



INGATLAN ÉS FÖLDÜGYI MÉRNÖKI IRODA KFT.

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ IRODA

INGATLAN ÉRTÉKBESZLÉS
TERMŐFÖLD ÉRTÉKBESZLÉS
TALAJVÉDELMI TERVEK KÉSZÍTÉSE
IGAZSÁGÜGYI SZAKVÉLEMÉNYEK KÉSZÍTÉSE
SZAKTANÁCSADÁS

Cg.: 14-09-309415

Adószám: 14829491-2-14

Számlaszám: 10403923-50515756-54681006

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A Siófoki Járási Földhivatalnál A **SIÓFOK 9459/A/2** 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 11.

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. Érték 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: Légi fotó
3. számú melléklet: Szabályozási terv és rendezési terv másolata
4. számú melléklet: Fényképek
5. 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 9459/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott lakás 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 05-én történt. Az értékelés időpontja: **2026.május 11.**

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 11.
Megbízó:	Siófok Város Önkormányzata (8600 Siófok, Fő tér 1.)

Összefoglaló tábla

Az ingatlan helyrajzi száma: Siófok 9459/A/2 hrsz.

Az ingatlan címe:

Az ingatlan megnevezése: **Beépítetlen terület**

Az ingatlan hasznosítási formája:

Értékelt vagyoneértékű jog
megnevezése:

Tulajdonjog

mértéke /
időtartama

1/1

Telek területe

19 m²

Piaci érték:

Az **ingatlan (lakás)** 1/1 tulajdoni hányadának piaci
összehasonlító megközelítés szerinti értéke kerekítve:

6.090.000,- Ft

Az ingatlan (lakás) végső piaci értéke:

6.090.000,-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

Del

PH.

Pach Zoltán

1. ÁLTALÁNOS ISMERTETÉS

1.1. Kiindulási alapadatok, információk

Megrendelő adatai, utasításai: Megbízó azzal a feladattal bízott meg, hogy a **siófoki 9459/A/2** hrsz. ingatlan (lakás) 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: 2026.05.11.

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: 180 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.

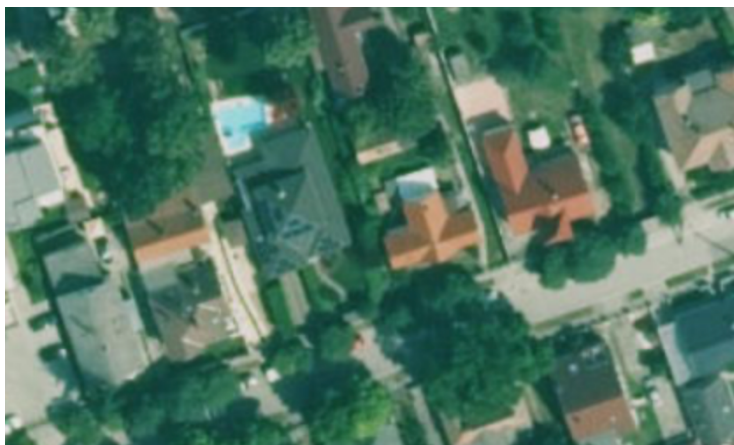
Az 1950-es megyerendezésig a Sió határvonal volt Veszprém és Somogy vármegye között; jelenleg Siófok Somogy megyéhez tartozik, annak második legnagyobb városa, egyben a Balaton-part legnagyobb települése. A 20. század során határát többször kiterjesztették, így ma a déli part 70 kilométeres szakaszából 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 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 belterületén, kb. 0,7 km-re Siófok központjától nyugati irányban fekszik, Balatontól kb. 0,4 km-re déli irányban az ingatlan mely egy kis alapterületű (19 m²) lakás. Az ingatlan egy téglalap alakú, sík felszínű, osztatlan közös tulajdonban lévő telken található, annak közel középső részén, mely a Kossuth Lajos utcából osztatlan közös tulajdonban lévő, szűkebb bejárón keresztül közelíthető meg. **Az ingatlan összközműves, bontandó állapotú, környezete elhanyagolt.**



2.3. Rendezési terv szerinti besorolása

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

Az ingatlan **Lk-3-sz** övezeti besorolású.

