



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 8744/28

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 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 8744/28** 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

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

Összefoglaló tábla

Az ingatlan helyrajzi száma: Siófok 8744/28 hrsz.

Az ingatlan címe:

Az ingatlan megnevezése: **Beépítetlen terület**

Az ingatlan hasznosítási formája:

Értékelt vagyoneértékű jog megnevezése:	Tulajdonjog	mértéke / időtartama	1/1
Telek területe			2473 m ²

Piaci érték:

Az ingatlan piaci összehasonlító megközelítés szerinti értéke kerekítve: 117.450.000,- Ft

Az ingatlan végső piaci értéke: 117.450.000,-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** 8744/28 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 következtetései 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.

2.2. Az ingatlan leírása

Az ingatlan Siófok belterületén, Balatontól délre kb. 650 méterre helyezkedik el, Siófok-Fokihegy település mellett nyugatra, Balatonszéplak vonalában, Siófok központjától kb. 2,8 km-re fekszik. Az ingatlan északi oldalát a 7-es főút határolja, délnyugat-északkeleti tengelyű, enyhén szabálytalan téglalap alakú, közepesen nagy területű, sík felszínű, közművek nélküli. Kertvárosias lakóterületek és kereskedelmi ingatlanok veszik körül. A terület gondozott. Az ingatlan könnyen megközelíthető tömegközlekedési eszközökkel is, közelében vonatállomás és buszmegálló is található.

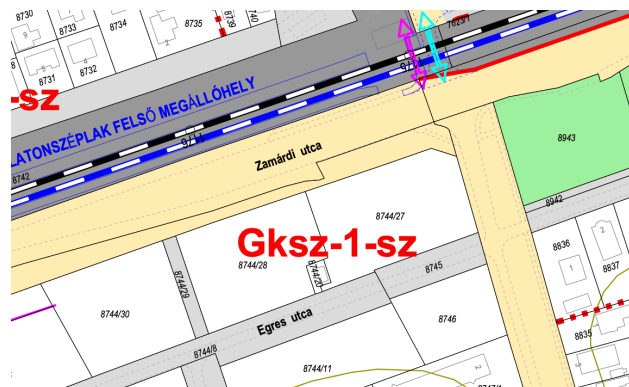


2.3. Rendezési terv szerinti besorolása

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

Az ingatlan **Gksz-1-sz** övezeti besorolású.

Az övezetben a beépítési százalék 60 %, a megengedett legnagyobb szintterületi mutató 2,5 legkisebb zöldfelület mértéke 20 %, a megengedett legnagyobb építmény magasság 10 méter, az újonnan kialakítható legkisebb telek területe: 800 m².



Az építési övezet jele	A telken megengedett legnagyobb szintterületi mutató [m ² /m ²]	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 ²]		
				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	—	—

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)

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

- nem jelentősen zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek,
- a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, c) igazgatási és egyéb irodaépületek, d) parkolóházak, üzemanyagtöltők,
- sportépítmények, f) vendéglátó építmények (de csak a már így kialakult tömbökben),
- 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.

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:

- Piaci adatok összehasonlításán alapuló értékelés**
- Hozam alapú értékelés
- 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. 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 település belterületéről származtak, hasonló művelési ágban.

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 Siófok település belterületéről származtak, hasonló művelési ágban.	
Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke piaci összehasonlító adatok alapján kerekítve:	117.450.000,-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 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 10 számozott oldalt tartalmaz.

Zamárdi, 2026. május 06.

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



8600 SIÓFOK, EGRES UTCA 4.
Siófok, Belterület, 8744/28

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	2473	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: 32990/2005.03.02				
Tulajdonjog					
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: jogutódlás, 31986/1991.03.11 jogutódlás, 32031/1991.03.11 megosztás, 44444/1995.12.07 megosztás, 34873/1996.03.20 megosztás, 35167/2000.03.16 megosztás átadás, 31029/1993.01.29 Név: SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 8600 SIÓFOK, Fő tér 1					

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 32990/2005.03.02				
Önálló szöveges bejegyzés					
A 8744/1,8744/15,8744/16,8744/19 és a 8744/26 hrsz-ú ingatlan megszünt,megosztva 8744/27-8744/32 hrsz-ú ingatlanokra					

