# INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI RIPORT




Természetben 8600 Siófok, Déli út és 0297/63 helyrajzi számon nyilvántartott külterületi – kivett /

szántó megnevezésű és összesen 0 ha 7197 m2

térmértékű – ingatlan, térképen jelölt

**ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNYE**

piaci összehasonlító adatokon alapuló módszerrel.

Készítette: Magyar Martin Zsolt ev.

Cím: 8600 Siófok, Tóth Lajos utca 21.

Adószám: 92067659-1-34

Nyt. sz.: 62333041

Szemle időpontja: 2026.10.21. 11:30

Az értékelés kelte: 2026.10.29





# Összefoglaló Értékelési Bizonyítvány

**Az ingatlan címe, megnevezése:** 8600 Siófok, Déli út
külterület, szántó
**Az ingatlan helyrajzi száma:** 0297/63
**Az ingatlan művelési ága:** kivett szántó
**Térmértéke:** 0 ha 7197 m2
**Az épületrész alapterülete:** nincs épület
**Az értékelés célja:** Az ingatlan piaci haszonbérleti díjának meghatározása
**Az értékelés módszere:** Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékbecslés
**Az ingatlan rövid jellemzése:**
Az ingatlan Siófokon, északról a Déli út, délről az M7-es autópálya, nyugatról a Szépvölgyi úti temető és keletről a vele azonos szántó határolja. Az ingatlan már külterületen helyezkedik el. A terület AK (Arany Korona) értéke: 31,23. A szemle időpontjában a földterület minőségét művelésre alkalmas állapotban találtam. A terület külső behatástól, szándékos rongálástól mentes. Megközlíthetősége kifejezetten jó minőségű, aszfaltozott úton lehetséges, a Déli útig. Vízvételi lehetőség, fúrt kút nincs.

**A megállapított forgalmi érték:**

A 7197m2-es terület megállapított éves haszonbérleti díj értéke, per, teher és igénymentesen bruttó
**140.000.- ft/év -**
**azaz száznegyvenezer - forint/év.**

**Korlátozások, amelyek mellett a megállapított érték érvényes:**
A helyszíni szemle megállapításait, az értékbecslés tételes részletezését, az alkalmazott korrekciós tényezőket jelen forgalmi értékbecslés további fejezetei tartalmazzák, melyekkel jelen értékbecslési szakvélemény szoros egységet alkot, azok nélkül értelmezése és felhasználása nem megengedett.
**Publikálási tilalom:**
Jelen ingatlanforgalmi szakértői vélemény kizárólag az ingatlan forgalmi (piaci) haszonbérleti értékének meghatározására készült. Egészében vagy részleteiben nyilvánosságra hozni csak az értékbecslő előzetes hozzájárulásával lehet.

Az értékbecslés érvényessége: 90 nap az értékelés fordulónapjától számítva.
A helyszíni szemle időpontja: 2026.10.21. 11:30
Az értékelés fordulónapja: 2026.10.21.
Az értékelő neve: Magyar Martin Zsolt

Értékbecslő értéknyilatkozatát további 30 nappal díjmentesen meghosszabbíthatja.
Siófok, 2026.10.29.





# Tartalomjegyzék

1. A megrendelő adatai, utasításai, az értékelés előzményei 3
2. Az értékelés célja, módszere 3
3. Az ingatlan környezetének leírása 4
4. Az ingatlan bemutatása 5
    4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása 5
    4.2. Az ingatlan HÉSZ szerinti bemutatása. 6
    4.3 Forgalomképesség és likviditás 6
5. Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása 8
    5.1. Az összehasonlító adatokon alapuló elemzés lényege
    5.2. Összehasonlító adatok, segédtáblázat 9
    5.3. Haszonbérlet végső érték számítás
6. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások 13