Az övezetben a beépítési százalék 30 %, a legkisebb zöldfelület mértéke 20 %, a megengedett legnagyobb építmény magasság 7 méter, az újonnan kialakítható legkisebb telek területe: 600 m², megengedett legnagyobb szintterületi mutató 1,2.



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
Ln-1	3,0	50 / 20	19,0	30 / 30 / 900	—	—
Ln-2	3,0	50 / 20	14,5	25 / 30 / 900	—	12 / 30 / 450
Lk-1	2,5	75 / 20	7,0	—	—	8 / 20 / 200
Lk-2	1,5	40 / 20	7,0	16 / 35 / 600	—	8 / 20 / 200
Lk-3	1,2	30 / 20	7,0	16 / 35 / 600	—	—
Lk-4	1,0	30 / 20	5,0	16 / 35 / 600	14 / 25 / 600	10 / 20 / 300
Megjegyzés: A 11. § az „Lk” területen meghatározza a legnagyobb lakásszámot és teleknagyságot, valamint az egységenkénti fajlagos telekhányadot.						
Lke-1	1,0	30 / 50	6,0	14 / 25 / 600	—	—
Lke-2	1,0	30 / 50	5,0	14 / 25 / 600	14 / 25 / 600	8 / 25 / 400
Lke-3	1,0	30 / 50	5,0	—	14 / 25 / 500	8 / 25 / 300

Kisvárosias lakóterület (Lk)

11. § (1) A kisvárosias lakóterületen elhelyezhetők:

- 18lakóépületek (de – a korábban kialakított, ennél több egységgel beépített telkek kivételével - egy telken legfeljebb hat lakással),
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek,
- üdülőépületek (de csak a már így kialakult tömbökben és egy telken legfeljebb hat üdülőegységgel),
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek,
- sportépítmények,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épületek,
- a lakó- vagy üdülőépületek rendeltetésszerű használatához szükséges kiegészítő építmények, valamint kivételesen: szálláshely szolgáltató épületek, igazgatási épületek, termelő kertészeti építmények, üzemanyagtöltők és a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmények.

(2) A kisvárosias lakóterületen egy önálló rendeltetési egységre legalább 150 m² telekhányadnak kell jutni.

(3) ___19

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 felhasznált adatok Siófok város településről származtak, nagyobb területű ingatlanok voltak.

A felhasznált adatok kínálati adatok voltak, a jelenlegi kedvezőtlen gazdasági környezet miatt a kínálati árak esetében -15% korrekciót alkalmaztam.

Az alábbi korrekciókat alkalmaztam:

- telek mérete
- elhelyezkedése
- műszaki állapot miatt
- fűtés miatt
- művelési ága
- övezeti besorolása
- Közművek miatt
- Központtól való távolság

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.	
A piaci összehasonlító adatok alapján készített szakvéleményeknél minimum 3 darab összehasonlító adatot kell használni a szakvélemény elkészítéséhez. A felhasznált adatok Siófok város településről származtak, nagyobb területű ingatlanok voltak.	
A felhasznált adatok kínálati adatok voltak, a jelenlegi kedvezőtlen gazdasági környezet miatt a kínálati árak esetében -15% korrekciót alkalmaztam.	
Az ingatlan nagyon rossz, bontandó állapotban található (a fénykép felvételeken is látható), teljes közmű cserét és teljes felújítást / bontás igényel.	
Az ingatlan összközműves, jelen esetben, mint lakás kerül értékelésre a megbízásnak megfelelően.	
A Siófok 9459/A/2 hrsz. ingatlan (lakás) 1/1 tulajdoni hányadának végső piaci értéke kerekítve:	6.090.000,-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 11.** 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 11 számozott oldalt tartalmaz.

Zamárdi, 2026. május 11.

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.)
Ingatlanvagyony- Értékelő és Közvetítő (2/11/2011.), Igazságügyi Szakértő (7888.)



