmények.

(2) A területen az alábbi építmények nem helyezhetők el:

- a) sportépítmény,
- b) üzemanyagtöltő

(3) Az övezetek építési telkeit beépíteni - az Lf3 övezet kivételével - csak közműves villamosenergia ellátás, közműves ivóvízszolgáltatás, közműves szennyvízelvezetés és legalább nyílt árok rendszerű csapadékvízvezetés biztosítása esetén szabad. Az Lf3 övezetben a telek hiányos közművesítettség esetén is beépíthető.

(4) Az övezet telkeinek beépítési és telekalakítási szabályait a tartalmazza.

(5)

(6)

(7) Zöldfelületek:

- a) Az övezetekben a telek teljes területének 10 %-át háromszintű növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani.
- b) A teljes telekterület minden 300 nm-e után legalább egy környezettűrő, nagy lomb-koronát növelő fa legyen a telken.

(8) Tető, héjazat:

- a) Az övezetekben az épületek meghatározó tömegén a tetőfelületek hajlásszöge 25°-45° lehet.
- b)
- c) Tetőtérbeépítés esetén a tetőfelület megnyitása (tetősíklablak, „kutyaól”) legfeljebb a tetőfelület 10 %-a lehet.

(9) Meglévő nyeles telek esetében az építményeket szabadon álló beépítési móddal kell elhelyezni. Az elő-, oldal- és hátsókert mérete 3 m .

(10) Lf-1 övezetben nyeles telek nem alakítható ki.

Építési övezetek telekalakítási és építési előírása

	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1	övezeti jel	beépítés módja	legnagyobb beépítettség [%]	legnagyobb építménymagasság [m]	legkisebb kialakítható telekterület [m ²]	legkisebb zöldfelület [%]	legnagyobb szintterület-sűrűség	előkert mérete [m]	oldalkert mérete [m]	hátsókert mérete [m]	legkisebb kialakítható telekszélesség [m]
2	Vt1	O	50	5,00	700	10	0,5	0,00	3,00	0,00	*
3	Vt2	O	40	5,00 6,5**	700	30	0,5	0,00	4,00	6,00	16
4	Lf1	O	30	5,00	800	40	0,5	K	4,00	6,00	15
5	Lf2***	O	30	5,00	900	40	0,5	K	4,00	6,00	16
6	Lf3	O	25	5,00	1200	50	0,5	****			16
7	Lf4	O	30	5,00	900	40	0,5	5,00	4,00	6,00	16
8	Lf5	O	30	5,00	900	50	0,5	K	4,00	6,00	16
9	Lke1	O	30	5,50	700	50	0,5	5,00	4,00	6,00	16
10	Lke2***	O	30	5,50	700	50	0,5	5,00	4,00	6,00	16
11	Lke3	O	30	5,50	700	50	0,5	****			16
12	Gksz1	SZ	30	6,00	1200	40	1	15,00	3,00	20,00	16
13	Gksz2	O	60	6,00	900	20	1	0,00	3,00	3,00	16
14	Gksz3	SZ	40	6,00	2000	30	1	5,00	3,00	6,00	16
15	Gip1	SZ	50	6,00	900	25	1	0,00	3,00	3,00	-
16	Kt	SZ	15	4,50	-	60	0,2	5,00	3,00	6,00	-
17	Kb	SZ	15	4,50	900	60	0,2	5,00	3,00	6,00	-



Piaci összehasonlító módszer							
	Tárgyi ingatlan	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.	
Cím	Bánd 335 hrsz.	Hidegkút		Márkó		Hárskút	
HRSZ	335 hrsz.	kínálati adat		kínálati adat		kínálati adat	
Azonosító	Bánd 335 hrsz.	Ingatlan.com		Ingatlan.com		Ingatlan.com	
Korrekciós modell	Adat leírás	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció
ingatlan területe m ² ;	450	1 489	-10,0%	1 466	-5,0%	500	0,0%
Kínálati ár / vételár		25 500 000 Ft	-10,0%	30 000 000 Ft	-10,0%	12 990 000 Ft	-10,0%
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex		2026.	0,0%	2026.	0,0%	2026.	0,0%
Faljagos ára (Ft/m ²)		9 419		17 394		23 382	
Elhelyezkedés	belterület	belterület	0,0%	belterület	0,0%	belterület	0,0%
művelési ága	beépítetlen terület (a telek szélessége miatt nem beépíthető)	beépítetlen terület	-25,0%	beépítetlen terület	-25,0%	beépítetlen terület	-25,0%
Felépítmények minősége							
Rövid leírás:	Szaktevéleményben	Közművek nélküli telek, 30 %-ban beépíthető, murvás útról megközelíthető.		Lf-4 besorolású, 30 %-ban beépíthető, a település központjában található, közművek nélküli telek.		Hárskút új építésű részén, összközműves panorámas telek, 30 %-os beépíthetőséggel.	
korrekciók							
Jogi jelleg (osztatlan közös)	nem osztatlan közös	nem osztatlan közös	0,0%	nem osztatlan közös	0,0%	nem osztatlan közös	0,0%
Panoráma	nincs	nincsen	0,0%	nincsen	-5,0%	van	-5,0%
Övezeti besorolása, telekalakítási korlátok	Lf-3 (25%)	Lf-1 (30%)	-5,0%	Lf-4 (30%)	-5,0%	Lke-3 (30%)	-5,0%
Megközelítése	múrvás útról	murvás útról	0,0%	műútról	-5,0%	műútról	-5,0%
közművek	utcában	nincsen	0,0%	nincsen	0,0%	összközmű	-15,0%
Korrigált fajlagos ár	9 184 Ft	6 593 Ft	-30,0%	10 437 Ft	-40,0%	10 522 Ft	-55,0%
Korrekció engedélyezése		ok	-30%	ok	-40%	ok	-55%
A telek ingatlan piaci összehasonlításán 1/1 tulajdoni hányad alapuló értéke:	4 130 000 Ft						