Melléklet/Függelék: fotódokumentáció, tulajdoni lap, térképszelvény

*Forrás:*

www.foldfigyelo.hu





## 1. A megrendelő adatai, utasításai az értékelés előzményei

**Megrendelő neve:** Siófok Város Önkormányzata
**Megrendelő címe:** 8600 Siófok, Fő tér 1.
**Kapcsolattartó neve:** Vargáné dr. Késmárki Mária
**Telefonszáma:** 06202646084
**Kapcsolata az ingatlannal:** Tulajdonos
**Megrendelő utasítása**: Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása
**Az értékelés előzményei:**
Megrendelő megbízta Magyar Martin Zsolt ev. (an.: Kiss Mária; szül. hely, idő: Siófok, 1989.06.18; szig.: 349177VE; adószám: 92067659-1-34; Nyt. szám: 62333041; Székhely: 8600 Siófok, Tóth Lajos utca 21.) továbbiakban értékbecslőt, az ingatlan haszonbérleti díj értékének meghatározásával annak bérbeadási szándéka céljából. Megrendelő és értékbecslő között 2026.10.01-én létrejött írásbeli megállapodás alapján jár el értékbecslő a hrsz. 0297/63, természetben 8600 Siófok, Déli út külterület alatt található ingatlannal kapcsolatban.

## 2. Az értékelés célja, módszere

**Az értékelés célja:** Az ingatlan forgalmi haszonbérleti értékének meghatározása.
**Az értékelés módszere:** Összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékbecslés.

Az értékelés elkészítéséhez felhasználtam az ingatlannal kapcsolatos dokumentumokat, áttanulmányoztam a tulajdoni lapot. A helyszíni szemle alkalmával megvizsgáltam az ingatlan településen való elhelyezkedését, infrastruktúráját, az ingatlan paramétereit.
A látottakról feljegyzéseket, fényképfelvételeket készítettem. A vagyonérték megállapításának célja, hogy alap adatokat adjon az ingatlan vagyontárgy aktuális piaci haszonbérleti díj értékének meghatározásához és gazdasági döntés kiinduló adata legyen. A feladat az, hogy ezen elemzés, vizsgálat a megállapításaival olyan reális haszonbérleti értéket adjon a megbízó részére a jelenleg is használatban álló ingatlanvagyonról, amely érték a megrendelő döntését segíti elő. A megállapított értéken az ingatlannak bérbeadhatónak kell lennie a szakvélemény korlátozó feltételeivel összhangban. A tanulmányban rögzített értékelési, szakértői becsérték az ingatlan jellemzőit az aktuális árat, erkölcsi és fizikai





avulását figyelembe vevő komplex műszaki, pénzügyi, jogi, piaci és kereskedelmi szemléletű becslés. Az értékelés figyelembe veszi és mérlegeli az érték meghatározásánál:

- a forgalomképességet, amennyiben a piaci feltételek adottak,
- az ingatlan elhelyezkedését, településen belüli/kívüli helyét és az ebből következő értékviszonyokat
- korábbi hasonló ingatlanok adás-vétel adatait
- kifüggesztésre került hasonló ingatlanok értékét

A mellékletek részét képezi a tulajdoni lap. Ezen dokumentum adatait vizsgálat nélkül felhasználtam az értékelés során, tekintve, hogy az ún. közhiteles nyilvántartásból származik. Az ingatlant a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotnak megfelelően értékeltem. A helyszíni szemle során nem került sor diagnosztikai mérésekre, ezért az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető érték befolyásoló tényezőkre (mint pl. a rejtett talajszerkezeti hibák, a talajfelszín alatti problémákra) nem terjed ki a szakvélemény. Ezek megállapítására szakértő bevonását lehet kérvényezni, amennyiben a hiba szemmel láthatóan fennáll.