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



8744/18

8744/32

8744/29

8744/30

8744/8

8744/27

8745

8746

8744/25

8742/1

8747/1

8729

8732

8731

8733

8734

8735

8736

8737

8738

8739

8740

8741

8742

8743

8744

8745

8746

8747

8748

8749

8750

8751

8752

8753

8754

8755

8756

8757

8758

8759

8760

8761

8762

8763

8764

8765

8766

8767

8768

8769

8770

8771

8772

8773

8774

8775

8776

8777

8778

8779

8780

8781

8782

8783

8784

8785

8786

8787

8788

8789

8790

8791

8792

8793

8794

8795

8796

8797

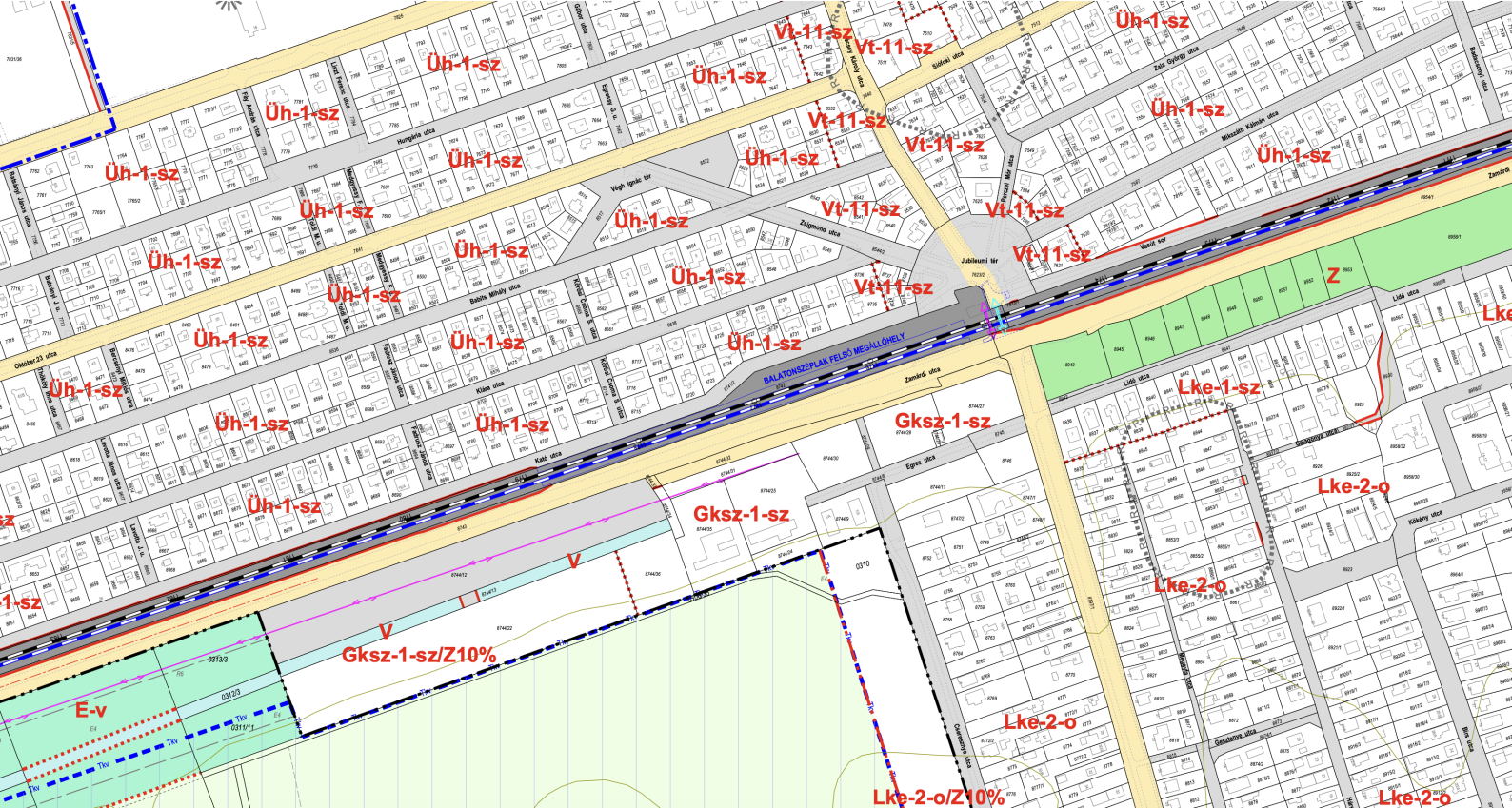
8798

8799

8800

Képek





Uh-1-sz

Uh-1-sz

Uh-1-sz

Vt-11-sz

Vt-11-sz

Uh-1-sz

Uh-1-sz

Uh-1-sz

Uh-1-sz

Vt-11-sz

Uh-1-sz

Uh-1-sz

Uh-1-sz

Uh-1-sz

Uh-1-sz

Uh-1-sz

Uh-1-sz

Vt-11-sz

Vt-11-sz

Vt-11-sz

Uh-1-sz

Uh-1-sz

Uh-1-sz

Vt-11-sz

Uh-1-sz

Uh-1-sz

Uh-1-sz

Uh-1-sz

Uh-1-sz

Gksz-1-sz

Gksz-1-sz

Lke-1-sz

Uh-1-sz

Uh-1-sz

Gksz-1-sz/Z10%

E-v

Lke-2-o

Lke-2-o/Z10%

Lke-2-o

BALATONSZÉPLAK FELSŐ MEGALLOVÉLY

Z

Lke

Lke-2-o

Lke-2-o

Kokány utca

Geostárs utca

Geostárs utca

Egry utca

Zemplén utca

Juhász utca

Zsigmond utca

Végh István utca

Károlyi utca

Kab utca

Baths Mihály utca

Hangaletta utca

Hangaletta utca

Oktober 23 utca

Oktober 23 utca

Oktober 23 utca

Oktober 23 utca

Oktober 23 utca

Oktober 23 utca

Oktober 23 utca

Oktober 23 utca

Oktober 23 utca

Oktober 23 utca

Oktober 23 utca

Oktober 23 utca

Oktober 23 utca

Oktober 23 utca

Oktober 23 utca

Oktober 23 utca

Oktober 23 utca

Oktober 23 utca

Oktober 23 utca

Oktober 23 utca

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)

