



**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 Siófoki Járási Földhivatalnál

**A SIÓFOK 8744/22**

helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan

**1/1 tulajdoni hányad**

**forgalmi értékéről.**

Készítette:

***Pach Zoltán***

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

**Zamárdi, 2026. május 06.**

## 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 fotók
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 **siófoki 8744/22** helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan **1/1** tulajdoni hányadáról készítsen forgalmi értékelést. **Ingatlan és Földügyi Kft.** a megbízást elvállalta és az érvényben lévő vagyonerőtelési rendeletek, és szabályozások alapján azt elvégezte. Az ingatlan helyszíni szemléje 2026. május 05-én történt. Az értékelés időpontja: **2026. május 06.**

## 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**

<b>Az értékelő:</b>	<b>Ingatlan és Földügyi Kft.</b> (8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.)
<b>Szakértő neve:</b>	<b>Pach Zoltán</b>
<b>Az értékelés fordulónapja:</b>	<b>2026. május 06.</b>
<b>Megbízó:</b>	<b>Siófok Város Önkormányzata</b> (8600 Siófok, Fő tér 1.)

**Összefoglaló tábla**

**Az ingatlan helyrajzi száma:** Siófok 8744/22 hrsz.

**Az ingatlan címe:**

**Az ingatlan megnevezése:** **Beépítetlen terület**

**Az ingatlan hasznosítási formája:**

Értékelt vagyoneértékű jog megnevezése:	Tulajdonjog	mértéke / időtartama	1/1
Telek területe			1.5622 m <sup>2</sup>

**Piaci érték:**

Az ingatlan piaci összehasonlító megközelítés  
szerinti értéke kerekítve: 125.570.000,- Ft

**Az ingatlan végső piaci értéke:** **125.570.000,-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 **Siófok** 8744/22 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. május 06.**

### 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 következtetéseinek kidolgozása a TEGOVA (The European Group of Valuers Association) által javasolt módszernek (EVS 2013.) és az alábbi rendeletekben előírtak és a hatályos jogszabályok figyelembe vételével készült.

**1.3. A szakvélemény érvénye: 90 nap.**

## 2. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

### 2.1. Regionális elemzés

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

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

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

A város partvonala két szakaszra osztható. A Sió csatornától nyugatra fekvő szakasz Ezüstpart néven ismert, keletre pedig az Aranypart található. A szállodák nagy része és a város szórakoztató központja, a Petőfi sétány az Aranyparton található. A sétány mentén helyezkedik el a fizetős Nagystrand, amely jelenleg (2016 óta) a Plázs Siófok nevet viseli. Kicsit tovább haladva keletre található a szabadstrand, amely kilométereken keresztül egészen Szabadifüldőig 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.



## Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)

16. §30 (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen elhelyezhető:

- a) nem jelentősen zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek,
- b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
- c) igazgatási és egyéb irodaépületek,
- d) parkolóházak, üzemanyagtöltők,
- e) sportépítmények,
- f) vendéglátó építmények (de csak a már így kialakult tömbökben),
- g) valamint kivételesen: egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, egyéb közösségi szórakoztató épületek, továbbá (de csak a már így kialakult tömbökben) lakó- és szállásépületek.

(2) A Gksz3\* építési övezetben szabályozási terven jelölt „az elkerülő út biztosítására szolgáló terület” határától számított 20 m-es távolságon belül épület, építmény nem helyezhető el.

Az építési övezet jele	A telken megengedett legnagyobb szintterületi mutató [ m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ]	A beépítettség megengedett legnagyobb / a zöldfelület előírt legkisebb mértéke [ % / % ]	A megengedett legnagyobb építménymagasság [ m ]	Az újonnan kialakítható telkek legkisebb szélessége / mélysége / területe, a beépítési mód függvényében [ m / m / m <sup>2</sup> ]		
				sz	o	z
Gksz-1	2,5	60 / 20	10,0	20 / 30 / 800	—	—
Gksz-2	2,5	60 / 20	6,0	—	15 / 30 / 600	—
Gksz-3	2,5	60 / 30	10,0	20 / 30 / 800	—	—
Gksz-3*	2,5	60 / 30	10,0	20 / 30 / 800	—	—
Gksz-4	2,5	60 / 30	6,0	—	15 / 30 / 600	—
Gksz-5	2,5	50 / 40	10,0	15 / 30 / 600	—	—
Gksz-6	2,5	50 / 40	6,0	15 / 30 / 600	15 / 30 / 600	—

### 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.

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.