## 3. Az ingatlan környezetének leírása

Az ingatlan Siófok déli, agrár- és gazdasági funkciójú külterületi zónájában található, a Sió-csatorna és a kiliti városrész környezetében. A környéket dominánsan nagykiterjedésű, intenzív mezőgazdasági művelés alatt álló szántóföldek, mezőgazdasági utak és vízelvezető árkok határolják. A Siómente és a Balaton-medence déli síkságára jellemző, sík vagy enyhén lankás domborzatú terület. A talaj adottságai kiválóan alkalmasak a hagyományos szántóföldi kultúrák (például gabonafélék, kukorica, olajos magvak) termesztésére.

Külterületi szántóföld lévén az ingatlan **alapesetben nem közművesített**. A környéken ugyan vannak kiépített lakossági közműhálózatok, de a terület jellege miatt nem közművesített az ingatlan. A terület megközelítése a Déli útig kiépített úton, onnan pedig mezőgazdasági dűlőutakon keresztül lehetséges.





Mivel a terület szántóként van nyilvántartva és haszonbérleti hasznosítás alatt áll, a Siófoki Helyi Építési Szabályzat (HESZ) alapján mezőgazdasági övezetbe tartozik, ahol a beépíthetőség rendkívül korlátozott (általában csak a birtokmérethez kötött gazdasági épületek elhelyezése megengedett)

## 4. Az ingatlan bemutatása

### 4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

*I. rész:*

Bejegyző határozat, érkezési idő:
48796/2007.12.19
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával

*II. rész*

Bejegyző határozat, érkezési idő:
45709/2/2012.12.04
Tulajdonjog

| | |
|---|---|
| Jogállás: | tulajdonos |
| tulajdoni hányad: | 1/1 |
| Jogcím: | kisajátítást helyettesítő adásvétel |
| Név: | Siófok Város Önkormányzata |
| Jogosult címe: | 8600 Siófok, Fő tér 1. |

*III. rész*

Az ingatlan tehermentes.
Az ingatlan korábban egy nagy területből lett kialakítva, feltételezhetően annak jobb hasznosíthatósága érdekében.

*Összegzés:*

A lenti térképrészleten jól látszik a struktúrált kialakítás, mely megkönnyíti az esetleges későbbi belterületté nyilvánítást és a kertvárosias kialakítást, közutakkal és közmű hálózattal.

### 4.2. Az ingatlan HÉSZ szerinti bemutatása




**Különleges terület (K)**

**18. §**

(1) A különleges terület építési övezetei és az azokban elhelyezhető építmények az alábbiak:

m./ „K-te" jelű, „temető" építési övezet, ahol a temetők és a temetkezések rendjéről szóló külön önkormányzati rendelet szerinti építmények helyezhetők el.

### 4.3 Forgalomképesség és likviditás

Az ingatlan forgalomképessége a jelenlegi piaci környezetben, külterületi "szántó" ingatlan lévén mérsékelt kategóriába esik, ezáltal likviditása átlagosnak mondható. **A jogszabályok alapján van elővásárlási (és előhaszonbérleti) joga több szereplőnek is.** Mivel a terület besorolása külterületi **szántó**, a klasszikus ingatlanokkal szemben erre nem a Polgári Törvénykönyv (Ptk.) általános szabályai, hanem a rendkívül szigorú **2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény)** vonatkozik. Egy esetleges adásvétel vagy haszonbérlet során az alábbiaknak van törvényi elővásárlási/előhaszonbérleti joga, szigorú sorrendben:





**1. A Magyar Állam**

A Földforgalmi törvény alapján a termőföldek adásvételekor a **Magyar Állam** (a Nemzeti Földügyi Központon keresztül) áll a rangsor legelső helyén. Ha az állam élni kíván a jogával, bárki mást megelőzhet.

**2. A jelenlegi Földhasználó (Haszonbérlő)**

Mivel a környező 0297-es parcellákra (például a 0297/7, 0297/23 helyrajzi számokra) a közelmúltban kötöttek vagy hosszabbítottak haszonbérleti szerződéseket, a területet ténylegesen megművelő **bejegyzett földhasználót** (például a terület kapcsán érintett siófoki Siómente Zrt.-t) szintén erős előjog illeti meg, amennyiben a törvényi feltételeknek (pl. a megművelés ideje) megfelel.