16. §

A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen elhelyezhetők:

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

- 40 -

Az építési övezet jele	A telken megengedett legnagyobb szintterületi mutató [m ² /m ²]	A beépíttség megengedett legnagyobb / a zöldfelület előírt legkisebb mértéke [% / %]	A megengedett legnagyobb építmény-magasság [m]	Az újonnan kialakítható telkek legkisebb szélessége / mélysége / területe, a beépítési mód függvényében [m / m / m ²]		
				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-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	—
Gip-1	2,5	50 / 30	10,0	20 / 30 / 800	—	—
Gip-2	2,5	50 / 40	7,5	15 / 30 / 600	—	—
K-ker	2,0	40 / 40	10,0	30 / 30 / 1000	—	—
K-okt	1,5	25 / 40	15,0	30 / 30 / 1000	—	—
K-kh	1,5	30 / 40	15,0	25 / 25 / 1000	—	—
K-eü	1,5	30 / 40	9,0	25 / 25 / 1000	—	—
K-sp	1,0	40 / 40	15,0	40 / 40 / 2000	—	—
K-ter	1,5	25 / 40	30,0	25 / 25 / 2000	—	—
K-rp	0,8	15 / 60	10,0	25 / 25 / 1000	—	—
K-szp	0,4	10 / 50	7,5	20 / 25 / 2000	—	—
K-tur	0,4	10 / 50	7,5	— / — / 50000	—	—
K-kem	0,4	15 / 70	8,0	20 / 40 / 2000	—	—
K-str	0,3	10 / 65	8,0	50 / 50 / 3000	—	—
K-ho	0,3	15 / 50	5,0	40 / 40 / 2000	—	—
K-te	0,2	10 / 40	6,0	—	—	—
K-tüo	2,0	30 / 40	15,0	—	—	—
K-kö	1,0	40 / 40	7,5	—	—	—
K-km	2,0	40 / 40	15,0	—	—	—
K-tur1	1,0	40 / 40	15,0	40 / 40 / 2000	—	—
K-kult	2,5	50 / 40	10,0	20 / 25 / 2000	—	—
¹⁶⁴ K-e	0,75	50 / 0*	4,5	—	—	—

Piaci összehasonlító módszer							
	Tárgyi ingatlan	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.	
Cím	Siófok 8744/28 hrsz.	Siófok, Balatonszéplak		Siófok, Május 1. u.		Siófok, Posta u.	
HRSZ	8744/28 hrsz.	kínálati adat		kínálati adat		kínálati adat	
Azonosító		Ingatlan.com		Ingatlan.com		Ingatlan.com	
<i>Korrekciós modell</i>	Adat leírás	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció
ingatlan területe m2;	2 473	2 451	0,0%	12 000	5,0%	6 193	5,0%
Kínálati ár / vételár		124 500 000 Ft	-15,0%	549 000 000 Ft	-15,0%	325 000 000 Ft	-15,0%
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex		2026.	0,0%	2026.	0,0%	2026.	0,0%
Faljagos ára (Ft/m ²)		43 176		41 175		47 231	
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%
Felépítmények minősége							
Rövid leírás:	Szakvéleményben	Balatonszéplakon Lke-2 övezetben található, közművek nélküli telek eladó, a közművek a telek előtt találhatóak.		Gksz-1 övezeti besorolású, (2,5 szinterületi mutató, 60/20 zöldfelület, 10 méteres építménymagasság) a Gaál György utcára nyílik, a Tesco közvetlen szomszédságában, az M7-es autópályával határolt területen. Az ingatlan sík, közműengedélyekkel rendelkezik, részlegesen bekerített, gépjárművel bejárható a Gaál György utcáról.		Az ingatlan a Posta út és a Baross G. u. közötti terület el. Lke-2 övezetben található, víz és villany közművekkel ellátott. Kerített, sík terület.	
korrekciók							
Szinterületi mutató	2,5	1	5,0%	2,5	0,0%	1	5,0%
Övezeti besorolása, telekalakítási korlátok	Gksz-1-sz (60%)	Lke-2-o (30%)	10,0%	Gksz-1 (60%)	0,0%	Lke-2 (40%)	5,0%
Elhelyezkedés	Balaton kb. 650 méterre	hasonló	0,0%	kedvezőtlenebb	5,0%	kedvezőtlenebb	5,0%
közművek	nincs	nincsen	0,0%	nincsen	0,0%	víz, villany	-10,0%
Korrigált fajlagos ár	47 493 Ft	49 653 Ft	15,0%	43 234 Ft	5,0%	49 592 Ft	5,0%
Korrekció engedélyezése		ok	15%	ok	5%	ok	5%
A telek ingatlan piaci összehasonlításán 1/1 tulajdoni hányad alapuló értéke:		117 450 000 Ft					