8600 SIÓFOK, KOSSUTH LAJOS UTCA 11. "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Siófok, Belterület, 9459/A/2

társasház különlap

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 41198/1998.05.21				
AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:					
	Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
	lakás	19	1	0	10/100
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 36420/1994.07.11				
Jogi jelleg: Társasház					
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.					

II. RÉSZ

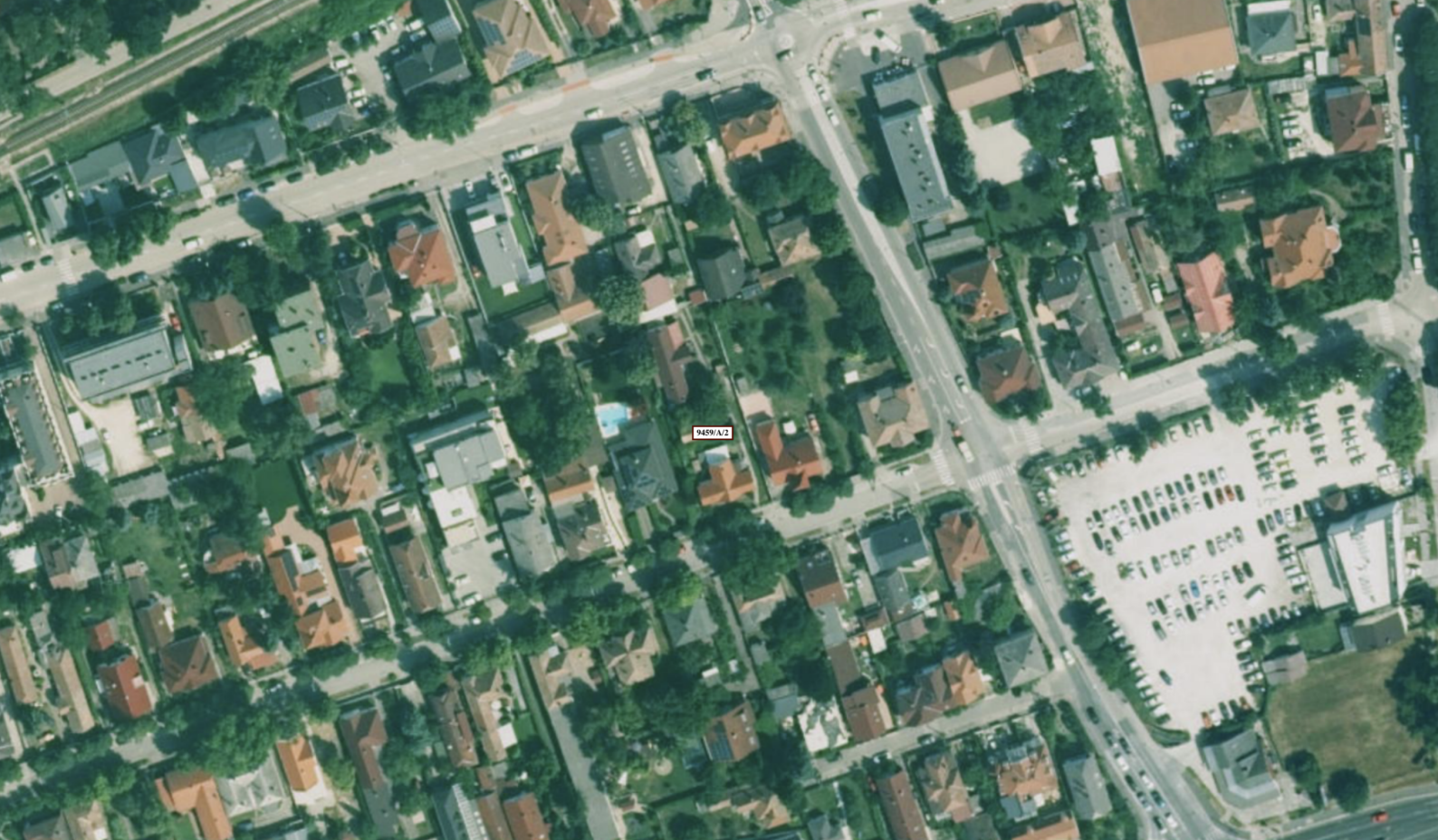
8.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 41198/1998.05.21				
Tulajdonjog					
Jogállás: TULAJDONOS					
Tulajdoni hányad: 1/1					
Jogcím: adásvétel, 41198/1998.05.21					
Név: SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
Jogosult címe: 8600 SIÓFOK, Fő tér 1					