**3. A Földművesek meghatározott köre**

Ha az állam és a földhasználó nem él a jogával, a rangsorban a **regisztrált földművesek** következnek az alábbi prioritások szerint:

- **Tulajdonostársak:** Ha az ingatlan osztatlan közös tulajdonban van, a többi tulajdonostárs megelőzi a külső vevőket.
- **Helyben lakó szomszédok:** Azok a földművesek, akiknek a tulajdonában vagy használatában lévő föld közvetlenül határos a 0297/63-as parcellával.
- **Egyéb helyben lakók:** Siófokon vagy a közvetlenül szomszédos településeken életvitelszerűen lakó vagy üzemközponttal rendelkező földművesek.

**5. Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása**

Tekintve, hogy  jelenleg is kifüggesztett adatokból rendelkezésre állnak információk az érték meghatározásához, így kézenfekvő és egyben elfogadott módszert, a piaci összehasonlító adatokon alapuló számítás módszerét választottam.





### 5.1. Az összehasonlító adatokon alapuló elemzés lényege

A **piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer** az ingatlanértékelés legelterjedtebb és legobjektívebb eljárása, amelynek lényege, hogy a vizsgált ingatlan értékét valós, nemrégiben lezajlott, hasonló ingatlanok piaci adásvételi tranzakcióiból vezeti le.

A módszer alapgondolata, hogy egy ingatlan pontosan annyit ér a piacon, amennyit a vevők hasonló tulajdonságú (elhelyezkedésű, méretű, állapotú) ingatlanokért aktuálisan hajlandóak kifizetni.

A módszer alkalmazásának 4 fő lépése:

1. **Adatgyűjtés (Összehasonlító minták kiválasztása):** Az értékelő összegyűjti a vizsgált ingatlanhoz leginkább hasonló (analóg), a közelmúltban eladott vagy kínált ingatlanok adatait. A jogszabályok szerint ehhez **legalább 3-5 darab tényleges összehasonlító adat** szükséges.
2. **Tulajdonságok elemzése:** Az értékelő összeveti a vizsgált ingatlant a kiválasztott mintákkal. Különösen a következő tényezőket vizsgálja:
    - **Elhelyezkedés:** Környék, megközelíthetőség, infrastruktúra.
    - **Fizikai jellemzők:** Méret, művelési ág (pl. szántó vagy legelő), talajminőség (aranykorona érték), alak, megközelíthetőség.
    - **Jogi háttér:** Tulajdoni viszonyok, haszonbérleti szerződések megléte, terhek.
    - **Tranzakció ideje:** Mennyire friss az adásvétel (az infláció és a piac változásai miatt).
3. **Korrekciók elvégzése (Módosító tényezők):** Mivel nincs két teljesen egyforma ingatlan, a minták árait matematikai és statisztikai korrekciókkal (százalékos vagy számszerű módosítókkal) hozzáigazítják a vizsgált ingatlanhoz.
    - *Példa:* Ha az egyik minta-szántó közvetlenül a főút mellett van, a vizsgált szántó pedig csak dűlőúton érhető el, a minta árát csökkentő tényezővel kell korrigálni, hogy megkapjuk a vizsgált ingatlan elméleti értékét.
4. **Fajlagos alapérték meghatározása:** A korrekciók után az értékelő meghatározza az ingatlan egységárát (termőföldeknél ez a **Ft/négyzetméter** vagy **Ft/hektár**, esetenként **Ft/Aranykorona**), majd ezt megszorozza a vizsgált ingatlan méretével, így megkapva a végleges forgalmi értéket.