Az ingatlan forgalmi értékének megállapításához kínálati adatokat használtam fel, melyek Siófok és Balatonszárszó települések belterületéről származtak, övezeti besorolásuk hasonlóan gazdasági vagy vegyes övezeti volt, hasonló művelési ágban.

### 3.3. Forgalmi értékek meghatározása

<b>AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉKEK</b>	
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 Siófok és Balatonszárszó települések belterületéről származtak, övezeti besorolásuk hasonlóan gazdasági vagy vegyes övezeti volt, hasonló művelési ágban.	
Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke piaci összehasonlító adatok alapján kerekítve:	125.570.000,-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 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 **2026. május 06.** 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 90 NAPIG ÉRVÉNYES.**

A szakvélemény 11 számozott oldalt tartalmaz.

Zamárdi, 2026. május 06.

INGATLAN ÉS FÖLDÜGYI  
MÉRNÖKI IRODA KFT.  
8621 Zamárdi, Desselwly 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.)



Siófok, Belterület, 8744/22

### I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 49670/2008.12.19				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / beépítetlen terület	0	1 5622	0
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 49670/2008.12.19				
	Önálló szöveges bejegyzés				
	Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával				

### II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31986/1991.03.11				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: jogutódlás, 31986/1991.03.11 megosztás és tulajdonközösség megszüntetés, 55799/1998.12.31 átadás, 31029/1993.01.29 Név: SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 8600 SIÓFOK, Fő tér 1				

### III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 55799/1998.12.31				
	Önálló szöveges bejegyzés				
	A 8744/4 hrsz-ú ingatlan megosztva 8744/22-24 hrsz-ra.				
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 670/2006.11.06				
	Önálló szöveges bejegyzés				
	a 8744/22 hrsz-ú ingatlan területe 1 ha 5502 m <sup>2</sup> -ről 1 ha 5622 m <sup>2</sup> -re nőtt területhelyesbítés folytán				

