



Szám: 01/101 -⁵²/ 2025.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: A Képviselő-testület 2025. március 27-i soros ülésére

Tárgy: Bahart Zrt. és Tihany Község Önkormányzata közötti cserével vegyes ingatlan telekalakítási szerződés a RÉV fejlesztés kapcsán

Melléklet:

1. melléklet Bahart Zrt. és Tihany Község Önkormányzata közötti cserével vegyes ingatlan telekalakítási szerződés
2. melléklet 1861/6 hrsz-értékbecslés
3. melléklet 1861/2 értékbecslés
4. melléklet 1871 értékbecslés
5. melléklet korábbi helyrajzi számokat tartalmazó vázrajz (113/2023)
6. melléklet a cserével érintett ingatlanok telekalakítása kapcsán csatolt vázrajz (185/2023.)

Előterjesztő: Kötél Balázs polgármester
Ellenjegyezte: Dr. Nagy Ruzstem Zoltán jegyző
Előterjesztést készítette: Dr. Nagy Ruzstem Zoltán jegyző

Tárgyalás:	nyilvános ülés	<input checked="" type="checkbox"/>
	zárt ülés	<input type="checkbox"/>
Elfogadás:	egyszerű többség	<input type="checkbox"/>
	minősített többség	<input checked="" type="checkbox"/>
Véleményezi:	Pénzügyi és Gazdasági Bizottság	<input checked="" type="checkbox"/>
	Szociális Bizottság	<input type="checkbox"/>

Tisztelt Képviselő-testület!

A Balatoni Hajózási Zrt. évekkel ezelőtt megkezdte a Szántód és Tihany RÉV fejlesztési programot. A fejlesztés elősegítését a Kormány 83/2021. (II.23.) Korm. rendelete az egyes beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházásokkal összefüggő kormányrendeletek módosításában 2. melléklet 95. pontban kiemelt jelentőségű projekt közé sorolta. A Balatoni Hajózási Zrt. 2023. augusztusban kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, hogy a kijelölt fejlesztési területen Tihany Község hatályos településrendezési eszközeit módosítsa a rendelet szerinti építési övezetre. Ezt a településrendezési eszköz módosítást a Képviselő-testület 2024. május 28.-án hozott döntése alapján megkezdődött.

A Balatoni Hajózási Zrt. a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházásban megadott koordináták alapján a beruházás telke telekalakításához elkészítésre és (a Képviselő-testület által is – 122/2024. (VIII.22.) önkormányzati határozatával - elfogadásra került) a 1861, 1866, 1867, 1868/4, 1868/6, 1869, 1870, 1871 hrsz. földrészletek telekcsoport újra osztásáról szóló a GEOPÁRD-FÖLD MÉRNÖKI Kft. általi 113/2022 munkaszámú – Változási vázrajz.

Erre tekintettel az önkormányzati telkeket is érintő telekcseré szerződés előkészítése elindult. Az ezzel kapcsolatos szándéknyilatkozatot a Képviselő-testület – 140/2024. (IX.26.) önkormányzati határozatával – elfogadta. Ezt követően az érintett területek kapcsán pontosítások történtek és előkészítésre került az előterjesztés 1. mellékletként csatolt Bahart Zrt. és Tihany Község Önkormányzata közötti cserével vegyes ingatlan telekalakítási szerződés tervezet, mely alapvetően a korábban a fentiek szerint, a Bahart Zrt. és a Képviselő-testület által elfogadott szándéknyilatkozatra épült, abban a telekalakítások kapcsán, tekintettel a vonatkozó értékbecslésekre (előterjesztés 2-4 mellékletei) is, minimális pontosítások történtek. Mindezzel összefüggésben időközben a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya (továbbiakban Földhivatal) bejegyezte a vonatkozó telekalakításokat, mely alapján Tihany Község Önkormányzat tulajdonában lévő 1871 és 1868/4 hrsz.-ú ingatlanok megszűntek (-ezt megelőző érintett területre vonatkozó korábbi helyrajzi számokat tartalmazó vázrajz -113/2023- az előterjesztés 5. melléklete) és az 1861/1-4 hrsz.- ú ingatlanok kialakultak. /A cserével érintett ingatlanokat a csatolt vázrajz -185/2023.- tartalmazza, jeleníti meg (előterjesztés 6 melléklete) / Minderre tekintettel a vonatkozó vagyonrendelet /2/2023. (II.24.) önkormányzati rendelet/ módosítás is megtörtént a 2025. február 27-ei Képviselő-testületi ülésen.

Cserével érintett ingatlanok:

BAHART ZRT. tulajdona Tihany Község Önkormányzata tulajdonába kerül:

1861/6 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékét 146.100.000,-Ft,
/7808 m²- forgalmi érték alátámasztása: előterjesztés 2. melléklete (1861/6 hrsz-értékbecslés)

Tihany Község Önkormányzata ingatlana BAHART ZRT. tulajdonába kerül:

1861/10 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékét 52.430.841,-Ft,
2777 m²- forgalmi érték alátámasztása: előterjesztés 3. melléklete (korábbi megosztás előtti
1861/2 értékbecslés alapján)

1861/4 helyrajzi számú ingatlan 430/6731 tulajdoni hányadának értékét 8.949.590,-Ft,
430 m²- forgalmi érték alátámasztása: előterjesztés 4. melléklete (korábbi megosztás előtti
1871 értékbecslés alapján)

1861/3 helyrajzi számú ingatlan 4502/6646 tulajdoni hányadának értékét 93.700.126,-Ft
4502 m²- forgalmi érték alátámasztása: előterjesztés 4. melléklete (korábbi megosztás előtti
1871 értékbecslés alapján)

Az ingatlanok fentiek alapján történő értékkülönbségére tekintettel a Balatoni Hajózási Zrt. a Tihany Község Önkormányzata részére 8.980.557,-Ft összeget fizet meg a csereügylet kapcsán.

A helyi önkormányzat által kötött csereügyletbe szükséges kormányhivatali jóváhagyás eljárási szabályairól szóló 126/2015 (V.27.) Korm. rendelet alapján a Kormányhivatalnak hozzá kell járulnia (egyszerűsített határozattal) a csereügyletbe, mely érvényességi feltétel.

A csereügylet kapcsán a következő elemek, kapcsolódó ügyletek jelennek meg, rendezések szükségesek a jövőben:

Mind a cserével érintett területek, mind a mellette lévő területrészek rendezése további egyeztetéseket igényelnek, melyek érintik a Club Tihany (1872 hrsz.) a Bahart Zrt. Tihany Község Önkormányzata területét, a Piac és környéke területrészeit, a területen lévő társasházakat. Az ezzel kapcsolatos egyeztetések egy része már korábban elindult, az egyéb megbeszéléseket meg kell tenni.

Mind a Club Tihany, mind a Bahart Zrt. az előzetes egyeztetések során úgy nyilatkozott, hogy nem zárkoznak el a jövőbeni területrendezésektől, így folytatódni fognak a szükséges tárgyalások, előkészítésre kerülnek a szükséges rendezésekkel kapcsolatos elemek.

Jelen területcserét követően egyes területrészek rendezése a Club Tihany és a Bahart Zrt. között kell, hogy megjelenjen. A Club Tihany és az Önkormányzat között korábban megindult területrendezési koncepciót is át kell dolgozni, figyelemmel a jelen csereügyletre, az ebből adódó változásokra, változtatásokra. Az ezzel kapcsolatos korábban előkészített megállapodás, előszerződés esetén a Felek úgy nyilatkoztak, hogy tekintettel a Bahart-tal történő csereügyletre és arra, hogy abban a Felek nem tettek lépéseket a megállapodott 18 hónapos határidőben, így az mára okafogyottá vált, alapjaiban szorul felülvizsgálatra, ezzel kapcsolatosan új rendezés kidolgozása szükséges, melynek elindításában megállapodtak.

A csereügyletben érintett (korábbi 1861/2 hrsz-ú), a megosztás után 1861/10 hrsz-ú terület és az 1863 hrsz-ú és 1864 hrsz-ú ingatlanok tekintetében Tihany Község Önkormányzata és a Trend Bau Kft. Bérleti szerződést kötöttek 2022. augusztus 5-én, melyet 2023. március 29-én módosítottak. Ez alapján a két területen felépült, illetve felépülő társasházhoz kapcsolódóan a Kft. 10 évre kötött bérleti szerződést az önkormányzattal (a korábbi 1861/2 hrsz-ú), a megosztás után 1861/10 hrsz-ú területet érintően, 24 db parkoló biztosítására vonatkozóan.

A szerződés rögzíti, hogy a:

„Szerződő felek megállapítják, hogy Bérbeadónak egyoldalúan jogot biztosítanak a RÉV környezetében másik parkoló kijelölésére abban az esetben, ha közérdek, település fejlesztési, vagy földcsere kapcsán erre az önkormányzatnak szüksége van.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni a szükséges döntéseket meghozni, a Cserével Vegyes Ingatlan Telekalakítási Szerződést elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat 1.
Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testülete
...../2025. (III. 27.) számú határozat

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „Bahart Zrt. és Tihany Község Önkormányzata közötti cserével vegyes ingatlan telekalakítási szerződés a RÉV fejlesztés kapcsán” előterjesztést, az abban foglaltakat elfogadja és a következő döntést hozza:

1./ Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Balatoni Hajózási Zrt. -t a Tihany RÉV fejlesztése kapcsán támogatja és az abban foglalt tartalommal és formában

elfogadja az előterjesztés 1. mellékletben szereplő „Cserével Vegyes Ingatlan Telekalakítási Szerződés”-t, felhatalmazza a polgármestert annak aláírására és az ezzel kapcsolatos szükséges intézkedések, jognyilatkozatok megtételére, a vonatkozó dokumentumok aláírására.

2./ Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhívja a polgármestert, hogy „A helyi önkormányzat által kötött csereügylethez szükséges kormányhivatali jóváhagyás” eljárási szabályairól szóló 126/2015 (V.27.) Korm. rendelet alapján a Cserével Vegyes Ingatlan Telekalakítási Szerződést érintő csereügylethez történő hozzájárulást kérje meg a Veszprém Vármegyei Kormányhivaltól.

Határidő: azonnal, szöveg szerint

Felelős: polgármester

Kapja: Veszprém Vármegyei Kormányhivatal,
Bahart Zrt., dr. Geiszt Éva ellenjegyző ügyvéd
Pénzügy

Határozati javaslat 2.
Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testülete
...../2025. (III. 27.) számú határozat

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „Bahart Zrt. és Tihany Község Önkormányzata közötti cserével vegyes ingatlan telekalakítási szerződés a RÉV fejlesztés kapcsán” előterjesztést és a következő döntést hozza:

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a cserével érintett területek, a mellette lévő területrészek rendezésére tekintettel felhívja a polgármestert, hogy a további egyeztetéseket folytassa le -az előkészületeket tegye meg- a Club Tihany (1872 hrsz.) és a Bahart Zrt. leendő területét, Tihany Község Önkormányzata területét, a Piac és környéke területrészeit, a területen lévő társasházakat érintően.

Ezen belül Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhívja a polgármestert, hogy a Kormányhivatali jóváhagyást követően azonnal intézkedjen, és előzetesen folytasson tárgyalásokat a csereügyletben érintett (korábbi 1861/2 hrsz-ú), a megosztás után 1861/10 hrsz-ú terület tekintetében Tihany Község Önkormányzata és a Trend Bau Kft. Bérleti szerződése kapcsán. Erre tekintettel is érvényesítse a Bérbeadó egyoldalú jogát a Rév környezetében másik parkoló kijelölésére, majd hozza döntésre vissza a Képviselő-testület elé.

Határidő: azonnal, szöveg szerint

Felelős: polgármester

Kapja: Bahart Zrt., dr. Geiszt Éva ellenjegyző ügyvéd
Trend Bau Kft.
Pénzügy

Tihany, 2025. március 24.

Az előterjesztés törvényes!


Dr. Nagy Rusztem Zoltán
jegyző





CSERÉVEL VEGYES INGATLAN TELEKALKÍTÁSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a

Balatoni Hajózási Zártkörűen működő Részvénytársaság (székhelye: 8600 Siófok, Krúdy sétány 2., cégjegyzékszám: Cg.14-10-300113, adószáma: 11238326-2-14, statisztikai számjele: 11238326-5030-114-14.) képviseletében eljár Veigl Gábor vezérigazgató, mint **Tulajdonos1**,

másrészről

Tihany Község Önkormányzata (székhelye: 8237 Tihany, Kossuth L. utca 12., törzskönyvi azonosító száma (PIR): 428886, adószáma: 15428880-2-19, statisztikai számjele: 15428880-8411-321-19, Államháztartási egyedi azonosítója (ÁHTI): 722645) képviseletében eljár Kötél Balázs polgármester, mint **Tulajdonos2**

a továbbiakban együttesen Szerződő felek között az alábbi helyen és időben az alábbi feltételekkel:

ELŐZMÉNYEK

Tihany Község Önkormányzata az 1/1 hányadban tulajdonát képező tihanyi 1861/2 hrsz. alatt, valamint a Tihany Község Önkormányzata a 4502/6646 hányadban tulajdonát képező 1861/3 helyrajzi szám és a Tihany Község Önkormányzata a 430/6731 hányadban tulajdonát képező 1861/4 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlanl kapcsolatban a jelen szerződésben foglalt, cseresszerződéssel vegyes telekalakítási eljárást a jelen szerződésben foglalt tartalommal a ***** számú képviselő-testületi határozatával hagyta jóvá. A határozatban a képviselő-testület felhatalmazta Kötél Balázs polgármestert a szerződés aláírására és minden szükséges intézkedés megtételére, ideértve különösen, de nem kizárólagosan a csereügylet jóváhagyására vonatkozó kérelem Veszprém Vármegyei Kormányhivatalhoz történő benyújtását. A ***** számú képviselő-testületi határozat kivonata jelen szerződés mellékletét képezi.

A Balatoni Hajózási Zrt. a tulajdonát képező tihanyi 1861/6 alatt nyilvántartott ingatlanl kapcsolatban a jelen szerződésben foglalt cserével vegyes telekalakítási eljárást a jelen szerződésben foglalt tartalommal a 18/2023. (08.25.) számú közgyűlési határozatával hagyta jóvá. A határozatban a képviselő-testület felhatalmazta Veigl Gábor vezérigazgatót a szerződés aláírására és minden szükséges intézkedés megtételére. A 18/2023. (08.25.) számú közgyűlési határozat kivonata jelen szerződés mellékletét képezi.