### 5.2. Összehasonlító adatok, segédtáblázat

**A Földfigyelő aktuális adatai alapján 2026-os naptári év reális értéke művelési ág alapján:**

**szántó átlagos vételár:** **2.400.000 - 2.900.000 ft/ha/év**

**szántó átlagos haszonbérlet:** **120000 - 180000.- ft/ha/év**

Az összehasonlító adatok forrása:

forrás 1: https://foldfigyelo.hu/properties/1294370

forrás 2: https://foldfigyelo.hu/properties/1333764

forrás 3: https://foldfigyelo.hu/properties/1313666

forrás 4: https://hirdetmenyek.gov.hu/reszletezo/2241884

A források között:

1db kifüggesztett adás-vétel található. Ennek vételárából kerül számításra haszonbérleti érték, amely így a táblázat egyik összehasonlító adatát adhatja. Ellenőrzésképp:

| Ingatlan hrsz | Vételár (Ft) | Terület térmértéke (m2) | AK érték | tulajdoni hányad | 5380m2 1/1 tul. hányad számolt érték (Ft) | 1 ha piaci értéke | **Haszonbérlet/ha/év (Ft)** | **Haszonbérlet/5380m2/év** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0175/12 | 5.300.000.- | 5380 | 10,27 | 3086/5424 | ~9.315.360.- | 17.314.800.- | **571.388.-** | **307.407.-** |

Terület 1/1 tul. hányadra számolt értéke:

5300000 / 3086 = 1717,4335 ft

1717,4335 x 5424 = 9315359,30 ft

1 ha piaci értéke: 9315360 / 5380 = 1731,4795 → 1731,4795 * 10000 = 17314795

**Haszonbérlet számítás:**

Éves elvárt hozam: 2,75-4,00% → átlagolva: 3,30%

17314800 x 0,033 = 571388 ft

Területre vetítve: 571388 / 10000 = 57,1388 ft

57,1388 x 5380 = → 307407.- ft/év/5380m2

**Adás-vételi szerződésben szereplő magas összeg miatt ez az ingatlan nem kerülhet bele az összehasonlító adatok közé, mert az negatívan befolyásolja a végső érték számítást.**

*Megjegyzés:*

*A vételár és abból számolt haszonbérlet szempontjából torz az eredmény, nem tükrözi a mai piaci körülményeket. A földbizottság részéről történt már komoly értékkülönbség miatti elutasítás, amely megakasztotta az adás-vételt. (Kötcse 2022, hrsz.: 052/13)*

*Fenti 0175/12 hrsz-ú ingatlan szemléltető példa a jelenlegi piac túlárazottsága kapcsán.*





| | Vizsgált ingatlan | Összehasonlító adatok | | |
|---|---|---|---|---|
| | | I. | II. | III. |
| Ingatlan címe | 8600 Siófok, Déli út hrsz.: 0297/63 | 8600 Siófok hrsz.: 0112/10 | 8600 Siófok, Déli út hrsz.: 0297/7 | 8600 Siófok, Déli út hrsz.: 0297/13 |
| Ár (millió Ft) | | 6098400 | 0 | 0 |
| Művelési ág | szántó | szántó | szántó | szántó |
| Alapterület (ha) | 0,7197 | 2,22 | 0,1786 | 0,0894 |
| Fajlagos érték (Ft/ha) | | 2747027,027 | 0 | 0 |
| AK érték | 31,23 | 40,65 | 7,74 | 3,87 |
| Fajl. haszonbérleti díj (Ft/AK/év) | | 4500 | 4500 | 4500 |
| Éves elvárt hozam (%) | | 3,00% | 3,50% | 3,50% |
| Haszonbérleti díj (Ft/év/ha) | | 182952 | 34830 | 17429 |
| Kínálati Piac | | nem | nem | nem |
| Lokáció | jó | jó | jó | jó |
| Megközelíthetőség | jó | jó | jó | jó |
| Művelhetőség | jó | jó | jó | jó |
| Benapozottság | kiváló | jó | kiváló | jó |

A fajlagos alapérték:

$$Vfajl = \frac{\text{Az összehasonlító adatokban szereplő ingatlanok fajlagos értékének az összege}}{\text{Az összehasonlító adatokban szereplő ingatlanok összege}}$$