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



0313/3

0312/8

0311/11

0300/1

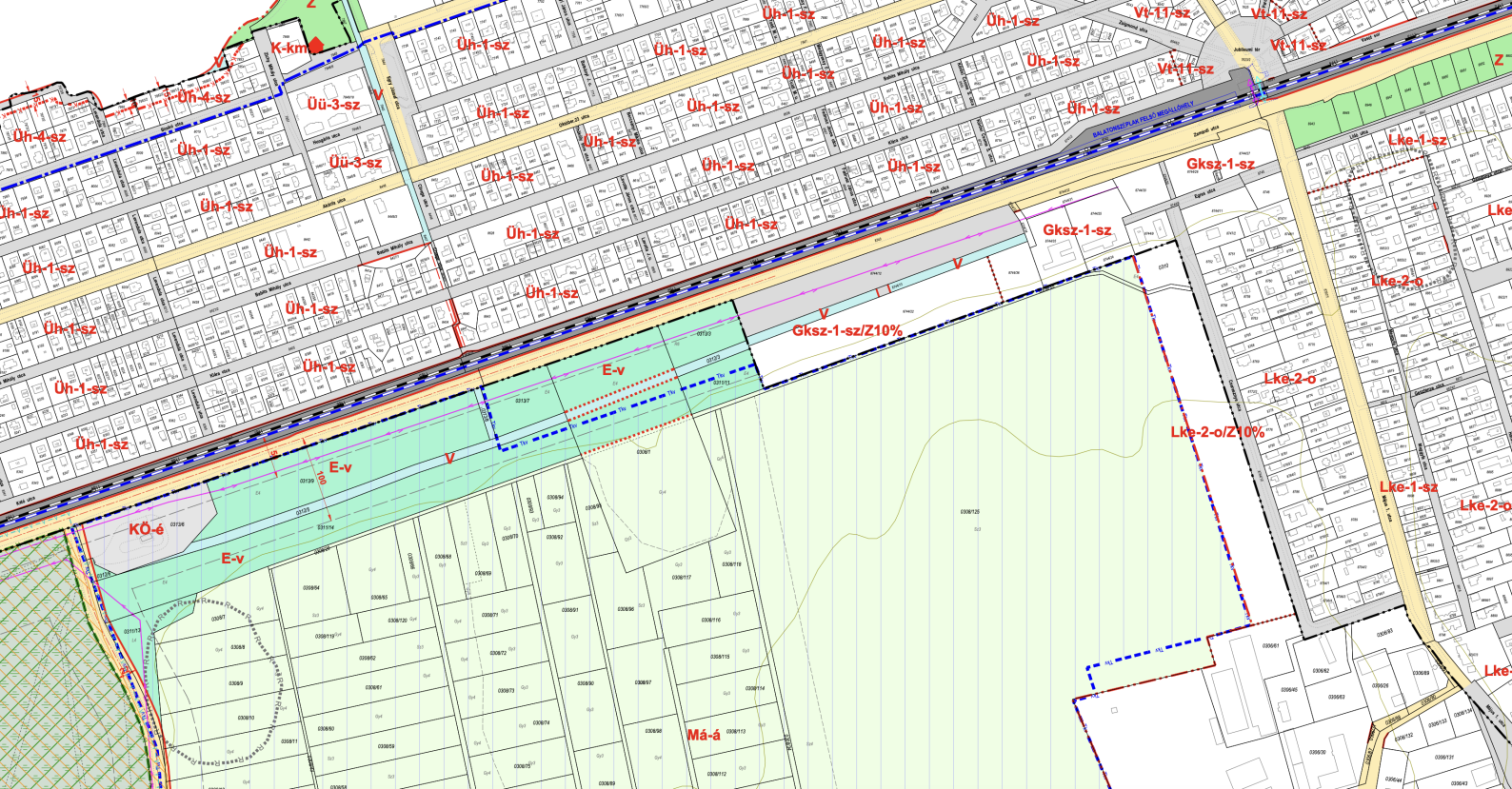
0300/118

0308/35

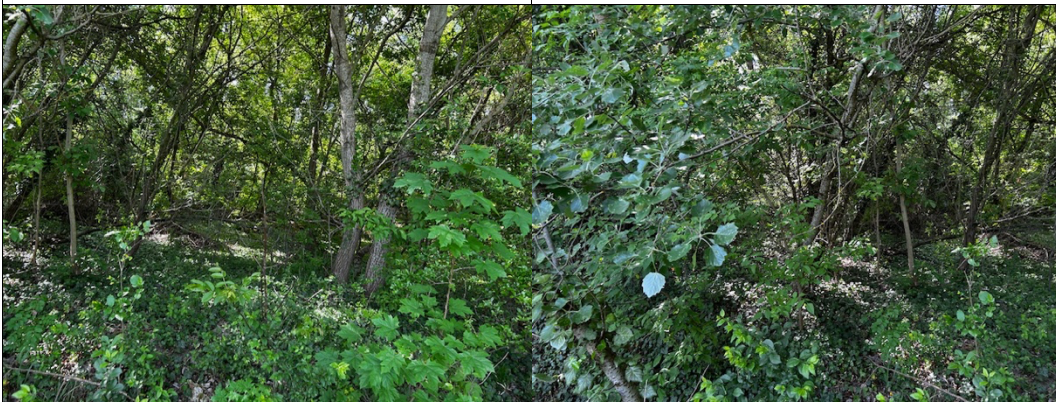
0310

8744/10

01/95



## Képek



Piaci összehasonlító módszer							
	Tárgyi ingatlan	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.	
Cím	Siófok 8744/22 hrsz.	Balatonszárszó		Siófok, Határ u.		Balatonszárszó	
HRSZ	8744/22 hrsz.	kínálati adat		kínálati adat		kínálati adat	
Azonosító		Ingatlan.com		Ingatlan.com		Ingatlan.com	
<i>Korrektív modell</i>	Adat leírás	Adat leírás	Korrektív	Adat leírás	Korrektív	Adat leírás	Korrektív
ingatlan területe m2;	<b>15 622</b>	<b>8 500</b>	-5,0%	<b>7 537</b>	-5,0%	<b>40 000</b>	5,0%
Kínálati ár / vételár		<b>58 000 000 Ft</b>	<b>-10,0%</b>	<b>69 900 000 Ft</b>	<b>-10,0%</b>	<b>240 000 000 Ft</b>	<b>-10,0%</b>
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex		2026.	0,0%	2026.	0,0%	2026.	0,0%
Faljagos ára (Ft/m <sup>2</sup> )		<b>5 800</b>		<b>7 883</b>		<b>5 700</b>	
Elhelyezkedés	belterület	belterület	0,0%	belterület	0,0%	belterület	0,0%
művelési ága	beépítetlen terület	beépítetlen terület	0,0%	beépítetlen terület	0,0%	beépítetlen terület	0,0%
<b>Felépítmények minősége</b>							
<b>Rövid leírás:</b>	Szakvéleményben	Nagy befektetőknek alkalmas, 8500 m2-es belterületi telket kínál Balatonszárszón megvételre a LIDO HOME ingatlan iroda. A földhivatali nyilvántartás szerint "kivett lakóház, udvar, gazdasági épület" megnevezésű ingatlan utcafrontján található épület, az eladó sorba került belső részen nincs felépítmény. A rendezési terv szerint az ingatlan GKSZ1 övezetbe tartozik, de egyéb befektetésben gondolkodóknak (például lakópark, sorház, stb.) is érdemes a megfontolásra.		