I. AZ INGATLANOK

1.1. A **Balatoni Hajózási Zrt. Tulajdonos1** tulajdonát képezik az alábbi ingatlanok:

Helyrajzi szám	Művelési ág	Terület	Tulajdoni hányad
Tihany belterület 1861/6	kivett, közpark és beépített terület	7808 m ²	1/1
Tihany belterület 1861/3	kivett, beépítetlen terület	6646 m ²	2144/6646
Tihany belterület 1861/4	kivett, kikötő	6731 m ²	4071/6731

Balatoni Hajózási Zrt.
Tulajdonos1
képviseletében
Veigl Gábor vezérigazgató

Tihany Község Önkormányzat
Tulajdonos2
képviseletében
Kötél Balázs polgármester

dr. Geiszt Éva
ügyvéd



A Tihany belterület 1861/6 helyrajzi számú ingatlant terheli:

- Balaton-felvidéki Nemzeti Park – Jogi jelleg feltüntetése a 31/1997 (IX.23.) KTM rendelet alapján. (Határozatszám: 46998/1997.10.15)
- a tihanyi 1864 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlant illető átjárási szolgálmi jog a 8/594/2011 számú változási vázrajz szerinti 330 m² területre vonatkozóan (Határozatszám: 33188/4/2011.03.25)
- az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjog, 0,4 kV-os elektromos földkábel elhelyezését biztosító vezetékjog az ügyiratban lévő 8/1632/09 számú változási vázrajz és területkimutatás szerinti 87 m² területre vonatkozóan. (Határozatszám: 35511/3/2010.06.11)
- az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjog, 0,4 kV-os közcélú hálózat biztonsági övezete által érintett 44 m² területre a 8/1083/2012 számú változási vázrajz és területkimutatás szerint. A vezetékjog fennállását megállapító hatósági határozat száma: FES-01/2666-3/2013. (Határozatszám: 37768/2013.08.15)
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal javára bejegyzett földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog, pontszám 43-4109, átjegyezve a III/8. sorszám alól (Határozatszám: 33389/2017.05.18)
- Helyi egyedi védelem a településkép védelméről szóló 21/2017 (XII.19.) önkormányzati rendelet 2. melléklete alapján. (Határozatszám: 104933/3/2021.06.17.)
- a tihanyi 1861/6/A hrsz. alatt nyilvántartott ingatlant illető földhasználati jog a vázrajz szerinti 1115 m² területre (Az 1866/A helyrajzi számú önálló épület új helyrajzi száma 1861/6/A) (Határozatszám: 32014/3/2005)

A Tihany belterület 1861/3 helyrajzi számú ingatlant terheli:

- Balaton-felvidéki Nemzeti Park – Jogi jelleg feltüntetése a 31/1997 (IX.23.) KTM rendelet alapján. (Határozatszám: 46998/1997.10.15)
- az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjog, 20 kV-os légvezeték és földkábel biztonsági övezete által érintett 95 m² területre az ügyiratban lévő változási vázrajz és területkimutatás szerint. Vezetékjog engedély száma: SZFMMBH/3800-2/2011/MU. (Határozatszám: 39101/2/2011.09.29)
- az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjog, 0,4 kV-os elektromos földkábel elhelyezését biztosító vezetékjog az ügyiratban lévő 8/1632/09 számú változási vázrajz és területkimutatás szerinti 108 m² területre vonatkozóan. (Határozatszám: 35511/3/2010.06.11)
- az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjog, 0,4 kV-os közcélú hálózat biztonsági övezete által érintett 184 m² területre a 8/1083/2012 számú változási vázrajz és területkimutatás szerint. A vezetékjog fennállását megállapító hatósági határozat száma: FES-01/2666-3/2013. (Határozatszám: 37768/2013.08.15)
- az E.ON Közép-Dunántúli Gázhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjog az ügyiratban lévő vázrajz szerinti 45 m² területre (Határozatszám: 30139/3/2016/2015.12.11)
- az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjog, 0,4 kV-os földkábel és biztonsági övezete által érintett 45 m² területre. Ügyszám: FE/MMBO/04137-21/2021 (Határozatszám: 100349/2022/2021.12.20.)

A Tihany belterület 1861/4 helyrajzi számú ingatlant terheli:

- Balaton-felvidéki Nemzeti Park – Jogi jelleg feltüntetése a 31/1997 (IX.23.) KTM rendelet alapján. (Határozatszám: 46998/1997.10.15)
- az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjog, 0,4 kV-os elektromos földkábel elhelyezését biztosító vezetékjog az ügyiratban lévő 8/1632/09 számú változási vázrajz és területkimutatás szerinti 142 m² területre vonatkozóan. (Határozatszám: 35511/3/2010.06.11)

Balaton Hajózási Zrt.
Tulajdonos1
képviselőtében
Veigl Gábor vezérigazgató

Tihany Község Önkormányzat
Tulajdonos2
képviselőtében
Kötél Balázs polgármester

dr. Geiszt Éva
ügyvéd

- az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjog, 0,4 kV-os közcélú hálózat biztonsági övezete által érintett 160 m² területre a 8/1083/2012 számú változási vázrajz és területkimutatás szerint. A vezetékjog fennállását megállapító hatósági határozat száma: FES-01/2666-3/2013. (Határozatszám: 37768/2013.08.15)
- az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjog, 0,4 kV-os földkábel és biztonsági övezete által érintett 26 m² területre. Ügyszám: FE/MMBO/04137-21/2021 (Határozatszám: 100349/2022/2021.12.20.)
- Helyi egyedi védelem a településkép védelméről szóló 21/2017 (XII.19.) önkormányzati rendelet 2. melléklete alapján. (Határozatszám: 105697/3/2020.11.03.)
- a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal javára bejegyzett földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog, 072506/1, átjegyvezve a III/4. sorszám alól (Határozatszám: 35762/2017.09.06)

1.2. Tihany Község Önkormányzata, mint Tulajdonos2 tulajdonát képezik az alábbi ingatlanok:

Helyrajzi szám	Művelési ág	Terület	Tulajdoni hányad
Tihany belterület 1861/2	kivett, közforgalom elől el nem zárt magánút	2876 m ²	1/1
Tihany belterület 1861/3	kivett, beépítetlen terület	6646 m ²	4502/6646
Tihany belterület 1861/4	kivett, kikötő	6731 m ²	430/6731

A Tihany belterület 1861/2 helyrajzi számú ingatlant terheli:

- Balaton-felvidéki Nemzeti Park – Jogi jelleg feltüntetése a 31/1997 (IX.23.) KTM rendelet alapján. (Határozatszám: 46998/1997.10.15)
- az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjog, 20 kV-os légvezeték és földkábel biztonsági övezete által érintett 177 m² területre az ügyiratban lévő változási vázrajz és területkimutatás szerint. Vezetékjog engedély száma: SZFMMBH/3800-2/2011/MU. (Határozatszám: 39101/2/2011.09.29)
- az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjog, 0,4 kV-os közcélú hálózat biztonsági övezete által érintett 198 m² területre a 8/1083/2012 számú változási vázrajz és területkimutatás szerint. A vezetékjog fennállását megállapító hatósági határozat száma: FES-01/2666-3/2013. (Határozatszám: 37768/2013.08.15)

II. TELEKALAKÍTÁS

2.1. Szerződő felek elhatározták a Tihany belterület 1861/2 helyrajzi számú ingatlan földrészlet megosztását, telekalakítását. Szerződő felek az ingatlant jelen szerződés aláírását megelőzően a GEOPÁRD-FÖLD MÉRNÖKI Kft. által 185/2023. munkaszámon készített és a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály által E-18/2023. számon záradékolt Változási vázrajznak megfelelően megosztották, az alábbi földrészlet megosztást hajtják végre.

2.2. A földrészlet megosztás eredményeként a következő ingatlanok alakulnak ki:

Kialakuló helyrajzi szám	Művelési ág	Terület
tihanyi 1861/9	kivett, országos közút	99 m ²
tihanyi 1861/10	kivett, közforgalom elől el nem zárt magánút	2777 m ²

Balatoni Hajózási Zrt.
Tulajdonos1
képviselőtében
Veigl Gábor vezérigazgató

Tihany Község Önkormányzat
Tulajdonos2
képviselőtében
Kötél Balázs polgármester

dr. Geiszt Éva
ügyvéd

2.3. A földrészlet megosztás eredményeként kialakult ingatlanok tulajdonosi szerkezete az alábbi:

Kialakuló helyrajzi szám	Tulajdonos/Vagyonkezelő	Tulajdoni arány
tihanyi 1861/9	Tihany Község Önkormányzata	1/1
tihanyi 1861/10	Tihany Község Önkormányzata	1/1

III. CSERE

3.1. Felek megállapodnak, hogy a Balatoni Hajózási Zrt. a **Tihany belterület 1861/6** helyrajzi számú, „kivett, közpark és beépített terület” megnevezésű ingatlan **1/1** tulajdoni hányadának tulajdonjogát **Tihany Község Önkormányzata javára**, Tihany Község Önkormányzata a **Tihany belterület 1861/10** helyrajzi számú, „kivett, közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű ingatlan **1/1** tulajdoni hányadának tulajdonjogát, valamint a **Tihany belterület 1861/3** helyrajzi számú, „kivett, beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan **4502/6646** hányadának tulajdonjogát és a **Tihany belterület 1861/4** helyrajzi számú, „kivett, kikötő” megnevezésű ingatlan **430/6731** tulajdoni hányadának tulajdonjogát a **Balatoni Hajózási Zrt. javára** „csere” jogcímen átruházza. Felek rögzítik, hogy a cserével érintett ingatlanokat terhelő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéseket megismerték, a tulajdonjog átruházására vonatkozó nyilatkozataikat az ingatlanok terheinek ismeretében teszik meg.

3.2 Szerződő felek a Tihany belterület

1861/6 helyrajzi számú ingatlan	1/1 tulajdoni hányadának értékét	146.100.000,-Ft,
1861/9 helyrajzi számú ingatlan	1/1 tulajdoni hányadának értékét	1.869.158,-Ft,
1861/10 helyrajzi számú ingatlan	1/1 tulajdoni hányadának értékét	52.430.841,-Ft,
1861/4 helyrajzi számú ingatlan	430/6731 tulajdoni hányadának értékét	8.432.949.625.590,-Ft,
1861/3 helyrajzi számú ingatlan	4502/6646 tulajdoni hányadának értékét	89.416.792.93.700.126

-Ft összegben fogadják el.

3.3. Szerződő felek az ingatlanok fenti pontban írt értékkülönbségére tekintettel rögzítik, hogy a Balatoni Hajózási Zrt. a Tihany Község Önkormányzata részére legkésőbb a jelen szerződés aláírásának napján megfizet 4.180.2588.980.557,-Ft összeget a Tihany Község Önkormányzatánál vezetett számú bankszámlájára történő utalással megfizeti.

3.4. Szerződő felek rögzítik, hogy a birtokátruházásra a jelen szerződés aláírásának napján kerül sor.

3.5. Szerződő felek kijelentik, hogy a fentiekben meghatározott értékeket kölcsönösen értékarányosnak ismerik el.

3.6. A Balatoni Hajózási Zártkörűen működő Részvénytársaság nyilatkozik, hogy belföldi áfa alanynak minősül, továbbá, hogy az Áfa tv. 86. § (1) bekezdés j) és k) pontja alapján az ingatlanjai értékesítését adókötelessé tette, ennek megfelelően az ingatlanok cseréjéről a fordított adózás szabályai szerint állít ki számlát. A kiállított számlán egyértelmű utalást kell tenni arra vonatkozóan, hogy az ingatlan értékesítése után az ingatlan szerzője az adófizetésre kötelezett (Áfa tv. 169. § kb) pont).

Tihany Község Önkormányzata Képviselő-testülete képviselőjében a polgármester nyilatkozik, hogy a jelen szerződésben rögzített adásvétel az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés alapján mentes az általános forgalmi adó alól.

Balatoni Hajózási Zrt.
Tulajdonos1
képviselőjében
Veigl Gábor vezérigazgató

Tihany Község Önkormányzat
Tulajdonos2
képviselőjében
Kötél Balázs polgármester

dr. Geiszt Éva
ügyvéd



IV. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

- 4.1. Szerződő Felek megállapodnak és a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kéri, egyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az illetékes Földhivatal jelen szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba a tulajdonjogokat az alábbiak szerint jegyezze be:

helyrajzi szám	tulajdoni hányad	tulajdonos/vagyonkezelő	jogcím	
Tihany belterület 1861/6	1/1	Tihany Község Önkormányzata	csere	kivett, közpark és beépített terület
Tihany belterület 1861/9	1/1	Tihany Község Önkormányzata	telekalakítás	kivett, országos közút
Tihany belterület 1861/10	1/1	Balatoni Hajózási Zrt.	telekalakítás és csere	kivett, közforgalom elől el nem zárt magánút
Tihany belterület 1861/3	4502/6646	Balatoni Hajózási Zrt.	csere	kivett, beépítetlen terület
Tihany belterület 1861/4	430/6731	Balatoni Hajózási Zrt.	csere	kivett, kikötő

(A csereügyletet követően a Tihany belterület 1861/3 helyrajzi számú ingatlan 1/1 hányadban a Balatoni Hajózási Zrt. tulajdonát képezi)

- 4.2. Szerződő Felek kéri, egyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az illetékes Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztálya az ingatlanok terheit az alábbiakban részletezettek szerint jegyezze vissza:

- **Tihany Község Önkormányzata a Tihany belterület 1861/9 hrsz.** alatt nyilvántartott ingatlan terhére kéri visszajegyezni az alábbi terhet:
 - Balaton-felvidéki Nemzeti Park – Jogi jelleg feltüntetése a 31/1997 (IX.23.) KTM rendelet alapján. (Határozatszám: 46998/1997.10.15)
- **Balatoni Hajózási Zrt. a Tihany belterület 1861/10 hrsz.** alatt nyilvántartott ingatlan terhére kéri visszajegyezni az alábbi terheket:
 - Balaton-felvidéki Nemzeti Park – Jogi jelleg feltüntetése a 31/1997 (IX.23.) KTM rendelet alapján. (Határozatszám: 46998/1997.10.15)
 - az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjog, 20 kV-os légvezeték és földkábel biztonsági övezete által érintett 177 m² területre az ügyiratban lévő változási vázrajz és területkimutatás szerint. Vezetékjog engedély száma: SZFMMBH/3800-2/2011/MU. (Határozatszám: 39101/2/2011.09.29)
 - az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjog, 0,4 kV-os közcélú hálózat biztonsági övezete által érintett 198 m² területre a 8/1083/2012 számú változási vázrajz és területkimutatás szerint. A vezetékjog fennállását megállapító hatósági határozat száma: FES-01/2666-3/2013. (Határozatszám: 37768/2013.08.15)

V. NYILATKOZATOK ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ INGATLANRÉSZEK FORGALOMKÉPESSÉGRŐL

- 5.1. Tihany Község Önkormányzata, mint Tulajdonos2 nyilatkozik, hogy a jelen Szerződés szerinti telekalakítás során az önkormányzati tulajdonú ingatlanokból leválasztásra kerülő ingatlanrészek forgalomképesek, kizárólagos önkormányzati tulajdonban tartandó vagyonelemet nem tartalmaznak.

Balatoni Hajózási Zrt.
Tulajdonos1
képviselőtében
Veigl Gábor vezérigazgató

Tihany Község Önkormányzat
Tulajdonos2
képviselőtében
Kötél Balázs polgármester

dr. Geiszt Éva
ügyvéd

VI. VEGYES RENDELKEZÉSEK

- 6.1. Tulajdonos1 kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett jogi személy, amely nem áll sem végelszámolás, sem csődeljárás, sem felszámolási eljárás, sem kénysztörelési eljárás alatt, szerződés-kötési és vagyonszerzési képessége korlátozva nincs. Tulajdonos1 kijelenti továbbá, hogy Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1 pont b) alpontja szerinti átlátható szervezetnek minősül.

Tulajdonos2 kijelenti, hogy a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény hatálya alá tartozó települési önkormányzat, szerződés-kötési és vagyonszerzési képessége korlátozva nincs, képviselője teljes jog- és cselekvőképességgel és a jogszabályok által előírt felhatalmazással rendelkező magyar állampolgár. Tulajdonos3 kijelenti továbbá, hogy az Nvtv. 3. § (1) bekezdése 1. pontjának a) alpontja szerinti átlátható szervezetnek minősül.

Vagyonkezelő kijelenti, hogy magyarországi székhelyű kizárólagos állami tulajdonban álló gazdasági társaság.

Szerződő felek kijelentik, hogy a szerződést aláíró képviselőik cégjegyzési jogosultsággal korlátozástól mentesen rendelkeznek, továbbá Szerződő felek képviselői rendelkeznek a jelen szerződés megkötéséhez szükséges felhatalmazással. A Szerződő felek képviselőiben eljáró személyeket a fentiekkel összefüggésben teljes körű szavatosság terheli.

- 6.2. Szerződő felek szavatolnak a szerződés tárgyát képező ingatlanok jelen szerződésben felsoroltakon túli per-, teher- és igénymentességéért.
- 6.3. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés bármely pontjának érvénytelensége nem hat ki a szerződés egészére és ilyen esetben az érvénytelen pont helyett a jelen szerződés megkötésénél irányadó akaratuknak megfelelően fognak haladéktalanul az érvénytelen rész helyett érvényesen megállapodni.
- 6.4. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés időtartama alatt, valamint azt követően is, kölcsönösen betartják a hatályos magyar és európai uniós adatvédelmi szabályokat, ideértve különösen, de nem kizárólagosan az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény („Infotv.”), valamint a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. számú rendelet („GDPR”) rendelkezéseit.

Szerződő felek rögzítik továbbá, hogy a jelen Szerződésben foglalt együttműködés során személyes adatokat csak és kizárólag a jelen Szerződés teljesítéséhez szükséges mértékben kezelnek a másik Fél munkavállalóiról, közreműködőiről, illetve teljesítési segédjeiről. Ezeket az adatokat bizalmasan kezelik, és csak azon munkavállalóik, közreműködőik, illetve teljesítési segédjeik részére biztosítanak ezekhez hozzáférést, akik részére ez indokolt és szükséges.