Korrekció:

| | Vizsgált ingatlan | Összehasonlító adatok | | |
|---|---|---|---|---|
| Ár | | 6098400 | 0 | 0 |
| Lokáció | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Megközelíthetőség | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Művelhetőség | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Benapozottság | 0% | 1% | 0% | 1% |
| Összes Korrekció | 0% | 1% | 0% | 1% |
| Haszonbérleti díj (Ft/év/AK) | | 4500 | 4500 | 4500 |
| Korrekció értéke (Ft/AK/év) | | 45 | 0 | 45 |
| Korr. Fajl érték (Ft/AK/év) | | 4545 | 4500 | 4545 |

$$\text{Korr. Fajl érték számítás} = \frac{4545 \quad 4500 \quad 4545}{3}$$

Korr. Fajl érték (Ft/AK)= 4 530,00 Ft Kerekítve: 4 500,00 Ft





### 5.3. Haszonbérlet számítás, végső érték

**A megállapított fajlagos haszonbérleti érték 4500.- Ft/AK/év, vagyis a 0,7197 HA (7197m2) térmérték AK értékére (31,23) vetítve, évente 140535.- Ft.**
**Az óvatosság elvét figyelembe véve és a kapott értéket lefele kerekítve**
**140.000.- Ft/év**
**azaz**
**egyszáznegyvenezer forint évente.**

## 6. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

**Általános alapfeltételek:**

A vagyonértékelés során a megrendelő tudomásul veszi, hogy az értékelő részletes diagnosztikai vizsgálatot nem végezhet. A vagyon értékének megállapítása szemrevételezés, illetve a megrendelő adatszolgáltatása alapján készült. Az értékbecslőnek sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltsége nincs az értékelt ingatlannal, az ingatlan jelenlegi és jövőbeli tulajdonosával. A megállapított érték nem függ az értékbecslésért kapott ellenértéktől, tehát az ingatlan megállapított értéke és alulírott készítőjének díjazása között nincsen semmineműű kapcsolat. A szakvélemény szellemi érték, annak készítője és a megrendelőjének hozzájárulása nélkül harmadik személy az adatokat nem használhatja fel. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni tilos!

**Speciális alapfeltételek:**

Az értékelés során tehermentes állapot feltételezett. Feltételezzük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli jelzálog. A számítások során nem, de a végeredményekben – figyelembe véve az óvatosság elvét – az adatokat lefelé kerekítettem és végső, bruttó értéket állapítottam meg. A tulajdonos által rendelkezésemre bocsátott adatok valódiságát nem vizsgáltam. Jogi kérdésekben nem nyilvánítok véleményt. Az értékelés során nem végeztem az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, kizárólag az átvett adatszolgáltatásokra vagy a beszerzett dokumentumokra támaszkodtam. A kapott információk megbízhatónak tekinthetők, de valódiságukért nem vállalható a felelősség. Nem képezte a megbízás tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata, sem az ingatlan nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása. Az ingatlan per, teher- és igénymentes állapotban lett értékelve.





Az ingatlan állapotának felmérése szemrevételezéssel történt, a megállapított érték a szemrevételezéskori állapotra vonatkozik. Az értékelt ingatlan alapterületét helyszíni szemle során ellenőriztem, azt körbejártam. A szakvéleményben leírtakat a helyszíni szemlén látottak alapján mutattam be. A helyszíni szemle során talajmechanikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat nem végeztem. Nincs meg a képesítésem arra, hogy felismerjem a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges értékek (piaci) a valós vevő és eladó

közti alku során alakul ki. A szakvélemény – figyelembe véve a jelenlegi ingatlanforgalmi viszonyokat és az azon belül a piaci árak kalkulálható változásait – a kiadásától (a szakvéleményben feltüntetett fordulónaptól) számított 90 napig érvényes. Jelen értékelési szakvélemény minden tartozékával együtt a megbízó tulajdonát képezi és csak a megbízó által közölt célokra használható fel. A szakvélemény ezen kívül bármely felhasználásához a készítő írásos hozzájárulása szükséges.

