INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI RIPORT



Természetben 8600 Siófok, Bajcsy-Zsilinszky utca 198 és 4913 helyrajzi számon
nyilvántartott belterületi – kivett /
lakóház, udvar megnevezésű és összesen 1994 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. 12:30
Az értékelés kelte: 2026.10.29



Összefoglaló Értékelési Bizonyítvány

Az ingatlan címe, megnevezése: 8600 Siófok, Bajcsy- Zsilinszky utca 198.
Az ingatlan helyrajzi száma: 4913
Az ingatlan nyilvántartás szerint: kivett lakóház és udvar
Térmértéke: 1994 m2
Az épületrész alapterülete: ~25m2 (nem releváns, bontandó)
Az értékelés célja: Az ingatlan piaci értékének meghatározása
Az értékelés módszere: Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékbecslés
Az ingatlan rövid jellemzése:
Az ingatlan formája rendkívül szabálytalan, egy extrém módon elnyúló, keskeny sávot alkot: utcafronti és belső szélessége mindössze 5,75 méter, míg a hossza 346 méter. Ez a telek geometria a magyar ingatlanpiacon a legkedvezőtlenebb kategóriába sorolandó. A telek minimális szélessége miatt a jogszabályban előírt védőtávolságok és oldalkertek nem tarthatóak be, így a területen semmilyen hagyományos felépítmény (lakóház, gazdasági épület, üzem) nem helyezhető el. Rekreációs célra ugyan alkalmas, de önállóan forgalomképessége erősen korlátozott.

A megállapított forgalmi érték:

A 1994 m2-es terület megállapított piaci értéke, per, teher és igénymentesen bruttó
11.000.000.-

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 5
4. Az ingatlan bemutatása 6
    4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása 5
    4.2. Az ingatlan HÉSZ szerinti bemutatása. e-közmű 7
    4.3. Forgalomképesség és likviditás 9
5. Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása 9
    5.1. Az összehasonlító adatokon alapuló elemzés lényege 9
    5.2. Összehasonlító adatok, segédtáblázat 10
    5.3. Végső érték számítás 11
6. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások 12

Melléklet/Függelék: fotódokumentáció, tulajdoni lap.

Forrás:

GDN Ingatlan - Siófok

Duna House

www.ingatlan.com

https://siofok.hu/

Siófok Helyi Építési Szabályzat



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 piaci értékének meghatározásával annak vásárlási szándéka céljából. Megrendelő és értékbecslő között 2026.10.01-én létrejött írásbeli megállapodás alapján jár el értékbecslő a hrsz. 4913, természetben 8600 Siófok, Bajcsy-Zsilinszky utca 198. szám alatt belterületen található ingatlannal kapcsolatban.

2. Az értékelés célja, módszere

Az értékelés célja: Az ingatlan forgalmi 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 értékének meghatározásához és gazdasági döntés kiinduló adata legyen. A feladat az, hogy ezen elemzés, vizsgálat a megállapításaival olyan reális piaci értéket adjon a megbízó részére a jelenleg korlátozott használatban álló ingatlanvagyonról, amely érték a megrendelő döntését segíti elő. A megállapított értéken az ingatlannak értékesíthetőnek 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 helyét és az ebből következő értékviszonyokat
- korábbi hasonló ingatlanok adás-vétel adatait (ha van)
- kínálati piacról származó adatokat

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. A szemle időpontjában az épületbe nem, valamint a különböző telekrészekre csak korlátozottan jutottam be, annak elkerítettsége miatt.

3. Az ingatlan környezetének leírása

Az ingatlan Siófok belterületén, a **Bajcsy-Zsilinszky utca vasút és a belváros közötti szakaszán, közelebb az ipari zónához** fekszik, mint a belvároshoz. A környezet gazdasági és infrastrukturális szempontból fejlődő, kereskedelmi és lakófunkciójú övezet. A közvetlen és közvetett környezetben lakóházak, társasházak és kiskereskedelmi, valamint ipari egységek találhatók. A tömegközlekedési kapcsolatok átlagosak, a vasútállomás és a buszpályaudvar 2,5km-es, valamint a Balaton-part is ca. 1,5km-es körzetben elérhető. A terület Ék-K-Dk fekvésű, benapozottsága közepes. A terület közvetlen szomszédságában jelenleg is folynak a fejlesztések, lakóházas övezet kialakítása a cél, utcanyitással, melynek szerves részét képezné az aktuálisan értékelt ingatlan, mint zöldterület.