Harmadik felek részére egyebekben ezeket az adatokat az Infotv. keretei között teszik hozzáférhetővé. Felek egybehangzóan vállalják, hogy megtesznek minden olyan szükséges lépést, ideértve a megfelelő hozzájáruló nyilatkozatok beszerzését is, amely a személyes adatok jogszerű kezelése érdekében szükséges lehet.

Szerződő felek egybehangzóan rögzítik, hogy a GDPR 5. cikk (1) bekezdés b) pontja továbbá a GDPR 6. cikk (1) bekezdés a), c) és e) alpontja alapján kifejezetten jogszerűnek tekintik mindazon személyes adataiknak a másik Fél általi kezelését, amely célból és mértékben ez az adatkezelés a jelen Szerződés teljesítéséhez a másik Félnek szükséges.

Balatoni Hajózási Zrt.
Tulajdonos1
képviselőtében
Veigl Gábor vezérigazgató

Tihany Község Önkormányzat
Tulajdonos2
képviselőtében
Kötél Balázs polgármester

dr. Geiszt Éva
ügyvéd



- 6.5. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés kapcsán felmerülő költségeiket felek maguk viselik.
- 6.6. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadóak.
- 6.7. Jelen szerződés Szerződő felek egyetértésével csak írásban módosítható. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés a Szerződő felek általi aláírásának napján jön létre. Amennyiben az aláírások nem egy időben történnek meg, úgy a jelen Szerződés a későbbi aláírás napján jön létre.
- 6.8. Felek a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet rendelkezéseire figyelemmel rögzítik, hogy energetikai tanúsítványt nem kellett készíttetni.
- 6.9. Szerződő felek nyilatkoznak, hogy a jelen szerződésben rögzített nyilatkozataik akaratuknak megfelelően kerültek rögzítésre.
- 6.10. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés kapcsán felmerülő költségeiket felek maguk viselik.
- 6.11. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

VII. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 7.1. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák a Dr. Geiszt Ügyvédi Irodát, dr. Geiszt Éva ügyvéd ügyintézésével jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és a szerződés illetékes Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztályához, mint földhivatalhoz történő benyújtásával, továbbá a földhivatal előtti képviselettel azzal, hogy a földhivatali eljárásban szerződő feleket teljes jogkörrel képviselje. Eljáró ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.
- 7.2. Szerződő felek feljogosítják az eljáró ügyvédet, hogy bármilyen név-, szám- vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen – a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül – elvégezze. Felek a saját adataik és a szerződésben feltüntetett bankszámlaszámok tekintetében kijelentik, hogy azok a valóságnak megfelelnek, azok helyesen vannak feltüntetve, elírás nincsen.

Balatoni Hajózási Zrt.
Tulajdonos1
képviseletében
Veigl Gábor vezérigazgató

Tihany Község Önkormányzat
Tulajdonos2
képviseletében
Kötél Balázs polgármester

dr. Geiszt Éva
ügyvéd



Szerződő felek jelen szerződést elolvasták, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag az eljáró jogi képviselők jelenlétében aláírták. A jelen Szerződés 1-8. számozott oldalt tartalmaz, és 9 (tizenkettő) eredeti, egymással tartalmilag és formailag mindenben megegyező példányban készült, amelyből 2 (kettő) példány az Önkormányzatot és 2 (kettő) példány a Balatoni Hajózási Zrt.-t illeti meg.

Siófok, 2024.

Balatoni Hajózási Zrt.
Tulajdonos1
képviselésében
Veigl Gábor vezérigazgató

Tihany Község Önkormányzata
Tulajdonos2
képviselésében
Kötél Balázs polgármester

Ellenjegyzési záradék:

Jelen cserével egyes ingatlan telekalakítási szerződést készítette és ellenjegyezte: Dr. Geiszt
Ügyvédi Iroda

Eljáró ügyvéd: dr. Geiszt Éva ügyvéd

Székhely: 8200 Veszprém, Szeglethy utca 7.

Kamarai azonosító száma: 36060593

Ellenjegyzés helye és időpontja:

Ellenjegyzem:

Értékbecslés aktualizálás

A 8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám
1861/6 ingatlan piaci értékének
meghatározásáról



Készítette:

Tóth Csaba

okleveles építőmérnök

ingatlan-vagyonértékelő 07414

EUFIM 176/2006

igazságügyi szakértő, ny.sz.: 008680

Készült 2 példányban.

1 példány megbízó

1 példány szakértői irattár

BUDAPEST

2024. augusztus 2.

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/6.

Aktuális hrsz. 1861, 1866; várható hrsz. 1861/6 – 2024.08.02.

Tartalom

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY	3
<i>A fontosabb tények és következtetések összefoglalása</i>	3
<i>Az értékre vonatkozó tanúsítvány</i>	4
<i>Feltételezések és korlátozó feltételek</i>	5
<i>A szakvélemény feletti rendelkezési jog, felhasználásra, terjesztésre és publikálásra vonatkozó korlátozások</i>	6
<i>Az elvégzett vizsgálatok köre</i>	6
<i>Az értékelési eljárás</i>	7
<i>Az értékelt ingatlan azonosítása</i>	7
<i>Az értékelt ingatlan nyilvántartási adatai</i>	7
<i>A vizsgált vagyoni jogok</i>	8
<i>A piaci érték definíciója</i>	8
<i>Az értékelés fordulónapja</i>	8
Leírások	9
<i>A megbízás tárgya, a feladat meghatározása</i>	9
<i>Az értékelés célja</i>	9
<i>A megbízásra vonatkozó információk</i>	9
<i>A helyszíni szemle</i>	9
<i>Ingatlan-nyilvántartási adatok</i>	10
Ingatlanpiaci áttekintés	14
<i>Az ingatlanpiaci áttekintéshez felhasznált információk</i>	14
<i>Gazdasági áttekintés</i>	14
Az Ingatlanok környezetének bemutatása	24
<i>Települési környezet bemutatása</i>	24
<i>Az ingatlan közvetlen környezetének bemutatása</i>	24
<i>Az értékelendő ingatlan bemutatása</i>	25
<i>SWOT analízis, értékesíthetőség</i>	26
Értékelési módszerek	27
<i>Ingatlanok általában alkalmazásra kerülő értékelési módszerei</i>	27
<i>Alkalmazott értékelési módszerek</i>	30
Ingatlan értékelése	31
<i>Az ingatlan értékének vizsgálata piaci összehasonlító módszer alkalmazásával</i>	31
<i>Végső érték meghatározása</i>	34
Mellékletek	35

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/6.

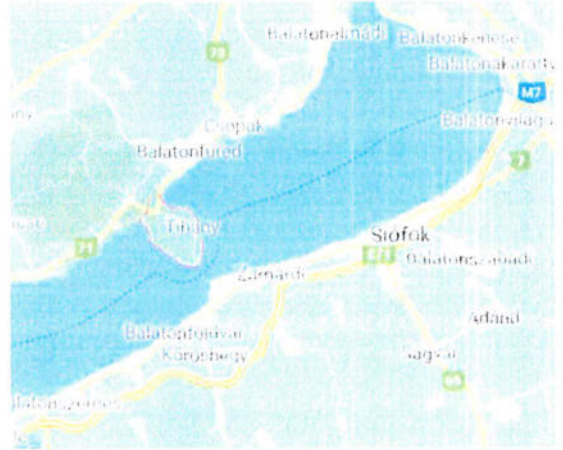
Aktuális hrsz. 1861, 1866; várható hrsz. 1861/6 – 2024.08.02.

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

A 8237 Tihany, 1861/6 helyrajzi számú ingatlan értékének aktualizálásáról

A fontosabb tények és következtetések összefoglalása

Kivett közpark és beépített terület - Tihany



Az ingatlan címe:	8237 Tihany
Helyrajzi szám:	1861/6
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása:	közterület és beépített terület
Összterülete:	7808 m ²
Megállapításaim:	
A vizsgált jogok:	Tulajdonjog
A vizsgálat célja:	Megrendelőnek az ingatlannal kapcsolatos stratégiai döntése megalapozása.
Az értékelés fordulónapja:	2024. július 26.
Legfontosabb feltételezések: ¹	Az értékelésre kijelölt ingatlannal kapcsolatos tulajdonjogi és egyéb jogi vizsgálatot nem végeztem, ez nem volt feladatom. A szakvéleményben megállapított piaci érték érvényességének feltétele a mellékelt változási vázrajzon szereplő telekalakítási folyamatok ingatlanyilvántartási átvezetése.
Megállapított érték	
Az ingatlan nettó piaci értéke a vizsgált állapotban:	146 100 000 Ft

¹ Részletes kifejtés a Szakértői jelentés Feltételezések és korlátozó feltételek fejezetében található.

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/6.

Aktuális hrsz. 1861, 1866; várható hrsz. 1861/6 – 2024.08.02.

Az értékre vonatkozó tanúsítvány

Jelenleg nincs semmilyen érdekeltségem az ingatlanban, amely a jelen értékelés tárgyát képezte és a jövőben sem tervezem ilyen érdekeltség megszerzését.

Semmilyen személyes érdekem nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz vagy azzal kapcsolatos ügyletkezésekhez, és pártatlanságomat semmi sem befolyásolja.

Legjobb tudásom szerint a teljes Szakértői jelentésben szereplő ténybeli állítások, elemzések, vélemények és következtetések igazak és valóságosak.

Elemzéseimet, véleményem megalkotását, következtetéseim levonását, valamint az értékelő jelentés elkészítését a European Valuation Standards (Európai Értékelési Szabványok) előírásaival és jelentéskészítési követelményeivel összhangban végeztem.

A megadott érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

Az értékelés tárgyát képező 1861/6 hrsz. ingatlan vonatkozásában a mellékletben bemutatott 8/916/2023 számú 2023.08.11. napján készült Változási vázrajz állt rendelkezésemre, mely az ingatlan-nyilvántartásba az Értékelés készítésének napjáig, 2024.08.02-ig nem került átvezetésre. A jelenleg ingatlan-nyilvántartásban szereplő 1861 és 1866 hrsz. ingatlanok a BALATONI HAJÓZÁSI ZRT. tulajdonát képezik. A 1866 ingatlanon található 1866/A hrsz. felépítmény az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként került feltüntetésre, az nem képezi az értékelés tárgyát.

A Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/6-on nyilvántartásba vételre kerülő ingatlan kötelmi terhektől mentes tulajdonjogának piaci forgalmi értékét, annak a 8/916/2023 sz. Változási vázrajz szerinti állapot ingatlan-nyilvántartásba vételét követő állapotában, az értékelésben rögzített további feltételezéseknek és korlátozó feltételeknek megfelelően az értékelés fordulónapján, 2024. július 26-án

146 100 000 Ft, azaz Egyszáznegyvenhatmillió-egyszázezer Forintban határoztam meg.

Jelen értékelési jelentés az eredetileg 2021. július 12-én készült, valamint 2023. február 10-én frissített és 2023. augusztus 28-án aktualizált, a készítés idején rendelkezésre álló 8/878/2021 számú 2021.06.18. napján készült Változási vázrajzban 1861/3 várható hrsz alatt szereplő ingatlan fenti dátumú értékelési szakvéleményeinek aktualizálása.

Tóth Csaba
Okleveles építőmérnök
Ingatlan-vagyoneértékelő 07414
EUFIM 176/2006
Igazságügyi szakértő 008680



8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/6.

Aktuális hrsz. 1861, 1866; várható hrsz. 1861/6 – 2024.08.02.

Feltételezések és korlátozó feltételek

Az értékelt ingatlanok vonatkozásában a szokásos, átlagos piaci kockázatokat vettem figyelembe az ingatlanra általam meghatározott érték számításakor. Az értékelés kapcsán figyelembe vett szakmai feltételezéseimet az értékelő fejezetben ismertetem.

A Jelentésben tett megállapítások az értékelés fordulónapján elérhető tényeken és adatokon alapulnak. Ennél fogva nem vállalok felelősséget olyan, ezt követően jelentkező esetleges, az értékelt ingatlanra hatással lévő tényezőkért, amelyek az általam tett megállapításokat befolyásolhatják, hiszen azokat a vizsgálataim során nem is vettem figyelembe.

Megbízási díjam nem függ elemzésem eredményétől. A megállapított értékek a jelentésben ismertetett feltételezések és értékelési korlátozó feltételek mellett érvényesek. Az itt kifejezett értékek teljes körű megértéséhez az értékelői jelentés, korlátozó feltételek és a mellékletek elolvasása szükséges. A meghatározott piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Minden, számomra megadott információt megbízhatónak tekintettem, de pontosságukért, valódiságukért nem vállalok felelősséget. A jelentésben jellemzett állapotot helyszíni szemlém, a helyszíni szemlén a Megbízó képviselőjének szóbeli tájékoztatása, valamint a részemre átadott adatszolgáltatás alapján mutattam be. A jelentésben lévő ingatlanok méreteire vonatkozó adatok a Megbízó által rendelkezésre bocsájtott alaprajzoknak megfelelően kerültek feltüntetésre, helyszíni szűrőpróbaszerű ellenőrzés alapján.

Munkám során annyiban bíztam a Megbízó által számomra nyújtott információban, amennyiben azokat észszerűnek és egyéb bizonyítékok által megerősítettnek véltem.

Feltételezem, hogy az ingatlan jó és piacképes jogcímmel rendelkezik, hogy minden dokumentumot megfelelően állítottak ki, és ugyanígy feltételezem, hogy az ingatlan mentes mindenféle tehertől és az ingatlannal kapcsolatban nem áll fenn peres eljárás.

Ezen jelentéssel kapcsolatban felmerült jogvitákban és/vagy szakmai vitákban való közreműködés, továbbá jelentésemnek más szakértők által történő opponálásának értékelése, velük való egyeztetése, bármilyen egyeztetésen vagy bíróságon történő megjelenés nem képezi feladatomat, kivéve, ha a Megbízóval ebben előzetesen megállapodtunk.

Felhívom a Megbízó figyelmét, hogy az ingatlanértékelés természeténél fogva nem egzakt tudomány, az értékelő következtetései esetenként szubjektív, egyéni szakértői megítélésen is múlnak, így ugyanazokból az alapadatokból és feltételezésekből más szakértők az értéket illetően eltérő következtetésre juthatnak, és ez értelemszerűen nem minősül a szakvélemény hibájának.

Feltételezem, hogy a Megbízó az ebben a jelentésben vizsgált ingatlannal kapcsolatban meghozandó döntései során az általam készített értékelésen kívül más tényeket, információkat is figyelembe vesz, döntése nem kizárólag az általam készített értékelésen alapul.

Ez az értékbecslés tartalmában kizárólag a Megbízót illeti és csak az értékelés céljaként megjelölt célra használható fel. Az értékbecslés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért (pl. gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, engedély nélküli építés stb.) melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalok.

A vizsgálataim során tudomásomra jutott adatokat és információkat titokként kezelem, azokat harmadik fél tudomására csak a Megbízó írásbeli hozzájárulásával hozom.

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/6.

Aktuális hrsz. 1861, 1866; várható hrsz. 1861/6 – 2024.08.02.

A jelentésemben becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek a jelentésben tárgyalt kérdéseket jobban megérteni.

A szakvélemény feletti rendelkezési jog, felhasználásra, terjesztésre és publikálásra vonatkozó korlátozások

Sem az értékbecslés, sem annak egyes részletei nem közölhetők semmiféle dokumentumban, nyilatkozatban, sem pedig harmadik felekkel való kommunikációban anélkül, hogy megjelenésének formátumát és kontextusát előzetesen jóváhagynám.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Jelentésem kizárólag a Megrendelő részére készült és csak azon személyek számára adható át, akik a megbízási szerződésben nevesítésre kerültek, az ott meghatározott feltételek mellett. További harmadik felek részére a jelentés kizárólag Tóth Csaba ingatlan-vagyonértékelő, igazságügyi szakértő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható át, a jelentést elolvasó személy elfogadja továbbá, hogy a szakértő nem tartozik semmilyen kötelezettséggel vagy felelősséggel a jelentést elolvasó személy felé.