A „K-rp/Z10%” ( LK2 ) övezeti besorolásba tartozó (Rekreációs park) telkeken 15% beépíthetőség mellett, maximálisan 10 méteres építménymagasságig épülhet kereskedelmi- és vendéglátó ipari-, vagy szolgáltató egység. Sportlétesítmény, üdülőtábor, kemping, vagy idősek otthona építésére is alkalmas lehet ez a terület. Az építés szabályai a HÉSZ-ben olvashatóak.		Balatonszárszón kínál hatalmas, 40.000 m2-es befektetési területet a LIDO HOME ingatlaniroda. A belterületen lévő ingatlan több tulajdonos birtokában van, egyben sokféle fejlesztési lehetőséggel rendelkezik, Lke7, Lke9, illetve Gksz1 övezetbe tartozik. A település központja 300 méter, a Balaton 1.300 m. Balatonszárszó a déli part középső részén, Budapesttől 120 km-nyire helyezkedik el, az M7-es autópálya lejárója az ingatlantól mintegy 800 méter.	
<b>korrekciók</b>							
Jogi jelleg (osztatlan közös)	nem osztatlan közös	nem osztatlan közös	0,0%	nem osztatlan közös	0,0%	nem osztatlan közös	0,0%
Övezeti besorolása, telekalakítási korlátok	Gksz-1-sz/Z10% (60%)	Gksz-1 (50%)	5,0%	Lk-2 (15%)	40,0%	Gksz-1, Lke-7 és Lke-9	20,0%
Ingatlan rendezettsége	rendezetlen	rendezett	-10,0%	rendezett	-10,0%	rendezett	-10,0%
megközelítése	földes, murvás útról	aszfaltos útról	-10,0%	aszfaltos útról	-10,0%	aszfaltos útról	-10,0%
Elhelyezkedés	Siófok belterülete mellett	Balatonszárszó	35,0%	Siófok	0,0%	Balatonszárszó	35,0%
közművek	nincs	nincsen	0,0%	nincsen	0,0%	utcában	0,0%
Korrigált fajlagos ár	<b>8 038 Ft</b>	<b>6 960 Ft</b>	<b>20,0%</b>	<b>9 460 Ft</b>	<b>20,0%</b>	<b>7 695 Ft</b>	<b>35,0%</b>
Korrektív engedélyezése		ok	20%	ok	20%	ok	35%
<b>A telek ingatlan piaci összehasonlításán 1/1 tulajdoni hányad alapuló értéke:</b>		<b>125 570 000 Ft</b>					