4. Az ingatlan bemutatása

4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

I. rész

- **Helyrajzi szám:** Siófok belterület, 4913
- **Megnevezés:** Kivett lakóház, udvar
- **Terület:** 1994 m²
- **Geometria:** Rendkívül kedvezőtlen, egyedi formájú: **szélessége 5,75 méter, hossza 346,58 méter**.
- **Felépítmény:** A telken egy elavult, szerkezetileg sérült, romos téglaház áll. Az épület nem életveszélyes, de funkcióját vesztette, gazdaságosan nem felújítható, **műszakilag avult, bontandó és a város jövőbeni terveibe nem illeszkedik**.

II. rész:

Az ingatlan nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosok száma: 8

Név	Jogcím	Tulajdoni hányad	Megállapított vételár rész (Ft)
Ács László	öröklés	8/64	1375000.-
Ács László	adás-vétel	8/64	1375000.-
Pete Károlyné	öröklés	2/64	343750.-
Kiss Lászlóné	öröklés	2/64	343750.-
Kiss Lászlóné	adás-vétel	18/64	3093750.-
Fókási Katalin	öröklés	1/64	171875.-
Finota József	öröklés	1/64	171875.-
Kabainé Kristóf Szilvia	ajándékozás, törv. öröklés	16/64	2750000.-
Magyar-Vas Izabella	ajándékozás	7/64	1203125.-
Klepácsné Mirjam Mónika	árverés	1/64	171875.-
	Összesen:	64/64	11000000.-

III. rész

Terhek:

Szolgalom: DRV részére bejegyezve

Vezetékjog: EON részére bejegyezve

Holtig tartó haszonélvezeti jog: Magyar Gábor részére bejegyezve. Utalás: II/32.

Megjegyzés: A haszonélvezeti jogra vonatkozóan nem állapítottam meg értéket, mert Magyar Gábor haszonélvezetre jogosult életkora ismeretlen.

4.2. Az ingatlan HÉSZ szerinti bemutatása, e-közmű

A Siófoki Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és a telek fizikai paraméterei az 5,75 méteres szélesség, a kötelező elő-, oldal- és hátsókertek minimális védőtávolságai miatt az ingatlan **önállóan beépítésre teljesen alkalmatlan**. A hatályos rendezési terv a telek mellett új utca nyitását írja elő. A szabályozási vonal következtében a megmaradó 1994 m²-es sáv funkcionálisan használaton kívüli területté válik, ún. zárvány keletkezik, melyet a HÉSZ távlati szinten közpark/zöldterület övezetbe sorol.




e5
e5
Lke-2-o
Gksz-
Gksz-6-o
vz
vz
Lke-2-o/Z10%
Lke-2-o
Lke-2-o
Lke-2-sz
Lke-2-o
4913 hrsz.



4.3 Forgalomképesség és likviditás

Az ingatlan piaci értelemben vett forgalomképessége **erősen korlátozott**. Az extrém alak (5,75 méteres szélesség és 346,58méteres hosszúság) és a beépíthetetlenség miatt szabadpiaci magánvevő számára az ingatlan önállóan nem bír használati értékkel, likviditási ideje határozatlan lenne. **Egyetlen reális piaci szereplő és potenciális vevő az Önkormányzat**, amely a közérdekű cél (útnyitással egybekötött zöldterület) megvalósítása miatt lép fel potenciális és egyébként egyetlen vásárlóként. A jövőbeli tervek miatt a likviditás és a forgalomképesség elenyésző tényező.

5. Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása

5.1. Az összehasonlító adatokon alapuló elemzés lényege

Mivel normál építési telekként és lakóházként sem értékelhető az ingatlan (az ingatlan nyilvántartásban nem “kivett beépítetlen terület”) a siófoki ingatlan nyilvántartás szerint belterületi „kivett lakóház és udvar” konkrét tranzakcióit valamint “kivett beépítetlen terület”-ek kínálati piacát vettem bázisul. Az ingatlan jelenleg “kivett lakóház, udvar”-ként bejegyzett, de funkcióját vesztette/veszti a terveknek köszönhetően. Az összehasonlítás során drasztikus negatív korrekciókkal csökkentettem az értéket, amely figyelembe véve a terület egyediségét (pl.: beépíthetetlenség, alak, felépítmény megléte és használhatósága) került korrigálásra.

Az összehasonlíthatóság leginkább rekreációs területekkel, hasonló zárványokkal nyerne értelmet. Hasonló adatokat nem, vagy csak megbízhatatlan forrásból találtam.

Módszertani megjegyzés a felépítményhez: Bár piaci adásvételnél a bontási költség csökkentené a telekárat, de mivel a terület rendezését (bontást, tereprendezést) az Önkormányzat saját beruházásban végzi el, a tulajdonosokat a **tiszta telekár** illeti meg, a jövőbeli városi beruházási költség a kártalanítás mértékét nem csökkentheti.

5.2. Összehasonlító adatok, segédtáblázat

Piaci összehasonlító módszer
Összehasonlító adatok

Adat	Értékelt ingatlan	Piaci összehasonlító adat 1.	Piaci összehasonlító adat 2.	Piaci összehasonlító adat 3.	Piaci összehasonlító adat 4.
Cím	8600 Siófok, Bajcsy-Zs. és Alsó utca között hrsz.: 4913	8600 Siófok, Bajcsy-Zs. és Alsó utca között hrsz.: pl.: 4903/08	8600 Siófok, Fekete István utca, hrsz.:	8600 Siófok, Bajcsy-Zs. és Alsó utca között hrsz.: pl.: 4903/22	8600 Siófok, Kele utca 29. hrsz.: 6385
Jellemzés	GKSZ-6	Lke-2 lakóövezet. Zöldfelület: 50%	Lke-2 lakóövezet. Zöldfelület: 50%	Lke-2 lakóövezet. Zöldfelület: 50%	Lke-2 lakóövezet. Zöldfelület: 50%
Telekterület (m2)	1994	600	660	900	540
Épület alapterülete (m2)	0,00	0	0	900	100
Beépítettség	0,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%
Telekadottságok/alak	csík	szabályos téglalap	szabályos téglalap	szabályos téglalap	szabályos négyszög
Építménymag.	0	5	5	5	5
Info típusa	kivett lakóház és udvar	kivett beépítetlen terület	kivett beépítetlen terület	kivett beépítetlen terület	kivett lakóház és udvar
Info forrása	-	https://ingatlan.com/33888089	https://ingatlan.com/34534592	https://ingatlan.com/33888089	GDN ingatlan és az ingatlan tulajdonosa
kínálati ár/vételár	-	36 900 000,00 Ft	38 000 000,00 Ft	46 500 000,00 Ft	100 000 000,00 Ft
Dátum	2026.10.21.	2026.10.26	2026.10.26.	2026.10.26.	2026.04.30.
Fajl. érték (Ft/m2)	-	61 500,00 Ft	57 575,00 Ft	51 666,00 Ft	185 185,00 Ft
Kínálati korrekció	-	-15,00%	-15,00%	-15,00%	0,00%
Épület értékéhetősége	-	0,00%	0,00%	0,00%	-7,00%
Korr. fajl. telek érték (Ft/m2)	-	55 350,00 Ft	51 818,00 Ft	43 916,00 Ft	55 555,00 Ft
Megjegyzés:	*4. óh. adat 4. adat-vételi adat, idén tavasszal került értékesítésre.*				