Az elvégzett vizsgálatok köre

A helyszínen fotókat készítettem az ingatlanról és környezetéről, valamint esetenként méréseket végeztem a rendelkezésre bocsájtott dokumentumok ellenőrzése céljából.

Nem végeztem szerkezeti vagy a közműszolgáltatásokkal kapcsolatos vizsgálatokat. Nem garantálhatom, hogy az ingatlan hiányosságoktól mentes.

A helyszíni szemle során talajmechanikai, statikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat nem végeztem. A helyszínen csak szemrevételezéses vizsgálatokat végeztem, nem volt feladatom geodéziai, geológiai, talajmechanikai, környezetvédelmi, részletes műszaki és egyéb vizsgálat.

Nincs meg a képesítemem arra, hogy felismerjem a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte lényegesen befolyásolhatja az értéket. Ugyanakkor a szemrevételezéssel is megállapítható esetleges környezetszennyezésről a szakvéleményben említést teszek.

A helyszíni szemle során veszélyes anyagok jelenlétére utaló jeleket nem tapasztaltam, ugyanakkor jelen megbízás során nem képezte feladatomban a veszélyes anyagok jelenlétének vizsgálata. Megállapításaim során azt feltételeztem, hogy ilyen anyagok (pl. ásványi olaj származékok, nehézfém-vegyületek stb.), vagy más, potenciálisan veszélyes anyagok jelenlétével nem kell számolni, az ingatlanok vonatkozásában a környezetre ártalmas (a levegőt, az élő vizeket, a földtani közeget stb. érintő) veszélyes anyag nincs.

Minden jogi megállapítás, amit a jelentésben teszek, a Megbízótól kapott adatszolgáltatáson alapul. Nem nyilvánítok véleményt jogi, vagy jogcímmel kapcsolatos kérdésekben.

A műszaki állapot meghatározása során kizárólag a szemrevételezéses épületdiagnosztika módszereit alkalmaztam. Nem végeztem műszeres méréseket sem szerkezetdiagnosztikai, sem méretfelvételi célokból. Nem történtek továbbá vegyi analitikai vizsgálatok sem. Nem végeztem továbbá semmilyen feltárást a rejtett állapotban lévő szerkezetek vizsgálata céljából.

A felvett műszaki állapot egy pillanatkép, mely az ingatlan bejárása során rögzített állapotot tükrözi. Semmilyen, a bejárás után keletkezett kárból és hibából adódó többletköltség felmerüléséért nem vállalok felelősséget.

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/6.

Aktuális hrsz. 1861, 1866; várható hrsz. 1861/6 – 2024.08.02.

Az értékelési eljárás

Hagyományosan három különböző megközelítés alkalmazható egy ingatlan értékének a vizsgálatkor. Ezek a hozamszámításon alapuló, a piaci összehasonlításra alapuló és az újraelőállítási költségen alapuló (költség alapú) számítások. E három módszer kölcsönösen összefügg egymással. Egy kiegyensúlyozottan működő piacon a három megközelítéssel meghatározott érték jól közelít egymáshoz. Mindegyik módszerhez hozzátartozik a hasonló adásvételek adatainak, valamint az ingatlanokkal kapcsolatos bevételi és költségadatokat az összegyűjtése és elemzése. Tekintet nélkül arra, hogy melyik módszert használjuk, minden adat a piaci körülményekre vonatkozik és tükrözi a vásárlók és az eladók, a bérlők és bérbeadók piaci viselkedését.

A tárgyi ingatlan esetében mindhárom vizsgálati módszer alkalmazhatóságát megvizsgáltam, a piaci érték meghatározása során felhasznált módszereket az *Értékelési módszerek* című fejezetben írtam le.

Az értékelt ingatlan azonosítása

Tulajdonjogi vizsgálatot nem kellett végezni, az a megbízásom értelmében nem volt feladat. Az értékelés tárgyát képező 1861/6 hrsz. ingatlan vonatkozásában a mellékletben bemutatott, 8/916/2023 számú 2023.08.11. napján készült Változási vázrajz állt rendelkezésemre, mely az ingatlannyilvántartásba az Értékelés készítésének napjáig, 2024.08.02-ig nem került átvezetésre, ezért alábbiakban a jelenleg érvényes ingatlan-nyilvántartási adatok szerinti ingatlanokat és a bejegyzést követően kialakuló ingatlant mutatom be.

8237 Tihany, 1861/6 hrsz.– Kivett közpark és beépített terület

Az 1861/6 helyrajzi számon nyilvántartott tárgyi ingatlan Tihany belterületén, a komp kikötő szomszédságában helyezkedik el. A feladat végrehajtása során az ingatlant a 8/916/2023 számú 2023.08.11. napján készült Változási vázrajza, valamint a helyszíni szemle során tapasztaltak alapján azonosítottam. Az értékelés tárgyát képező ingatlant az alábbi táblázatban mutatom be.

Hrsz.	Terület (m ²)	Besorolás	Értékelt ingatlanrész
1861/6	7808	kivett közpark és beépített terület	kivett közpark és beépített terület

Az értékelt ingatlan nyilvántartási alapadatai

Az ingatlanok ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonjogi viszonyát a 2024.07.28 -i keltezésű tulajdoni lap alapján az alábbi táblázatban mutatom be:

Az Értékelés fordulónapián érvényes ingatlan-nyilvántartási adatok:

8237 Tihany, belterület 1861 hrsz. - kivett beépítetlen terület

Hrsz.	Terület (m ²)	Besorolás	Tulajdonos
1861	10076	kivett beépítetlen terület	Balatoni Hajózási Zrt.

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/6.

Aktuális hrsz. 1861, 1866; várható hrsz. 1861/6 – 2024.08.02.

8237 Tihany, belterület 1866 hrsz. - kivett kikötő, szárazföldi terület

Hrsz.	Terület (m ²)	Besorolás	Tulajdonos
1866	4525	kivett kikötő, szárazföldi terület és beépített terület	Balatoni Hajózási Zrt.

Változást követően kialakuló ingatlan-nyilvántartási adatok:

8237 Tihany, belterület 1861/6 hrsz. - kivett közpark és beépített terület

Hrsz.	Terület (m ²)	Besorolás	Tulajdonos
1861/6	7808	kivett közpark és beépített terület	Tihany Község Önkormányzata

A vizsgált vagyoni jogok

Az értékelésbe vont ingatlanok tekintetében az ebben a jelentésben vizsgált jog a kötelmi terhektől mentes tulajdonjog.

A piaci érték definíciója

A jelen vagyonértékelő jelentésben alkalmazott piaci érték fogalom definíciója a European Valuation Standards (Európai Értékelési Szabványok) alapján:

Ha a törvény másképp nem rendelkezik, az értékbecslők a „piaci érték” következő definícióját használják: „Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.”

Az értékelés fordulónapja

A jelen vizsgálatot azoknak a körülményeknek a figyelembevételével végeztem, amelyek az értékelés fordulónapján érvényesek voltak. Figyelembe vettem minden olyan nyilvános és bizalmas információt, amely rendelkezésemre állt ebben az időpontban. A jelen megbízás keretében az értékelésbe vont ingatlanok vizsgálatát 2024. július 26-i fordulónappal végeztem el.

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/6.

Aktuális hrsz. 1861, 1866; várható hrsz. 1861/6 – 2024.08.02.

Leírások

A megbízás tárgya, a feladat meghatározása

A Balatoni Hajózási Zrt. (8600 Siófok, Krúdy sétány 2., Cégjegyzék sz.: 14 10 300113) a továbbiakban: „Megrendelő”) felkérte Tóth Csaba ingatlan-nyomozó, igazságügyi szakértőt (Tóth Csaba e.v. 8500 Pápa, Meggyes u. 1., a továbbiakban: „Szakértő”) a 8237 Tihany, belterület 1861/6 várható helyrajzi számú ingatlan 2021. július 12-én készült értékbecslési jelentésének, valamint 2023. február 10-i és 2023. augusztus 28-i frissítésének (a készítés idején rendelkezésre álló 8/916/2023 számú 2023.08.11. napján készült Változási vázrajzban 1861/6 várható hrsz alatt szereplő ingatlan) aktualizálására, piaci forgalmi értékének megállapítására.

Piaci forgalmi érték meghatározása

Az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása várható állapotában, a jelen hasznosítást adottságként kezelve.

Az értékelés célja

Rendelkezésre álló információim szerint Megrendelőnek az ingatlannal kapcsolatos stratégiai döntése megalapozására van szüksége az értékbecslésre. Megrendelő az ezzel kapcsolatos döntését nem kizárólag a jelen megbízás keretei között készülő jelentés alapján hozza meg, a szakvéleményben foglaltak csupán egyik alátámasztó része lesz a döntésének.

Az értékelésre kijelölt ingatlannal kapcsolatos tulajdonjogi és egyéb jogi vizsgálatot nem végeztem, ez nem volt feladatomban.

A megbízásra vonatkozó információk

Ingatlanok

Jelentésem elkészítéséhez a Megrendelő az alábbi dokumentumokat és információkat bocsátotta a rendelkezésemre, illetve megbízásából az alábbi dokumentumokat töltöttem le a Takarnet rendszerből:

8237 Tihany, belterület – kivett közpark, 1861/6 hrsz.

1861 hrsz. ingatlan: E-hiteles tulajdoni lap, szemle másolat (2024.07.28);
1861 hrsz. ingatlan: E-hiteles térképmásolat - Teljes (2024.07.25);
1866 hrsz. ingatlan: E-hiteles tulajdoni lap, szemle másolat (2024.07.28);
1866 hrsz. ingatlan: E-hiteles térképmásolat - Teljes (2024.07.25);
8/916/2023 sz. Változási vázrajz az 1861, 1866 helyrajzi számú földrészletek telekcsoportjának újra osztásáról;
az ingatlan természetben történő szemléje lehetőségének biztosítása;

A fentiekben túl felhasználtam az ingatlannal kapcsolatban elérhető publikus információkat, az ingatlanpiacra kapcsolatos publikus kiadványokat, hirdetéseket, valamint saját adatbázisomban lévő, a feladattal kapcsolatos információkat, illetve az ingatlan 2021. július 12-én készült értékbecslési jelentését, illetve annak 2023. február 10-én és 2023. augusztus 28-án készült frissítését.

A helyszíni szemle

A helyszíni szemlére 2024. július 26-án került sor. A helyszíni szemlén a Megrendelő részéről képviselő nem volt jelen. A bejárást követően szemrevételeztem az ingatlan környezetét, annak beépítési módját, infrastruktúráját stb. Adatokat gyűjtöttem a környezetre jellemző ingatlanpiaci viszonyokról, és fényképeket készítettem az ingatlanról – utóbbit jelentésem mellékletében mutatom be.

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/6.

Aktuális hrsz. 1861, 1866; várható hrsz. 1861/6 – 2024.08.02.

Ingtalan-nyilvántartási adatok

Az értékelés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogi viszonyait a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal által 2024.07.26-án kiadott, 1861 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó E-hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat, a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal által 2024.07.26-án kiadott, 1866 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó E-hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat, valamint a Geopárd-Föld Mérnöki Kft által készített, 8/916/2023 számú, az 1861 és 1866 helyrajzi számú földrészetek telekcsoportjának telekalakításáról szóló Változási vázrajz alapján mutatom be. Az 1861 és 1866 helyrajzi számú földrészetek telekcsoportjának telekalakítás utáni állapota még nem került átvezetésre az ingatlan-nyilvántartásban. A tulajdoni lapok, valamint a változtatási vázrajz másolatát a jelentés mellékletébe csatolom. Tulajdonjogi vizsgálatot nem kellett végezni, az a megbízásom értelmében nem volt feladatomban.

Tulajdoni lap

Hrsz.:	1861
Címe:	8237 Tihany, Rév utca 2.
Fekvés:	belterület
Művelési ág/kivett megnevezés/	Kivett beépítetlen terület
Terület:	10.076 m ²
	I.3. bejegyző határozat: 46998/1997.10.15. Balaton-felvidéki Nemzeti Park
	I.4. bejegyző határozat: 40258/2008.07.04. Illetli a TIHANY Belterület 1862 HRSZ-t terhelő Vívezetési szolgalmi jog valamint szennyvízvezetési és karbantartási szolgalmi jog az ügyiratban lévő vázrajz szerinti II. jelű 78 m ² területre. (38650/2008.07.04.).
Bejegyzések a tulajdoni lap I. részén:	I.5. bejegyző határozat: 33188/4/2011.03.25. Terheli a Tihany Belterület 1864 HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog a 8/594/2011 számú változtatási vázrajz szerinti 330 m ² területre vonatkozóan.
	II.5. bejegyző határozat, érkezési idő: 38202/2002.06.11. tulajdoni hányad: 1/1
Tulajdonos:	jogcím: apport tulajdoni hányad: 1/1 41882/2001.08.21 jogcím: név változás tulajdoni hányad: 1/1 jogállás: tulajdonos név: BALATONI HAJÓZÁSI ZRT. cím: 8600 Siófok, Krúdy sétány 2. törzsszám: 11238326
	III.4. bejegyző határozat, érkezési idő: 46998/1997.10.15. Önálló szöveges bejegyzés jogi jelleg feltüntetése a 31/1997. (IX.23.) KTM rendelet alapján
Bejegyzések a tulajdoni lap III. részén:	III.7. bejegyző határozat, érkezési idő: 38202/2002.06.11. Önálló szöveges bejegyzés névváltozás.
	III.8. bejegyző határozat, érkezési idő: 42110/2004.11.18. Önálló szöveges bejegyzés az 1861 hrsz. 9739 m ² nagyságú ingatlan területe 1.0076 m ² -re, az 1862 hrsz. 1799 m ² nagyságú ingatlan területe 1462 m ² -re változott telekalakítás jogcímén.
	III.12. bejegyző határozat, érkezési idő: 35511/3/2010.06.11. Vezetékjog

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/6.

Aktuális hrsz. 1861, 1866; várható hrsz. 1861/6 – 2024.08.02.

0,4 kV-os elektromos földkábel elhelyezését biztosító vezetékjog az ügyiratban lévő 8/1632/09. számú változási vázrajz és területkimutatás szerinti 21 m² területre vonatkozóan.

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT.

törzsszám:10741980

cím: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.

III.13. bejegyző határozat, érkezési idő: 37768/2013.08.15.

Vezetékjog

0,4 kV-os közcélú hálózat biztonsági övezete által érintett 44 m²

területre a 8/1083/2012 számú változási vázrajz és

területkimutatás szerint. A vezetékjog fennállását megállapító

hatósági határozat száma: FES-01/2666-3/2013.,

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT.

törzsszám:10741980

cím: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.

III.14. bejegyző határozat, érkezési idő: 33082/2017.05.04

Elővásárlási jog

jogosult:

név: TIHANY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15428880

cím: 8237 Tihany, Kossuth Lajos utca 12.

Tulajdoni lap

Hrsz.:

1866

Címe:

8237 Tihany, belterület

Fekvés:

belterület

Művelési ág/kivett megnevezés/

Kivett kikötő, szárazföldi terület

Terület:

4.525 m²

I.3. bejegyző határozat: 46998/1997.10.15.

Balaton-felvidéki Nemzeti Park

I.4. bejegyző határozat: 32014/3/2005

Terheli a TIHANY Belterület 1866/A HRSZ-t illető Földhasználati jog a vázrajz szerinti 1115 négyzetméter területre, 32014/2005.02.14.

I.5. bejegyző határozat: 104933/3/2021.06.17

Helyi egyedi védelem a Tihany Község Önkormányzata 21/2017./XII.19./ számú önkormányzati rendelet 2. számú melléklete alapján.

Bejegyzések a tulajdoni lap I. részén:

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/6.

Aktuális hrsz. 1861, 1866; várható hrsz. 1861/6 – 2024.08.02.