III. RÉSZ

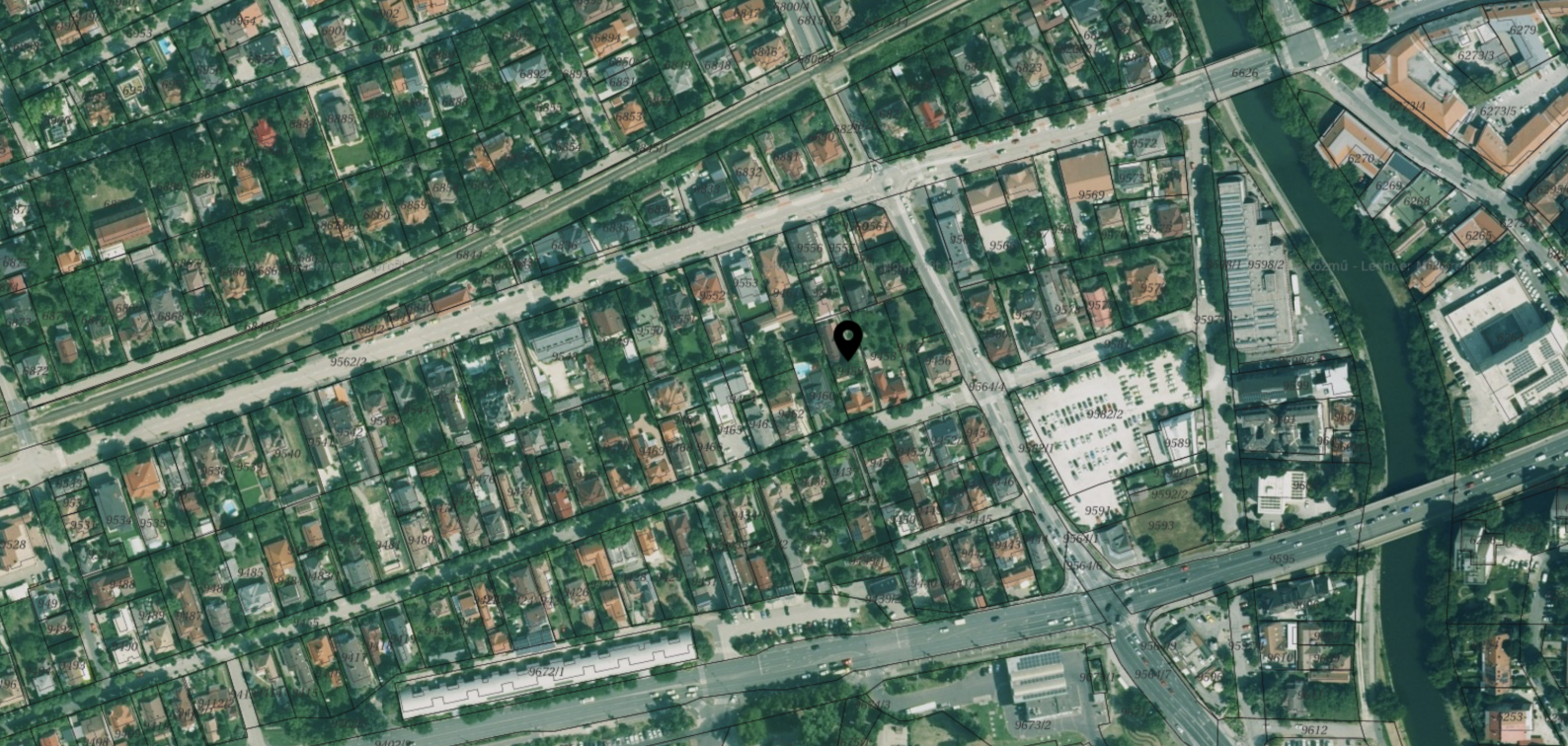
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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