**Értékbecslői nyilatkozat:**

Értékbecslési tevékenységem során a tudomásomra jutott szakmai és üzleti titkot megőrzöm. Az értékelést végző nem vállal felelősséget olyan később jelentkező gazdasági vagy műszaki okokért, eseményekért, amelyek befolyásolják a számításokban megadott értékeket, az elemzések megállapításait. A szakvélemény a tárgyi ingatlant, mint forgalomképes ingatlant értékeli és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bárminemű változásért, gazdasági, környezeti körülmények megváltozása, engedély nélküli építés, a környezetbe nem illő anyagok további deponálásáért stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalok. A szakvélemény 1 eredeti nyomtatott-lefűzött és 1 elektronikus példányban készült, utóbbi elektronikus aláírással ellátva.

Magyar Martin Zsolt
értékbecslő
2026.10.29.

# 1. sz. FOTÓMELLÉKLET

| | | | |
|---|---|---|---|
| Cím: | 8600 Siófok, Déli út | Szemle dátuma: | 2026.10.21 |
| Helyrajzi szám: | 0297/63 | Időpontja: | 11:30 |




Déli út felőli oldal




Déli út felőli oldal




Értékelt terület felé fordulva




Értékelt terület




Értékelt terület




Értékelt terület




Értékelt terület




Értékelt terület

Elektronikusan hitelesítve: 2026.10.19. 08:33:41
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

**Somogy Megyei Kormányhivatal**
**Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2.**
**8600 Siófok, Kálmán Imre sétány 4.**

**Tulajdonilap-másolat (szemle)**

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20261019/2415
2026.10.19



**Siófok**
**Külterület, 0297/63 helyrajzi szám**

**Siófok, Külterület, 0297/63**

**I. RÉSZ**

| | |
|---|---|
| 1. | **Bejegyző határozat, érkezési idő: 48796/2007.12.19** |
| | **AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK** |

| Alrészlet jele | Művelési ág / Kivett Megnevezés | Minőségi osztályok | Terület (ha nm) | Kataszteri jövedelem (AK) |
|---|---|---|---|---|
| | Szántó | 2 osztály | 7197 | 31,23 |

| | |
|---|---|
| 2. | **Bejegyző határozat, érkezési idő: 48796/2007.12.19** |
| | **Önálló szöveges bejegyzés** |
| | Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával |

**II. RÉSZ**

| | |
|---|---|
| 3. | **Bejegyző határozat, érkezési idő: 45709/2/2012.12.04** |
| | **Tulajdonjog** |
| | Jogállás: TULAJDONOS<br>Tulajdoni hányad: 1/1<br>Jogcím: kisajátítást helyettesítő adásvétel<br>Név: SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA<br>Jogosult címe: 8600 SIÓFOK, Fő tér 1 |

**III. RÉSZ**

| | |
|---|---|
| 1. | **Bejegyző határozat, érkezési idő: 41358/1994.11.22** |
| | **Önálló szöveges bejegyzés** |
| | A 0296/2. és 0300/2.hrszámok területe beolvasztva a 0297.hrszámba, majd ezen hrsz. megosztva:0297/1-80.hrszámokra. |

| | |
|---|---|
| 2. | **Bejegyző határozat, érkezési idő: 38348/1995.08.03** |
| | **Önálló szöveges bejegyzés** |
| | A 0297/63 hrsz-u ingatlan átjegyezve a 14.9l8 sz.tul.lapra. |

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**

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal
Szigató

Somogy Megyei Kormányhivatal
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

# E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2026.10.19 08:36:52

Helyrajzi szám: SIÓFOK külterület 297/63
Megrendelés szám: 7/1257/2026
Méretarány: 1 : 2000
Térrajzszám: 32846970002026




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