	<p>II.5. bejegyző határozat, érkezési idő: 38202/2002.06.11. tulajdoni hányad: 1/1 jogcím: apport tulajdoni hányad: 1/1 41882/2001.08.21 jogcím: név változás tulajdoni hányad: 1/1 jogállás: tulajdonos név: BALATONI HAJÓZÁSI ZRT. cím: 8600 Siófok, Krúdy sétány 2. törzsszám: 11238326</p>
<i>Tulajdonos:</i>	
	<p>III.2. bejegyző határozat, érkezési idő: 46998/1997.10.15. Önálló szöveges bejegyzés jogi jelleg feltüntetése a 31/1997. (IX.23.) KTM rendelet alapján III.3. bejegyző határozat, érkezési idő: 40079/2001.07.04. Önálló szöveges bejegyzés kikötői szárazföldi terület feltüntetése. III.5. bejegyző határozat, érkezési idő: 38202/2002.06.11. Önálló szöveges bejegyzés névváltozás. III.6. bejegyző határozat, érkezési idő: 41055/2004.10.20. Önálló szöveges bejegyzés művelési ág változás. III.7. bejegyző határozat, érkezési idő: 32014/3/2005. Önálló szöveges bejegyzés önálló épület feltüntetése, 32014/2005.02.14. III.9. bejegyző határozat, érkezési idő: 35511/3/2010.06.11. Vezetékjog 0,4 kV-os elektromos földkábel elhelyezését biztosító vezetékJog az ügyiratban lévő 8/1632/09. számú változási vázrajz és területkimutatás szerinti 66 m2 területre vonatkozóan. jogosult: név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám:10741980 cím: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13. III.10. bejegyző határozat, érkezési idő: 33082/2017.05.04 Elővásárlási jog jogosult: név: TIHANY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15428880 cím: 8237 Tihany, Kossuth Lajos utca 12. III.11. bejegyző határozat, érkezési idő: 33389/2017.05.18. eredeti határozat: 42758/2009.11.04. Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog Pontszám: 43-4109. Átjegyezve a III/8. sorszám alól. jogosult: név: VESZPRÉM MEGYEI KORMÁNYHIVATAL törzsszám:15789415 cím: 8200 VESZPRÉM, Megyeház tér 1.</p>
<i>Bejegyzések a tulajdoni lap III. részén:</i>	

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/6.

Aktuális hrsz. 1861, 1866; várható hrsz. 1861/6 – 2024.08.02.

Változási Vázrajz

Változás előtti állapot

Helyrajzi szám:	1861
Jel:	
Művelési ág	Kivett beépítetlen terület
Min. o.:	
Terület (m2):	10.076
AK:	

Helyrajzi szám:	1866
Jel:	
Művelési ág	Kivett kikötő, szárazföldi terület és beépített terület
Min. o.:	
Terület (m2):	4.525
AK:	
Terület összesen (m2):	14.601

Változás utáni állapot

Helyrajzi szám:	1861/6
Jel:	
Művelési ág	Kivett közpark és beépített terület
Min. o.:	
Terület (m2):	7.808
AK:	

Szolgalmi és egyéb jogok

Bejegyző hat. szám: 46998/1997.10.15 Balaton-felvidéki Nemzeti Park Jogi jelleg feltüntetése a 31/1997. (IX.23.) KTM rendelet alapján.

Bejegyző hat. szám: 33188/4/2011.03.25 Terheli a TIHANY belterület 1864 hrsz-ú ingatlant illető Átjárási szolgalmi jog a 8/594/2011 számú változási vázrajz szerinti 330 m2 területre vonatkozóan.

Bejegyző hat. szám: 35511/3/2010.06.11 Vezetékjog E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt., 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. 0,4 KV-os elektromos földkábel elhelyezését biztosító vezetékjog az ügyiratban lévő 8/1632/09. számú változási vázrajz és területkimutatás szerinti 88 m2 területre vonatkozóan.

Bejegyző hat. szám: 37768/2013.08.15 Vezetékjog E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt., 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. 0,4 kV-os közcélú hálózat biztonsági övezete által érintett 44 m2 területre a 8/1083/2012 számú változási vázrajz és területkimutatás szerint. A vezetékjog fennállását megállapító hatósági határozat száma: FES-01/2666-3/2013.

Bejegyző hat. szám: 33389/2017.05.18 Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL, 8200 VESZPRÉM Megyeház tér 1. Pontszám: 43-4109. Átjegyezve a III/8. sorszám alól.

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/6.

Aktuális hrsz. 1861, 1866; várható hrsz. 1861/6 – 2024.08.02.

Bejegyző hat. szám: 104933/3/2021.06.17 Helyi egyedi védelem a településkép védelméről szóló 21/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelet 2. melléklete alapján.

Bejegyző hat. szám: 32014/3/2005 Terheli a TIHANY belterület 1861/6/A hrsz-ú ingatlant illető Földhasználati jog a vázrajz szerinti 1115 négyzetméter területre, 32014/2005.02.14 (Az 1866/A helyrajzi számú önálló épület új helyrajzi száma 1861/6/A hrsz.)

Ingatlanpiaci áttekintés

Az ingatlanpiaci áttekintéshez felhasznált információk

Piaci kitekintésem saját adatbázisom, szakmai tapasztalataim, lakó és egyéb kereskedelmi ingatlanok értékesítésével is foglalkozó, ingatlanpiaci elemzéseket készítő hazai és nemzetközi társaságok jelentései, a KSH, az MNB és a GKI adatai, ingatlanértékesítéssel, bérbeadással, valamint ingatlanfejlesztéssel foglalkozó társaságokkal folytatott interjúk, hírügynökségi jelentések alapján készült.

Felhasznált források:

- MNB Inflációs jelentés, 2024. március
- MNB Pénzügyi stabilitási jelentés, 2023. november
- MNB Kereskedelmiingatlan-piaci jelentés, 2024. április

Gazdasági áttekintés

Befektetési piac:

A hazai befektetési piac 2023-ban 0,6 milliárd eurós forgalmat ért el, amely 38 százalékkal alacsonyabb a 2022. évi befektetési forgalomnál, és ennél alacsonyabb szintet legutóbb 2013-ban láthattunk. A forgalom 82 százaléka kötődött hazai befektetőkhez. 2023-ban az irodapiacra és az ipar-logisztika szegmensben 75-75 bázispontos, bevásárlóközpontok esetén pedig 25 bázispontos emelkedés történt az elsődleges hozamokban. Az emelkedő hozamok, magas finanszírozási költségek és mérsékelt bérleti kereslet továbbra is kiváló állásponton tartják a befektetőket, ami 2024-re is alacsony befektetési forgalmat vetít előre. A KKE régiót tekintve, valamennyi országban emelkedett az elsődleges (prime) irodahozam, a hozamok és bérleti díjak változása alapján számított tőkeértékek pedig régió-szerte tovább csökkentek, 2023-ban a KKE országok átlagában 8 százalékkal, Budapesten 9 százalékkal. A tőkeértékek változását 2022. második negyedév végéhez viszonyítva, a KKE fővárosokban átlagosan 13 százalékos, Budapesten pedig 21 százalékos csökkenés mérhető. A Royal Institution of Chartered Surveyors negyedéves rendszerességű felmérése alapján, 2023. negyedik negyedévben a válaszadók 90 százaléka a recesszió valamelyik szakaszában látta az ingatlanpiaci ciklust. A megkérdezett szakemberek előre tekintő tőkeérték-várakozásai valamennyi ingatlantípus esetében negatívak voltak, a jelzett értékcsökkenés mértéke irodák és kiskereskedelmi ingatlanok esetén már alacsonyabb, ipari-logisztikai ingatlanok esetén pedig magasabb volt, mint a megelőző negyedévekben.

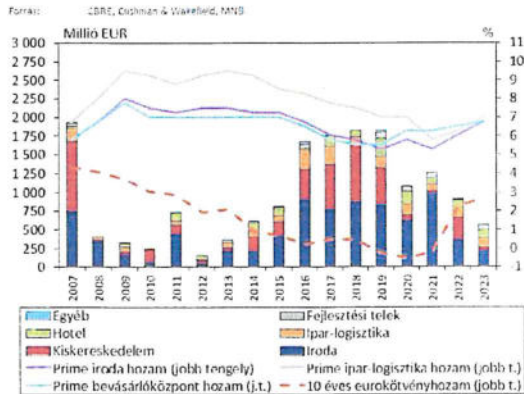
Kereskedelmiingatlan - befektetések

A hazai gazdaság 2023-as visszaesése és annak szerkezete nem támogatta a kereskedelmiingatlan-piaci folyamatait, amelyet így továbbra is ciklikus és strukturális kockázatok öveznek. A kereskedelmiingatlan-szegmensek közül a szállodaszektor teljesítménymutatói javultak – a külföldi vendégforgalomnak köszönhetően – 2023-ban, a többi szegmensben pedig az egyedi beruházói és kormányzati döntések, illetve a gazdasági növekedés idején visszatérése hozhatnak némi javulást. Előre tekintve, 2024-ben az infláció mérséklődésével, a

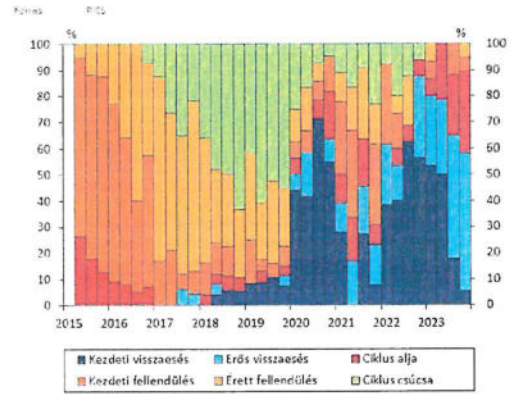
8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/6.

Aktuális hrsz. 1861, 1866; várható hrsz. 1861/6 – 2024.08.02.

reálberek emelkedésével és a fogyasztói bizalom erősödésével a belső keresleti tételek támogatják a GDP bővülését, amelyek pozitívan hathatnak a kiskereskedelmi és szálloda alszégmensekre.



1. ábra: A magyar kereskedelmiingatlan-piac befektetési volumene, összetétele és a prime hozamok



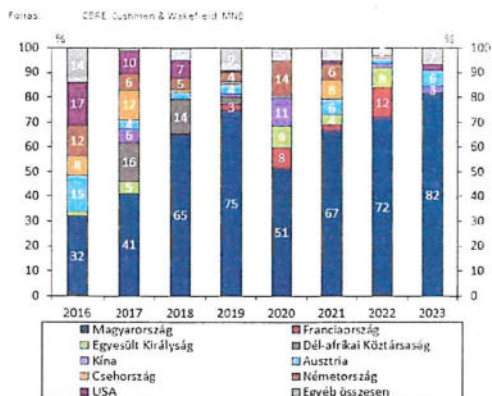
2. ábra: A hazai kereskedelmiingatlan-piaci ciklus helyzetének értékelése

2023-ban a hazai kereskedelmiingatlan-piac befektetési forgalma 0,6 milliárd eurót ért el, az előző évhez képest a befektetési forgalom 38 százalékkal csökkent (1. ábra). A volumen 36 százaléka irodaházak, 22 százaléka ipari-logisztikai ingatlanok, 19 százaléka szállodák, 13 százaléka fejlesztési telkek, 11 százaléka kiskereskedelmi ingatlanok adásvételéből adódott. 2023-ban az átlagos tranzakcióméret 18 millió euro volt, amely 22 százalékkal elmarad a 2022-estől. Az elsődleges (prime) hozamok 2023 során tovább emelkedtek, 2022. év végéhez képest 75-75 bázispontos emelkedés történt az iroda- és ipar-logisztika szegmensekben, és 25 bázispontos a bevásárlóközpontok esetén. A hozamokban megfigyelhető trend 2022. harmadik negyedévre tehető fordulata óta az iroda- és ipar-logisztika szegmensekben összesen 150-150 bázispontos, bevásárlóközpontok esetén pedig 50 bázispontos volt a hozamemelkedés. A 2008-ban elindult recesszióhoz képest ugyanakkor visszafogottabb hozamemelkedésről beszélhetünk, akkor az irodapiacra 200 bázispontos, az ipar-logisztika szegmensben 225, bevásárlóközpontok esetén pedig 150 bázispontos hozamemelkedés történt már egy év leforgása alatt. 2023 végén az elsődleges iroda- és bevásárlóközpont-hozamok 6,75 százalékon álltak, az ipari-logisztikai ingatlanoké 7 százalékon. 2021. év vége óta, a magas infláció hatására szigorodó monetáris kondíciókkal párhuzamosan, az ingatlanbefektetések hozamfelára a 10 éves eurókötvényhozamhoz képest összességében 130–230 bázisponttal csökkent az egyes szegmensekben (melléklet 2. ábra). Ugyanakkor 2023 során az emelkedő prime hozamok hatására mintegy 35 bázispontnyi növekedés volt megfigyelhető az irodák és ipari-logisztikai ingatlanok hozamprémiumában.

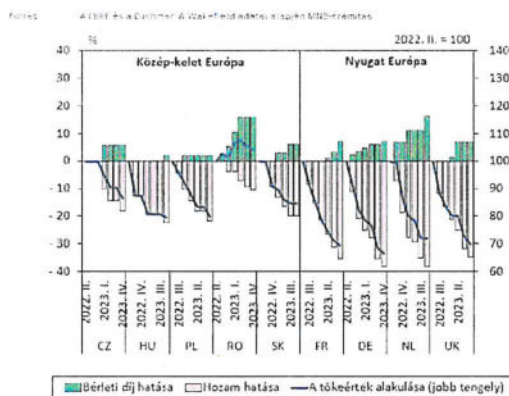
2023-ban a befektetési forgalom döntő része hazai befektetőkhez kötődött, a nyilvános ingatlanalapok jelentős vásárlásokat hajtottak végre. A 2023-as befektetési forgalom 82 százalékát tették ki a magyar befektetők vásárlásai (3. ábra). A hazai befektetők tranzakcióin túli befektetéseket Svédországból, Ausztriából, Kínából és az Egyesült Államokból érkező befektetők vásárlásai tették ki. A magyar nyilvános nyílt végű ingatlanalapok 2023-ban jelentős értékű vásárlásokat hajtottak végre, részesedésük a befektetési forgalomból 26 százalék volt. A hazai zártkörű és külföldi ingatlanalapok együttesen 22 százalékkal, a magyar ingatlanbefektető cégek 17 százalékkal, a magánbefektetők pedig 14 százalékkal részesedtek az éves befektetési volumenből (melléklet 3. ábra). A magyar nyilvános nyílt végű ingatlanalapoknál 2023-ban összességében tőkebeáramlás volt megfigyelhető. A nyilvános ingatlanalapok likvideszköz-ellátottsága továbbra is megfelelő szintű, a likvid eszközök nettó eszközértékhez viszonyított aránya – az azonnal lehívható hitelkeretek összegének figyelembevételével – 52 százalék volt 2024. március végén (melléklet 4. ábra). Erős hazai befektetői részarány mellett egy magasabb arányú nemzetközi intézményi befektetői jelenlét nagyobb stabilitást és likviditást adhatna a hazai befektetési piacnak. Ennek elérését segíthetné a nyugat-európai piac második legkeresettebb ingatlanpiaci szegmense, az intézményi bérlakásszektor, mint hazánkban új eszközkategória kialakulása is.

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/6.

Aktuális hrsz. 1861, 1866; várható hrsz. 1861/6 – 2024.08.02.