9459/A2



Képek

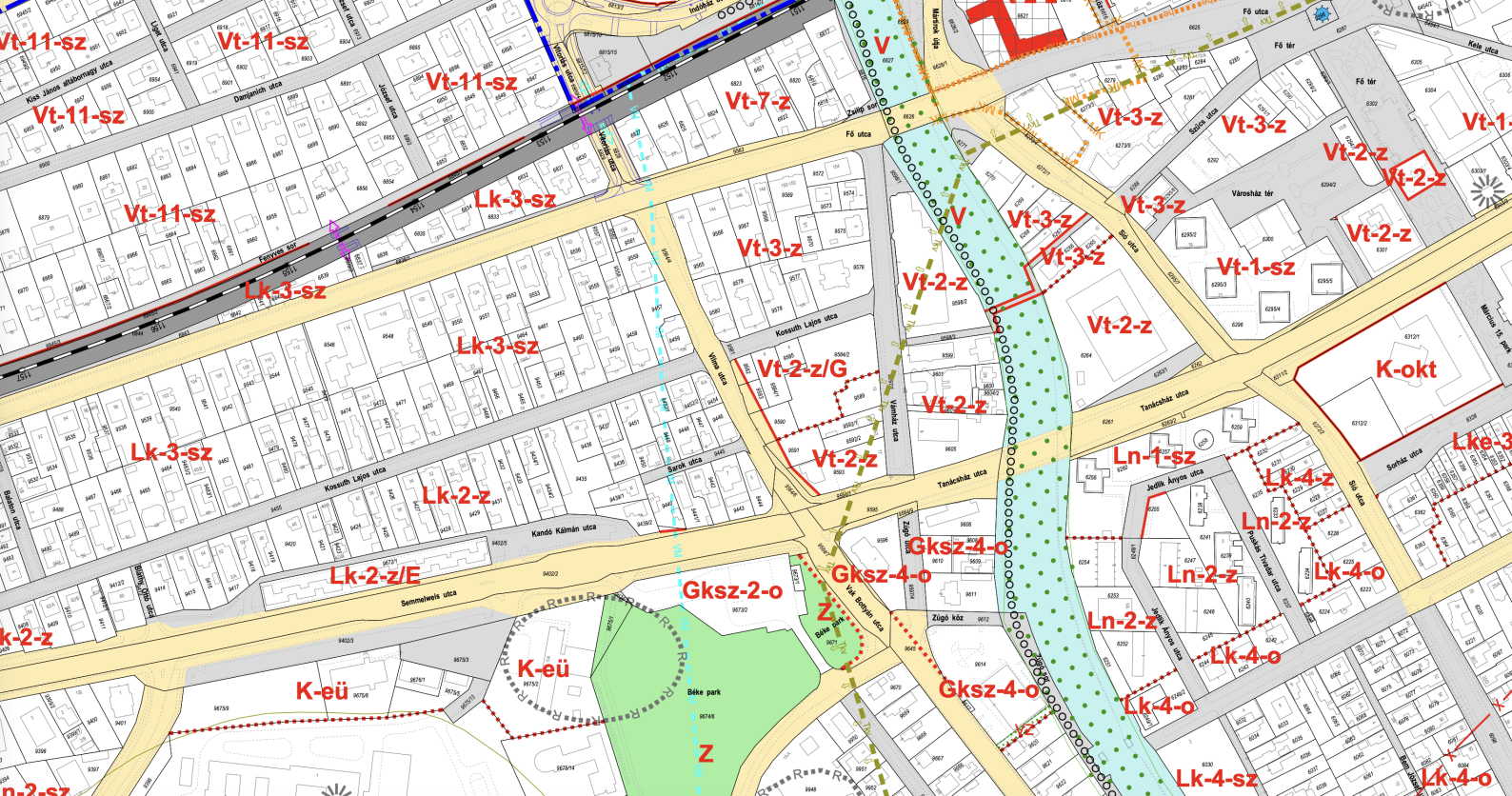


Képek



Képek





Piaci összehasonlító módszer

	Tárgyi ingatlan	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.	
Cím	Siófok, 9459/A/2 hrsz.	Siófok, Belváros		Siófok, Belváros		Siófok, Fő utca	
HRSZ	9459/A/2 hrsz.	Kínálati		Kínálati		Kínálati	
Azonosító		Ingatlan.com		Ingatlan.com		Ingatlan.com	
<i>Korrekciós modell</i>	Adat leírás	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció
Hasznos alapterülete m ² ;	19,00	41	-5,0%	40	-5,0%	44	-5,0%
Felépítmény összes bruttó ter., m ²							
Érintett alapterület, m ²	19	41	0,0%	40	0,0%	44	0,0%
Kínálati ár:		39 000 000 Ft	-15,0%	29 900 000 Ft	-15,0%	39 900 000 Ft	-15,0%
Tranzakció dátuma		2026.	0,0%	2026.	0,0%	2026.	0,0%
Faljagos ára (Ft/m ²)		760 976		598 000		725 455	
Elhelyezkedés	belterület	belterület	0,0%	belterület	0,0%	belterület	0,0%
művelési ága	lakás	lakás	0,0%	lakás	0,0%	lakás	0,0%
Beépítés súlyozása							
Rövid leírás:	Szakvéleményben	SIÓFOKON, minden irányból jól megközelíthető amerikai konyhás, klímás nappali; szoba; tusoló; kézműos; mellékhelyiség elosztással 41 m ² társasházi téglalakás eladó. Saját 17 m ² terasz tartozik hozzá. Az emeleti felújítandó ingatlan 3 fázisú áramellátással (új), új víz -és csatorna rendszerrel várja lakóját. Fűtése gázkonvektor, meleg víz ellátása villanybojler.		