Értékmódosító tényezők

Szempont	Korrekció	Indoklás	Korrekció	Indoklás	Korrekció	Indoklás	Korrekció	Indoklás
Elhelyezkedés	0,00%	hasonló	0,00%	hasonló	0,00%	hasonló	-1,00%	kedvezőbb
Méret	-3,00%	kisebb	-4,00%	kisebb	-5,00%	kisebb	-2,00%	kisebb
Telekadottságok/alak	-35,00%	kedvezőbb	-35,00%	kedvezőbb	-35,00%	kedvezőbb	-35,00%	kedvezőbb
Beépíthetőség (%)	-50,00%	kedvezőbb	-50,00%	kedvezőbb	-50,00%	kedvezőbb	-50,00%	kedvezőbb
Közműellátottság	2,00%	kedvezőtlenebb	0,00%	hasonló	2,00%	kedvezőtlenebb	-1,00%	kedvezőbb
Megközelíthetőség	-2,00%	kedvezőtlenebb	0,00%	hasonló	-2,00%	kedvezőtlenebb	0,00%	hasonló
Épület	0,00%	hasonló	0,00%	hasonló	0,00%	hasonló	-1,00%	kedvezőbb
Tulajdon viszonyok	0,00%	tulajdonjog	0,00%	tulajdonjog	0,00%	tulajdonjog	0,00%	tulajdonjog
Összesen	-28,00%		-89,00%		-90,00%		-90,00%	
Korrigált fajlagos érték (Ft/m2)	6 642,00 Ft		5 699,00 Ft		4 391,00 Ft		5 555,00 Ft	
Osztó	4							
Piaci összehasonlításon alapuló fajl. érték (Ft/m2)	5 570,00 Ft							
Megjegyzés:								

A telek piaci összehasonlító módszerrel megállapított piaci értéke:			
	Korrigált fajlagos érték	5570	**11 000 000,00 Ft**
	x telekméret	1994	
		11 106 580	





5.3. Végső érték számítás

A piaci összehasonlító adatok elemzése, valamint a vizsgált összehasonlító ingatlanok korrigált fajlagos alapárai alapján az értékelendő, siófoki 4913 hrsz.-ú ingatlan végleges forgalmi értékének meghatározása az alábbi matematikai és szakmai levezetés szerint történt:

5.3.1. A fajlagos piaci alapérték meghatározása

A módszertani táblázatban részletezett korrekciós mátrix alapján a kiválasztott összehasonlító ingatlanok módosított fajlagos négyzetméterárai az alábbiak szerint alakultak:

- *1. számú összehasonlító adat:* 6 642,00 Ft/m²
- *2. számú összehasonlító adat:* 5 699,00 Ft/m²
- *3. számú összehasonlító adat:* 4 391,00 Ft/m²
- *4. számú összehasonlító adat:* 5 555,00 Ft/m²

A fenti adatokból számított korrigált fajlagos érték:

$$Korrigált\ fajlagos\ érték\ = \frac{6642+5699+4391+5555}{4} = 5571.75\ Ft/m^2$$

A szakértői óvatosság elvét alkalmazva a kerekített fajlagos piaci érték: **5 570,00 Ft/m²**.

5.3.2. A teljes forgalmi érték kiszámítása

Az ingatlan-nyilvántartásban rögzített, a helyszíni szemle során is igazolt teljes telekterület 1994 m². A kerekített fajlagos négyzetméterár és a teljes terület szorzata adja meg a nyers piaci alapértéket:

$$Nyers\ piaciérték\ = 1994\ m^2 \times 5571\ Ft/m^2 = 11\ 106\ 580\ Ft$$

Mindezeket figyelembe véve a természetben 8600 Siófok, Bajcsy-Zsilinszky utca 198. sz. alatt fekvő, 4913 hrsz.-ú ingatlan piaci összehasonlító módszerrel megállapított végleges, kerekített, bruttó forgalmi értéke, per- teher- és igénymentesen:

11.000.000.- Ft

azaz: **Tizenegymillió forint**.



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 semminemű 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 önmagukba 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 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 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.