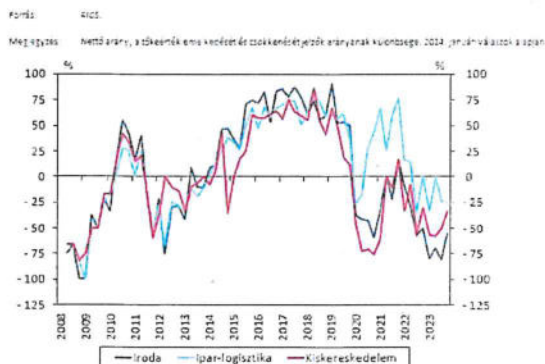


3.ábra: A magyar kereskedelmiingatlan-piac befektetési volumenének megoszlása a befektetők származási országa szerint

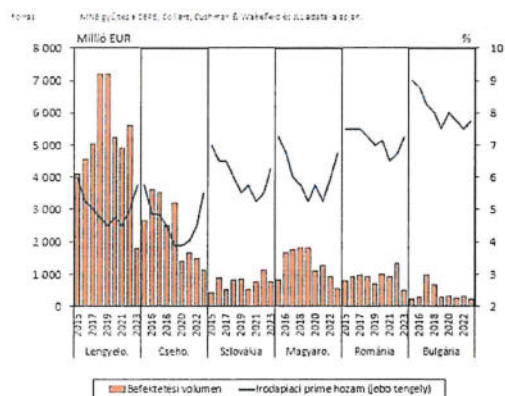


4.ábra: A prime irodák tőkeérték-változása a közép-kelet-európai és főbb nyugat-európai fővárosok irodapiacain

2023 második félévében már a szakértők legnagyobb hányada a kereskedelmiingatlan-piac erős visszaeséséről számolt be. A Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) felmérése alapján 2023 harmadik és negyedik negyedévében a megkérdezett szakértők rendre 47 és 53 százaléka látta úgy, hogy a kereskedelmiingatlan-piacot erős visszaesés jellemzi (2. ábra). Amíg a harmadik negyedévben a szakértők 24 százaléka, addig a negyedik negyedévben már 32 százaléka ítélte úgy, hogy a hazai kereskedelmiingatlan-piaci ciklus elérte mélypontját. Összességében 2023 végén a kereskedelmiingatlan-piacot övező kilátások továbbra is negatívak voltak. 2023 második félévében a válaszadók mind a beföldi-, mind a külföldi befektetési érdeklődés további csökkenéséről számoltak be, mely visszaesés főként az irodapiacra és a kiskereskedelmi ingatlanok esetében volt megfigyelhető. E szegmensek esetében 2023 második felében is negatívak maradtak a három hónapra előre tekintő tőkeérték-várakozások, emellett a válaszadók kisebb aránya már a logisztikai központok esetében is csökkenő tőkeértéket prognosztizált (melléklet 5. ábra). 2023-ban a KKE régió valamennyi országában emelkedtek a befektetési hozamok, a tranzakciós volumen éves alapon átlagosan közel 54 százalékkal esett vissza. A KKE régió valamennyi országában emelkedtek az elsődleges irodabefektetési hozamok 2023 során, átlagosan 70 bázisponttal (6. ábra). A KKE régió országai közül továbbra is Prágában a legalacsonyabb, 5,5 százalék a prime irodahozam, legmagasabb Szófiában, 7,75 százalék. Régiós szinten a 2023-as befektetési forgalom 54 százalékkal maradt el az előző év forgalmától, legnagyobb mértékben (68 százalékkal) Lengyelországban és (63 százalékkal) Romániában csökkent a tranzakciós volumen (melléklet 20. ábra). Legkisebb mértékű forgalomcsökkenés Csehországban (-24 százalék) és Bulgáriában (-25 százalék) volt megfigyelhető.



5.ábra: Háromhavi tőkeérték-várakozások az egyes szegmensekre vonatkozóan



6.ábra: Befektetési forgalom és prime irodapiaci hozamok a régióban

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/6.

Aktuális hrsz. 1861, 1866; várható hrsz. 1861/6 – 2024.08.02.

A KKE régióban továbbra is kisebb értékcorrekció mutatkozik, mint Nyugat-Európában, a piaci szakemberek Európa szerte további hozamemelkedést valószínűsítenek 2024-ben. A kereskedelmi ingatlanok befektetési forgalma immáron másfél éve csökken Európa szerte. Az európai piacok 2023-as befektetési volumene összességében 47 százalékkal maradt el a 2022. évitől. A tranzakciószám csökkenése – nehezítve az értékmérést, benchmark hozamszintek megállapítását – növeli a bizonytalanságot a korábbi árak helytállóságával kapcsolatban, ami árcsökkenést és az elvárt hozamok emelkedését eredményezi. Az érettebb nyugat-európai irodapiacok (Amszterdam, Berlin, London, Párizs) 100–130 bázispontos hozamemelkedéseihez képest, a KKE régió fővárosaiban összességében kisebb (jellemzően 50–100 bázispontos) hozamnövekedés történt 2023-ban. A hozamok emelkedése az ingatlanérték csökkenésének irányába hat, amit részben vagy egészen a bérleti díjak emelkedése ellensúlyozhat. Az irodapiaci elsődleges hozamok és elsődleges bérleti díjak alakulása alapján, 2023 és 2022 vége közötti egy évben Nyugat-Európában a prime irodák esetén a számított tőkeérték 16–22 százalékkal csökkent. Kelet-Közép-Európában átlagosan a tőkeértékek 8 százalékos csökkenése volt megfigyelhető, országonként 7–14 százalékos korrekciót mutatva. A KKE régióban Bukarest kivétel volt, itt a prime hozam 50 bázispontos emelkedése mellett a prime irodabérleti díj közel 5 százalékkal emelkedett, amelyek eredőjeként 2,4 százalékos értéknövekedés adódik. Az elsődleges irodahozamok és bérleti díjak alapján, Budapesten az elsődleges irodák tőkeértéke 9 százalékkal csökkent a vizsgált egyéves időszakban. Amennyiben az értékváltozásokat a hozamemelkedési trendforduló kezdetéhez, 2022. második negyedév végéhez viszonyítva vizsgáljuk, Nyugat-Európában 2023. év végéig átlagosan 30 százalékos, a KKE régióban 13 százalékos, Budapesten 21 százalékos leértékelődés adódik a prime irodahozamok és bérleti díjak változása alapján (4. ábra). Előre tekintve a piaci szakemberek és ingatlantanácsadó cégek Európa szerte további hozamemelkedésre számítanak 2024-ben.

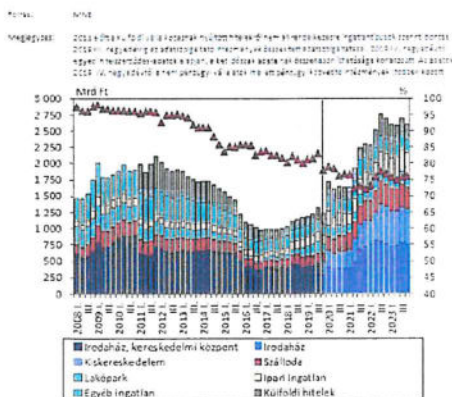
Kereskedelmi ingatlanok finanszírozása

A hitelintézetek kereskedelmi ingatlan fedezett projekthiteleinek állománya 2023. év végére 3 százalékkal csökkent éves összevetésben, az árfolyamhatás kiszűrése mellett pedig stagnált. Amíg a lakóingatlan-projektek és az ipari ingatlanok fedezete mellett kihelyezett hitelek állománya bővült, a többi ingatlantípus esetében stagnáló, vagy zsugorodó állomány volt megfigyelhető 2023-ban. A devizában denominált projekthitel-állomány aránya az elmúlt egy évben stagnált, és 76 százalékot tett ki az év végén. 2023-ban a bankok 42 százalékkal alacsonyabb volumenben folyósítottak kereskedelmi ingatlan fedezett projekthiteleket, mint az előző évben. Az alacsonyabb kibocsátás, a szállodák kivételével, valamennyi ingatlantípus esetében tetten érhető volt. Az éves folyósítások több mint negyedét lakóparkok finanszírozása adta, amely 7 százalékkal csökkent éves összevetésben, további 21 százalékos részaránnyal az irodaházak fejlesztésére vagy vásárlására kihelyezett hitelek 53 százalékkal mérséklődtek. A legnagyobb, mintegy 68 százalékos visszaesés a kiskereskedelmi szegmensbe áramló hiteleket érintette 2023-ban. A projekthitelek túlnyomó részét kitevő eurohitelek kamatai 2023. negyedik negyedévben már nem emelkedtek, míg a forint hitel-kamatok csökkenése folytatódott. Az MNB Hitelezési felmérése alapján, 2023. negyedik negyedévében a bankok valamennyi üzleti ingatlan-szegmensben szigorítottak a hitelezési feltételeken, és 2024. első félévére is további szigorítást helyeztek kilátásba a megváltozott kockázati toleranciára hivatkozva. A hitelkereslet negyedik negyedévi visszaeséséről számoltak be a bankok az irodaházak és bevásárlóközpontok finanszírozása kapcsán, ugyanakkor előre tekintve már ezekben a szegmensekben is keresletélénkülésre számítanak a kamatszínvonal mérséklődése és a javuló ingatlanberuházási kedv okán.

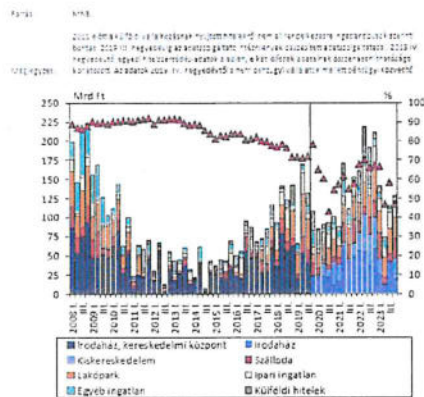
A kereskedelmi ingatlan fedezett projekthitel-állományon belül egyedül az ipari ingatlanok esetében látni érdemi bővülést. 2023. év végén a hitelintézetek mérlegében lévő kereskedelmi ingatlan-finanszírozási projekthitel-állomány 2600 milliárd forintot tett ki, amely az előző év azonos időszakához képest enyhén, 3 százalékkal mérséklődött, az árfolyamhatás kiszűrése mellett pedig stagnált (7. ábra). Az állomány tartalmazza a lakóingatlan-projektekre kihelyezett hiteleket is, amelyek állománya legalacsonyabb részaránnyal 6 százalékkal ugyan, de bővült éves szinten. A legnagyobb, 13 százalékos éves növekedés az ipari ingatlanok kapcsán kihelyezett hitelállománynál volt megfigyelhető, a szállodák finanszírozását pedig stagnáló hitelállomány jellemezte 2023. végén. A két legjelentősebb szegmensben, az irodaházak és a kiskereskedelmi ingatlanok esetében – amelyek együttesen a projekthitel-állomány felét teszik ki – rendre 3 és 4 százalékkal zsugorodott a hitelállomány 2023-ban. A finanszírozott ingatlanok elhelyezkedése szerint a külföldi hitelek tőkeösszege 28 százalékkal csökkent éves szinten. Az állományon belül, a szinte teljes egészében euróban fennálló devizahitelek aránya egy százalékpontos éves mérséklődést követően 76 százalékon állt 2023. év végén.

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/6.

Aktuális hrsz. 1861, 1866; várható hrsz. 1861/6 – 2024.08.02.



7. ábra: A hitelintézeti szektor kereskedelmi ingatlan fejlesztésére vagy vásárlására nyújtott projekthitel-állományának összetétele ingatlantípusok szerint



8. ábra: A hitelintézeti szektor kereskedelmi ingatlan fejlesztésére vagy vásárlására nyújtott projekthitel-folyósításai ingatlantípusok szerint

A projekthitel-kihelyezések volumene 42 százalékkal csökkent 2023-ban, a folyósított összeg a legtöbb ingatlantípus esetén csökkent. 2023-ban összesen 458 milliárd forintot kitevő kereskedelmi ingatlannal fedezett fejlesztési vagy vásárlási projekthitelt folyósítottak a hitelintézetek, amely az előző év azonos időszakával összevetve 42 százalékos (az árfolyamhatás kiszűrése mellett 40 százalékos) visszaesést mutat (8. ábra). Éves összevetésben a szállodák kivételével – ahol 9 százalékos növekedés történt – valamennyi részportfólió esetében mérséklődött a kihelyezett új volumen. Az éves folyósítások több mint negyedét (26 százalékat) lakóparkok finanszírozása adta, amely 7 százalékkal csökkent éves összevetésben. További 21 százalékos részaránnyal az irodaházak fejlesztésére vagy vásárlására kihelyezett hitelek 53 százalékkal mérséklődtek. A legnagyobb, mintegy 68 százalékos visszaesés a kiskereskedelmi ingatlanokhoz nyújtott folyósításokat érintette 2023-ban, míg az ipari ingatlanok esetében 9 százalékos volt a csökkenés. A külföldi ingatlanra folyósított hitelek az éves kibocsátás mindössze 4 százalékát tették ki, amely jelentős csökkenés a 2022-es 14 százalékhoz képest. 2023-ban a devizahitelek új folyósításokon belüli részaránya 56 százalékot tett ki, amely 12 százalékpontos csökkenést jelent 2022-höz képest. Ennek oka, hogy 2023-ban a folyósításokon belül a forintban finanszírozott lakópark fejlesztések részaránya érdemben megemelkedett, 28 százalékos volt, szemben az előző évi 16 százalékkal.

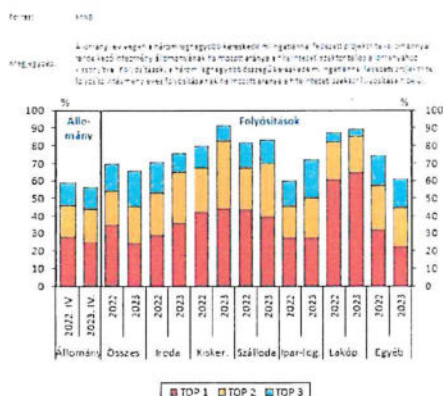
2023-ban a projekthitel-folyósítások kétharmada három intézményhez kötődött, ami az előző évhez képest alacsonyabb koncentrációt jelent. 2023. év végén a hitelintézeti szektor projekthitel-állománya 15 intézmény között oszlott meg, a három legnagyobb állományú bank együtt 56 százalékos részesedéssel bír a szektorszintű fennálló tőkeösszegekből (9. ábra). A 2023. évi folyósításokat tekintve, a három legaktívabb finanszírozó bank a szektorszintű volumen kétharmadát folyósította. A folyósításokat ingatlantípus szerinti megbontva, az egyes szegmenseken belül 61 és 91 százalék között mozog három legnagyobb volument folyósító intézmény aránya. 2023-ban a legmagasabb koncentráció a kiskereskedelmi ingatlanok (91 százalék) és lakásprojektek (89 százalék) folyósításaiban mérhető, ez utóbbi esetén az éves volumen 64 százalékát egyetlen intézmény folyósította. A 2022. évi folyósításokkal összevetve, 2023-ban kiskereskedelmi, ipari-logisztikai ingatlanok és lakóparkok esetén magasabb, szállodák, egyéb ingatlanok esetén és összességében is alacsonyabb koncentráció figyelhető meg. Az összesített koncentráció-csökkenés oka, hogy a kereskedelmiingatlan-piaci kockázatok erősödésével, több jelentősebb szereplő folyósításainak volumene is az átlagosnál jobban csökkent 2023-ban. Ugyanakkor a lecsökkent folyósítási volumenben belül nagyobb súly jutott a kiskereskedelmi, logisztikai és lakópark projekteknek.

2023-ban befektetési tranzakció méret csökkenésével és az irodaátadások lassulásával az éves folyósított összegek eloszlása is a kisebb volumenek irányába tolódott. 2022-ben a hitelintézeti szektor folyósításainak mintegy harmada (32 százalék) esetén az egy ügyfélnek folyósított éves összeg elérte vagy meghaladta az 1 milliárd forintot, 2023-ban ez az arány 26 százalékra csökkent (10. ábra). Ezen belül is leginkább az 1 és 5 milliárd forint közötti éves folyósítások aránya csökkent (4 százalékponttal), az 5–10 milliárd forint közötti, illetve a 10 milliárd forintot meghaladó kategóriákban pedig kisebb (1-1 százalékpontos) csökkenés történt. A 100 millió forint alatti éves folyósítási kategóriák 2023-as aránya összességében közel 9 százalékponttal volt magasabb az egy évvel korábbinál, illetve a fél- és egymilliárd forint közötti éves folyósításoknál történt egy enyhébb (1 százalékpontos) növekedés. Az éves folyósítások kisebb összegek felé történő eltolódása összhangban van a

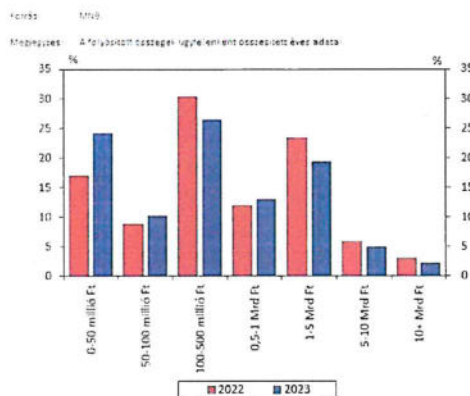
8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/6.