40 m ² -es területű, két szintes. -Földszinten található konyha, nappali, étkező és wc. Emeleten szoba, fürdő. -Jelenleg állandó lakhatásként van használva, de üzemeltetésülként van nyilvántartva. Parkolási lehetőség az üzlethelyiség előtt.		Eladó Siófokon a Fő utcában 400 méterre a szabadstrandtól az Aranyparttól 1 kilométerre egy 44 nm- es , jelenleg 2 db üzlethelyiség vagy mini apartmanoknak hasznosítható , közös fürdőszobával, saját konyhával, utcai nézetrel. Belváros közeli, extra frekventált helyen található, turizmus szempontjából is kiváló a hely! Az épület amiben található 2019-ben épült. Parkolási lehetőség az ingatlan előtt.	
Övezeti besorolása, telekalakítási korlátok	Lk-3-sz	Lke	0,0%	Lke	0,0%	Lke	0,0%
Műszaki állapot miatt	nagyon rossz állapotú (bontandó)	közepes állapotú	-50,0%	közepes állapotú	-50,0%	felújított állapotú	-55,0%
Emelet	földszintes	1. emelet	5,0%	kétszintes	5,0%	földszint	0,0%
Fűtés	nincs	gázkonvektor	-10,0%	nincs	0,0%	radiátoros	-10,0%
Közművek	összközmű	összközmű	0,0%	összközműves	0,0%	összközműves	0,0%
Központtól való távolsága	kb. 0,7 km-re	hasonló	0,0%	hasonló	0,0%	távolabb	5,0%
Korrigált fajlagos ár	320 506,9475 Ft	342 439 Ft	-55,0%	328 900 Ft	-45,0%	290 182 Ft	-60,0%
Korrekció engedélyezése		ok	-55%	ok	-45%	ok	-60%
Piaci összehasonlításra alapuló érték:		6 090 000 HUF					