Aktuális hrsz. 1861, 1866; várható hrsz. 1861/6 – 2024.08.02.

2023-as befektetési tranzakciók kisebb átlagos értékével, illetve a folyósítások mintegy ötödét kitevő irodaház finanszírozásokhoz kapcsolódóan az irodaátadások 2023-as lassulásával.

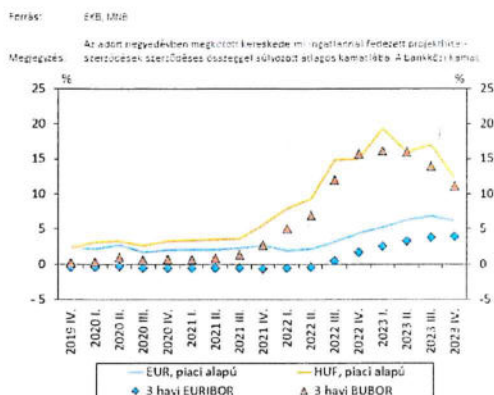


9.ábra: A hitelintézeti szektor kereskedelmiingatlan-hitelezési aktivitásának koncentrációja

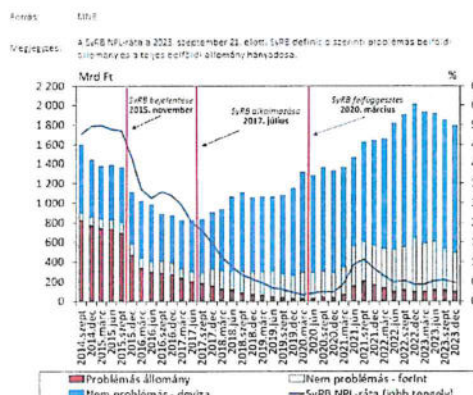


10.ábra: A kereskedelmi ingatlanon fedezett projekthitel-folyósítások eloszlása éves folyósított összeg szerint

2023. negyedik negyedévben az euróban denominált új projekthitel-szerződések kamatának emelkedése megállt. 2023 második felében – a referenciakamatok alakulásával összhangban – a forintban denominált, új kereskedelmiingatlan- hitelszerződések kamata tovább csökkent, az eurohitelek kamatának emelkedése pedig megállt a negyedik negyedévben (11. ábra). Ennek eredményeként 2023. negyedik negyedévben az euróban denominált új projekthitel- szerződések átlagos kamatlába 6,1 százalék volt, 0,7 százalékponttal alacsonyabb, mint az előző negyedévben. A forintban denominált új hitelek átlagos kamata pedig 2,6 százalékpontos éves mérséklődést követően 12,3 százalékot tett ki. A növekvő kereskedelmiingatlan-piaci kockázatokra reagálva, az MNB 2023 júniusában a felülvizsgált rendszerkockázati tőkepuffer (SyRB) 2024. július 1-jétől való preventív célú újra aktiválásáról döntött. A problémás belföldi kereskedelmiingatlan- kitétségekkel összefüggő rendszerkockázat vonatkozásában korábban eredményesen alkalmazott tőkepuffert az MNB a koronavírus-járvány pénzügyi rendszeri hatásainak enyhítése miatt 2020-ban határozatlan időre felfüggesztette (12. ábra). Az eszköz felülvizsgált formában történő újbóli élesztését nem a nemteljesítő kitétségek aktuális szintjei, hanem a középtávon növekvő kereskedelmiingatlan- piaci kockázatok és ezzel összefüggő pénzügyi rendszerkockázatok indokolták. Az aktuális banki kitétségek és tőkehelyzet alapján 2024. július 1-jétől várhatóan egy intézmény esetében sem várható effektív tőkekövetelmény előírása.



11.ábra: Az új, kereskedelmi ingatlanon fedezett projekthitel-szerződések átlag kamata és a 3 havi bankközi kamatok alakulása



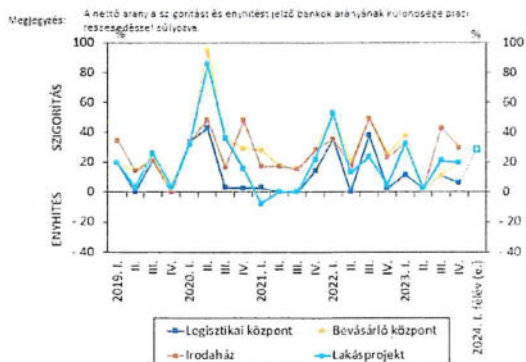
12.ábra: A belföldi kereskedelmiingatlan projekthitel-, valamint átvett ingatlan kitétségek

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/6.

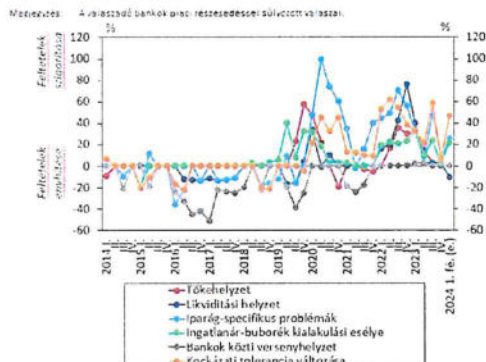
Aktuális hrsz. 1861, 1866; várható hrsz. 1861/6 – 2024.08.02.

Az üzleti célú ingatlanhitelek feltételein a bankok előre tekintve is szigorítani terveznek. Az MNB negyedéves rendszerességgel elkészített Hitelezési felmérése alapján 2023 negyedik negyedévében a bankok nettó értelemben vett 19 százaléka szigorított a bevásárlóközpontok és a lakásprojektek finanszírozási feltételein. Ennél is nagyobb arányban, mintegy 30 százalékus szigorított az irodaházak finanszírozására kihelyezett hitelek sztenderdjein az iparágat érintő kihívások kapcsán (13. ábra). A logisztikai központok esetében továbbra is a bankok kis aránya, mintegy 6 százaléka szigorított a negyedik negyedévben. 2024 első és második negyedévére előre tekintve valamennyi üzletiingatlan-szegmensben a bankok 29 százaléka további szigorítást helyezett kilátásba, amelyet a bankok közel fele a megváltozott kockázati tolerancia miatt lát szükségesnek, de a válaszadók egyötöde ingatlanár-buborék kialakulásának kockázatát is említette a szigorításhoz hozzájáruló tényezőként (14. ábra).

Forrás: MNB, a bankok válaszai alapján.

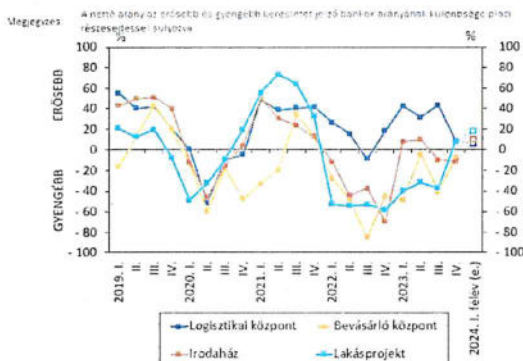


Forrás: MNB, Hitelezési felmérés.



Banki várakozások alapján 2024 első felében már élénkülhet a kereslet az üzleti célú ingatlanhitelek iránt. A Hitelezési felmérésre adott válaszok alapján 2023 negyedik negyedévében a bankok nettó értelemben vett 12 százaléka az irodaházak finanszírozása iránt a kereslet visszaesését érzékelte, ennél valamivel kisebb arányuk, mintegy 8 százalékus a bevásárlóközpontok esetében számolt be a hitelkereslet csökkenéséről a szektort érintő kihívások kapcsán (15. ábra). A hitelkereslet élénkülését csak a logisztikai központok és lakásprojektek finanszírozása kapcsán érzékelte a bankok rendre 8 és 7 százaléka. 2024 első félévére előre tekintve már valamennyi üzletiingatlan-szegmensben a hitelkereslet élénkülésére számítanak a bankok. A lakásprojektek finanszírozása iránt növekvő arányuk, mintegy 18 százalékus vár tovább élénkülő keresletet, a bevásárlóközpontok és irodaházak tekintetében egyaránt 9 százalékus, míg a logisztikai központok esetében 5 százalékus számít erősödő hitelkeresletre. Az várható élénkülést elsősorban a kamatszínvonal mérséklődésével indokolták a bankok, de a javuló ingatlanberuházási kedv is szerepet játszhat a kedvezőbb folyamatokban.

Forrás: MNB, a bankok válaszai alapján.



8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/6.

Aktuális hrsz. 1861, 1866; várható hrsz. 1861/6 – 2024.08.02.

Infláció alakulása az elmúlt negyedévben

Az elmúlt negyedév során a hazai pénzügyi piacokon kedvezőtlenebb hangulat volt jellemző, a forint árfolyama több hullámban gyengült. A forint árfolyama több hullámban gyengült az időszak során. A december végi és január eleji erősödést január második felében gyengülés követte, majd az ezt követő hetekben kisebb ingadozások mellett lényegében nem változott a forint euróval szembeni árfolyama. Február végétől a forint árfolyama újból gyengült, aminek hátterében részben a euróval szembeni meghatározó jegybankoktól várt kamatpályák felfelé tolódása, részben országspecifikus tényezők álltak. Az állampapírpiazi hozamgörbe 3 hónapos szakasza enyhén felfelé, a 3 évnél rövidebb szakasza lefelé, míg az ennél hosszabb szakasza felfelé tolódott. A hosszú oldali hozamok emelkedése mögött alapvetően nemzetközi folyamatok álltak, az 5 éves hitelkockázati (CDS) felár tovább mérséklődött az időszak során. A rövid bankközi kamatok minden futamidőn mérséklődtek, lekövetve az effektív kamat csökkenését a részpiacokon. Az infláció 2024 elején ismét a jegybanki toleranciasávba mérséklődött. Éves átlagban az infláció idén 3,5–5,0, míg 2025-ben és 2026-ban egyaránt 2,5–3,5 százalék között alakulhat. 2024 februárjában folytatódott az infláció csökkenése hazánkban. A fogyasztói árak éves összevetésben 3,7 százalékkal emelkedtek. Az infláció lassulása továbbra is széles körben érzékelhető, amit a fegyelmezett monetáris politika, a kormányzat versenyt erősítő lépései, a visszafogott kereslet, a bázishatások és az elmúlt évinél érdemben alacsonyabb külső költségkörnyezet együttes hatása okoz. Az áremelkedés üteme hazánkban az idei év közepén a piaci szolgáltatások visszatekintő árazása és bázishatások miatt átmenetileg emelkedik. Az alapfolyamatokat emellett két ellentétes hatás alakítja. A forint árfolyamának elmúlt hetekben megfigyelhető gyengülése az importált infláció emelkedésének irányába mutat. Másrészt a hazai reálgazdaság rövid távon gyengébb ciklikus pozíciója deflációs hatású. A két hatás eredőjeként az alapfolyamatokat megragadó maginfláció csökkenése a második negyedévben megáll és az év hátralévő részében 4,5–5,0 százalék között alakulhat. Az élelmiszerek visszafogott árváltozását a csökkenő globális élelmiszer-alapanyagárak mellett az erősebb versenyt generáló kormányzati intézkedések is támogatják. Éves átlagban idén 3,5–5,0 százalék közötti infláció várható, ami alacsonyabb inflációs pályát jelent a decemberi prognózishoz képest. Az MNB előrejelzése szerint az infláció 2025-ben és 2026-ban egyaránt 2,5–3,5 százalék között alakulhat. Az inflációs várakozások horgonyozottsága, a pénzpiaci stabilitás fenntartása és a fegyelmezett monetáris politika elengedhetetlen ahhoz, hogy a fogyasztóiár-index a jövő évtől tartósan visszatérjen a jegybanki toleranciasávba. A hazai GDP 2023-ban 0,9 százalékkal csökkent éves alapon, míg 2024-ben várhatóan 2,0–3,0, 2025-ben 3,5–4,5, majd 2026-ban 3,0–4,0 százalékkal bővül. A 2023. harmadik negyedévi növekedést követően a negyedik negyedévben a hazai gazdasági teljesítmény stagnált. A folytatódó defláció és a reálbér-dinamika pozitívba fordulása miatt a háztartások fogyasztása az előző negyedévekhez képest enyhébb ütemben mérséklődött az év végén. A beruházások csökkenése szintén kisebb mértékű volt a korábbi negyedévekhez képest, amit elsősorban az emelkedő állami fejlesztések támogattak. A vállalati beruházások továbbra is mérséklődtek, a belföldre és az exportpiacra termelő ágazatokban is a volumen csökkenését regisztrálták. A mezőgazdaság a 2022. évi aszály után tavaly számottevően magasabb kibocsátást ért el, tompítva a GDP kontrakcióját. A tavalyi év során a hazai kivitel stagnált, míg az import a belső kereslet visszaesésével mérséklődött, így 2023-ban a nettó export növekedési hozzájárulása pozitívan alakult. A munkaerőpiac feszessége az elmúlt hónapokban enyhült. A foglalkoztatás magas szintje mellett a munkanélküliségi ráta enyhén, 4,5 százalékra emelkedett januárban. A 2023. évi visszaesést követően 2024 elején lassú fellendülés kezdődött, a hazai növekedés az év második felében dinamizálódhat. 2024-ben – az infláció tartós mérséklődésével, a reálbérek folytatódó emelkedésével és a bizalom erősödésével – főként a belső keresleti tételek támogatják a hazai GDP fokozatos bővülését. Az exportteljesítményre ellentétes irányú erők hatnak. Az elhúzódóan gyenge európai konjunktúra visszafogja a hazai kivitelt, azonban a folyamatban lévő és az újonnan bejelentett jelentős kapacitásbővítő külföldi közvetlentőke-beruházások idővel élénkítik az exportot. A gyenge külpiazi kereslet következtében az idei évre vonatkozó jegybanki várakozás összességében a decemberi prognózishoz képest alacsonyabb, 2,0–3,0 százalékos növekedési pályával konzisztens. A kiépülő új ipari kapacitások termelésének felfutásával 2025-től kiegyensúlyozott szerkezetű hazai növekedés várható, és az exportpiaci részesedésünk is emelkedik. A hazai GDP 2025-ben várhatóan 3,5–4,5, majd 2026-ban 3,0–4,0 százalékkal bővül. A vállalati hitelállomány éves növekedési üteme a negyedik negyedévben enyhén gyorsult, míg a háztartási hitelállomány lassuló ütemben bővült. 2024-ben mindkét piacon a kereslet élénkülése várható. A teljes pénzügyi közvetítőrendszer vállalati hitelállományának éves növekedési üteme az előző negyedévhez képest 0,5 százalékponttal gyorsult, így 6,2 százalékot ért el 2023. év végén. A mikro-, kis- és középvállalkozások éves hiteldinamikája, amely a hitelezési alapfolyamatokat jobban megragadja, ennél alacsonyabb, 3,8 százalék volt a tavalyi év végén. A negyedik

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/6.

Aktuális hrsz. 1861, 1866; várható hrsz. 1861/6 – 2024.08.02.

negyedévben az újonnan szerződött – nem folyószámla jellegű – vállalati hitelek 29 százaléka volt valamilyen támogatott hitel, ami alacsonyabb, mint a Baross Gábor Újra iparosítási Hitelprogram intenzív szerződéskötési időszakát is tartalmazó első félévi 46 százalékos érték. A hitelezési felmérésre adott válaszok alapján a negyedik negyedévben összességében nem változtak érdemben a vállalati hitelfeltételek, míg az üzleti célú ingatlanra nyújtott hitelek esetében a bankok mintegy ötöde továbbra is szigorítást jelzett. A hitelkereslet tekintetében a bankok 6 százaléka a kereslet csökkenéséről számolt be a negyedik negyedévben, azonban 2024 első félévére előre tekintve a bankok nettó értelemben vett 23 százaléka már növekvő keresletet vár. A továbbra is bizonytalan növekedési kilátások miatt a vállalati hitelállomány éves növekedési üteme 2024. év végén 6 százalékot érhet el, míg 2025. év elejétől 8–9 százalék körüli szinten stabilizálódhat a bővülés mértéke. 2023 negyedik negyedévében a háztartási hitelállomány éves növekedési üteme az előző negyedévhez képest enyhén lassulva 2,4 százalékot ért el. A hitelintézetek által 2023. negyedik negyedévben szerződött lakáshitelek értéke az előző év azonos időszaki, alacsony bázist jelentő értékét 21 százalékkal haladta meg, míg a személyi hitelek kibocsátása 43 százalékkal volt magasabb. A januárban elindult CSOK Plusz, a megemelkedő Falusi CSOK és babaváró hitelösszegek 2024 elejétől támogatják a hitelállomány bővülését. A hitelezési felmérésre adott válaszok alapján a bankok a lakáshitelek és a fogyasztási hitelek esetében is növekvő keresletről számoltak be a negyedik negyedévben, és előre tekintve is mindkét szegmensben a kereslet további növekedésére számítanak. A háztartási hitelállomány éves növekedése 2024. év végén mintegy 8 százalékot érhet el, 2025. év elejétől pedig 9–10 százalék körüli lehet a bővülés mértéke. A folyó fizetési mérleg többlete várhatóan tovább emelkedik. 2023-ban a folyó fizetési mérleg éves egyenlege az alacsonyabb energiaárak, az energiafogyasztás alkalmazkodása, valamint a belső kereslet mérséklődése miatt 8 százalékpontnál is nagyobb mértékben javult, és enyhe többletbe fordult. Idén az export és az import volumene közel azonos mértékben bővül, így elsősorban az alacsonyabb energiaárak mellett tovább javuló cserearány javítja a külkereskedelmi egyenleget. Összességében a folyó fizetési mérleg GDP-arányos egyenlege 2024-ben várhatóan enyhén, majd a következő években – az exportpiaci részesedés növekedésével párhuzamosan – nagyobb mértékben javul. Az előre jelzési horizonton így tovább folytatódik a folyó fizetési mérleg többletének növekedése. Az előzetes pénzügyi számla statisztika alapján 2023-ban az államháztartás eredményszemléletű hiánya 6,7 százalék volt a GDP arányában. A jegybank előrejelzése szerint a költségvetés hiánya a 2023. évihez képest 2024-ben mérséklődhet, amit érdemben támogat az energiaárak csökkenése. Ugyanakkor az adóbevételek 2023-hoz hasonlóan elmaradhatnak a költségvetési törvény előirányzatától. Az elmúlt két évre jellemző magas inflációs környezet következtében jelentősen nőttek az állami kamatkiadások, amelyek az idei évben is nagy terhet rónak a költségvetésre. Az előzetes adatok alapján a bruttó államadósság a GDP 73,4 százalékára csökkent 2023 végére. Az adósságráta 2024. évi folytatódó mérséklődéséhez és a hazai kockázati megítélés javulásához a kifizetett hiánycélok hiteles elérése is szükséges. A Monetáris Tanács kockázati értékelése alapján az alappályát kétirányú inflációs és lefelé mutató növekedési kockázatok övezik. A Monetáris Tanács a márciusi Inflációs jelentés alapelőrejelzése körül három alternatív forgatókönyvet emelt ki. A lassuló globális konjunktúrát feltételező és a fogyasztás lassabb helyreállításával számoló forgatókönyvek megvalósulása esetén az alappályához képest alacsonyabban alakulhat mind a gazdasági növekedés, mind az infláció. A harmadik alternatív pálya megvalósulása esetén a globális dezinfláció megtorpanásának hatására a meghatározó nagy jegybankok monetáris politikája az alappályához képest tovább maradhat szigorú.

Pénzügyi stabilitás helyzete

A hazai ingatlanpiaci folyamatokat tekintve, a piacon jelentősen mérséklődtek a tranzakciók, leginkább a keresletet meghatározó kedvezőtlen makrogazdasági tényezők és a hitelből megvalósuló lakásvásárlások visszaesése miatt. Ezáltal a lakásárak éves növekedési üteme 2023 második negyedévében kilenc év után először negatív tartományba, -0,8 százalékra süllyedt. Ennek hatására az elmúlt egy évben enyhült, de továbbra is magas a túlértékeltség a lakáspiacon. A kereskedelmiingatlan-piacon 2023 első félévében emelkedett a kihasználatlansági ráta mind a budapesti irodák, mind az ipar-logisztikai ingatlanok esetében, de historikusan továbbra sem tekinthetők magasnak. Ezzel párhuzamosan a befektetési forgalom 60 százalékkal maradt el az előző év azonos félévéhez képest, továbbá az elsődleges hozamok emelkedése alapján az elmúlt egy évben 19 százalékkal csökkentek a tőkeértékek a budapesti irodapiacon. A növekvő kereskedelmiingatlan-piaci kockázatokat enyhíti a hitelintézetek projekthiteleken keresztüli mérsékelt kitétsége. A hazai bankrendszer stabil, sokkellenálló-képessége erős. A szektor likviditási tartaléka bőséges. Az alacsony lakossági betéti kamatok és a kormányzat állampapír-piaci kereslet növelését célzó intézkedéseinek versenyt erősítő hatása mellett tovább

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/6.

Aktuális hrsz. 1861, 1866; várható hrsz. 1861/6 – 2024.08.02.

csökkent a lakosság és a nem-banki pénzügyi intézmények bankrendszerénél elhelyezett betétállománya. A hitelbetét mutató főként a betétek kiáramlása miatt nőtt, de a felmerülő kockázatokat ellensúlyozza a szektor jelentős mértékű likviditási többlete. A jelentős likviditási pufferek szinten maradásához a jegybank által kifizetett kamatok érdemben hozzájárulnak, hiszen ezek oly módon növelik a bankok likvid eszközállományát, hogy közben forrásoldalon alacsony likviditási kockázattal járó tétel – az eredményen keresztül a saját tőke – növekedésében csapódnak le. A bankrendszer tőkeellátottsága is megfelelő, a teljes tőkemegfelelési mutató (TMM) 2023 júniusában féléves viszonylatban változatlanul 18,8 százalékot tett ki. A szolvencia stresszteszt eredményei alapján markáns stressz esetén is csupán elhanyagolható mértékű tőkehiány jelentkezne szektorszinten, így a bankrendszer likviditási- és tőkehelyezete továbbra sem jelenti a hitelezés gátját. A jövedelmezőség az extraprofitadó és az egyéb kormányzati intézkedések hatása ellenére is kiugró. A hazai bankok 2023 első félévében 675 milliárd forintos adózott eredményt értek el, amely a 2000-es évek óta megfigyelt összes eddigi év teljes éves adózott eredményét meghaladja. Ehhez a kiugró profitabilitáshoz érdemben hozzájárult a jegybankkal szembeni kamateredmény, amely 627 milliárd forinttal növekedett az előző év azonos időszakához képest. Az értékvesztés eredményrontó hatása mérséklődött 2022-vel összehasonlítva, mely javulásban bázishatás, a hazai bankok orosz és ukrán érdekeltségeinek 2022. márciusi értékvesztése is jelentős szerepet játszott. Ezek együttesen 17 százalékos 12-havi gördülő sajáttőke-arányos (RoE) és 1,3 százalékos eszközarányos jövedelmezőséget (RoA) indukáltak 2023 első félévének végén. Ez a jövedelmezőségi szint azonban nem tartható fenn középtávon. A jegybanki alapkamatnak a deflációval és a kockázati környezet javulásával párhuzamos mérséklődni fog a nettó kamatbevétel, így a szektor jövedelmezőségének ismét a hatékonyság növekedése és a hitelpenetráció mélyülése lehet a fő forrása. A bankok tőkemegfelelésének és hitelezési kapacitásainak jövőbeni alakulása szempontjából kiemelten fontos, hogy az intézmények osztalékfizetési politikája – a jövedelmezőség várható csökkenésére tekintettel – konzervatív maradjon, és az idei év kivételesen magas profitja jelentős részben a banki tartalékok bővítését szolgálja. Előre tekintve a hitelfortfólió több olyan szegmense is azonosítható, ahol növekedhetnek a hitelkockázatok. Ilyenek például a kamatstopban lévő kkv- és jelzáloghiteltek, a kereskedelmiingatlanokat finanszírozó projekthitelek, valamint az államilag támogatott hitelek, amennyiben nem teljesülnek a kapcsolódó gyermekvállalási feltételek. E kockázatok realizálódása azonban jelenleg nem látható. A nemteljesítő hitelek aránya a vállalati szegmensben érdemben nem változott 2022 közepe óta (a 90 napon túl késedelmes hitelek lassú emelkedése mellett), augusztusban 3,7 százalékon állt. A háztartási hitelek esetében egy, a moratórium lezárását követő technikai hatás miatt még mérséklődött is a ráta 2023 első félévében, majd tovább csökkenve augusztusban 3,2 százalékot tett ki. Összességében elmondható, hogy 2024–2025-ben a kamatjövedelem csökkenésén túl a hitelkockázatok növekedése is a banki profit csökkenésének irányába mutat. Összhangban a nemzetközi folyamatokkal, mind a vállalati, mind a háztartási hitelállomány éves növekedési üteme mérséklődött, 2023 szeptemberében rendre 5,4 százalékot, illetve 2,8 százalékot tett ki. Az éves hiteldinamika előrejelzésünk szerint idén érheti el a mélypontját mindkét szegmensben. A bankok szerint a vállalatok hitelkereslete a hosszú lejáratú hitelek iránt tovább csökkent. Előre tekintve a kereslet élnkülése várható, ugyanakkor a vállalatok esetében a finanszírozási igényeket a szektor magas, GDP-arányosan mintegy 30 százalékos likvideszköz-állománya mérsékelheti. A háztartási hitelek új szerződéskötéseinek értéke mintegy 21 százalékkal esett vissza 2023 harmadik negyedévében az előző év azonos időszakához képest. A lakáshitelek esetében ennél is nagyobb, 41 százalékos volt a visszaesés, amelyben a piaci hitelek csökkenése mellett a támogatott hitelek mérséklődése is szerepet játszott. A csak támogatott hitelt felvevő ügyfelek aktivitásának csökkenése arra utal, hogy a hitelpiaci keresletet a kamatkörnyezeten túl más tényezők – a gazdasági bizonytalanság, a reálbérek csökkenése, a fogyasztói bizalom romlása – is érdemben alakítják. Az alacsony kamatkörnyezetben kibocsátott hitelek átárazódása, valamint a magasabb kamatok mellett kibocsátott hitelek tartósan – a hozamkörnyezet csökkenése után is – fennmaradó jelentős törlesztési terhei a hitelkiváltás jövőbeni fontosságára hívják fel a figyelmet.

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/6.

Aktuális hrsz. 1861, 1866; várható hrsz. 1861/6 – 2024.08.02.



A közvetlen környezet

Az értékelendő ingatlan bemutatása

Az ingatlan általános leírása

Az értékelt 1861/6 hrsz ingatlan a 1861 és a 1866 ingatlanok telekalakításával keletkezik. A jelenlegi, telekalakítás előtti 1861 és 1866 hrsz ingatlanok Tihany vízparti részén, a komp kikötő szomszédságában helyezkednek el. Az ingatlanok felszíne sík, jellemzően fűvel borított, melyet apró zúzottkő burkolatos gyalogút keresztez. Az 1866 hrsz. ingatlanon földhasználati jog alapításával felépítmény létesült, mely egy jelenleg nem üzemelő vendéglátó egység és a hozzá kapcsolódó térburkolat. Ezen felépítmény azonban nem képezi az értékelés tárgyát.

Az ingatlan közműkapcsolatainak bemutatására

Az E-közmű rendszer adatai alapján az értékelés fordulónapján az telekalakítást megelőzően az ingatlanok az alábbi közműkapcsolatokkal rendelkeznek:

1861 hrsz.:

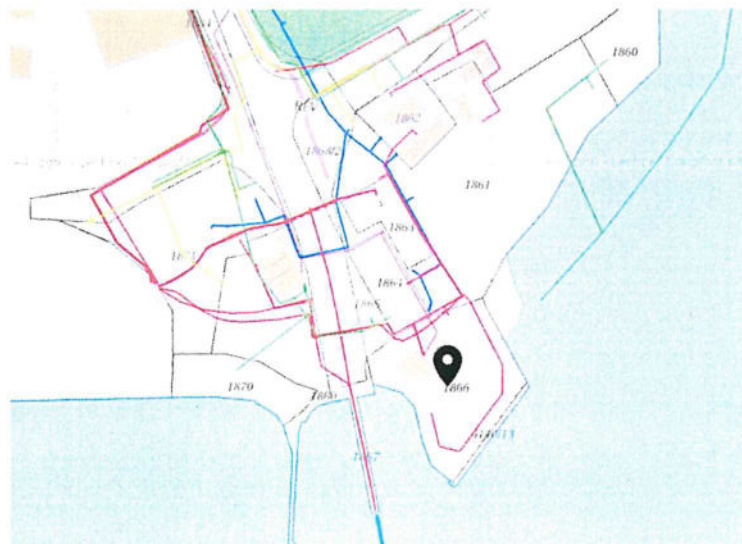
- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés

1866 hrsz.:

- Villamos energia
- Vízvezetés

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/6.

Aktuális hrsz. 1861, 1866; várható hrsz. 1861/6 – 2024.08.02.



Közműkapcsolatok

SWOT analízis, értékesíthetőség

SWOT analízis, értékesíthetőség	
Erősségek, lehetőségek	Gyengeségek, veszélyek
<ul style="list-style-type: none">• A településen belüli kedvező, közvetlen vízparti elhelyezkedés• A település országon belüli és nemzetközi szinten magas turisztikai vonzerővel rendelkezik• Jó az ingatlan közműellátottsága	<ul style="list-style-type: none">• méretben és funkcióban korlátozott beépíthetőség• az ingatlan telekalakítást és ingatlan-nyilvántartási átvezetést követően keletkezik, mely még nem történt meg• az ingatlan szabálytalan sokszög alakú
Várható értékesítési idő:	3-5 év
Értékesíthetőség jellemzése:	Az orosz-ukrán háború, valamint a 2022-ben kibontakozó gazdasági recesszió következtében az ingatlanpiacon is erős volatilitás alakult ki, a befektetők kockázatkerülőbbek lettek, illetve nőttek a hozamelvárások. Magyarország kilábalási folyamata az EU átlaghoz képest elmaradást mutat.

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/6.

Aktuális hrsz. 1861, 1866; várható hrsz. 1861/6 – 2024.08.02.

Értékelési módszerek

Ingtatlanok általában alkalmazásra kerülő értékelési módszerei

Az ingatlanok értékelésével kapcsolatos hazai és nemzetközi szakmai standardok szerint hagyományosan három különböző megközelítés alkalmazható egy ingatlan értékének a vizsgálatakor. Ezek:

- a piaci összehasonlításra alapuló megközelítés
- az újraelőállítási költségen alapuló számítások és megközelítés
- a hozamszámításra alapuló megközelítés

Azt, hogy a fenti módszerek közül melyik vagy melyek alkalmazása célszerű, azt minden alkalommal az ingatlan sajátosságainak, a rendelkezésre álló információknak és a megbízás céljának gondos mérlegelését követően lehet eldönteni.

Piaci összehasonlításra alapuló megközelítés

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítés szerint a piaci értéket úgy határozzuk meg, hogy összehasonlítjuk az értékelt telket, földterületet (ingatlant) olyan ingatlanokkal, amelyek a közelmúltban ismert árszinten adásvétel tárgyát képezték. E megközelítés fő alapját az adja, hogy egy ingatlan piaci értéke közvetlenül összefügg a hasonló ingatlan megszerzésével kapcsolatos költségekkel.

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítés esetében alkalmazott összehasonlító elemzés a hasonló ingatlanok és a vizsgált ingatlan jogi, fizikai, fekvésbeli és gazdasági jellemzőiben mutatkozó és az ingatlanokkal kapcsolatos jogok közötti különbségekre koncentrálnak, és figyelembe veszi az adásvétel időpontját, a vásárló és az eladó motivációit, és az egyes adásvételi tranzakciók pénzügyi feltételeiben mutatkozó különbségeket is.

Az egyes hasonló ingatlanok eladási árait módosítani kell annak érdekében, hogy megkapjuk azon értéket, ami abban az esetben lett volna érvényes, ha az eladott ingatlan és az értékelt ingatlan lényegében azonos lett volna. Az alábbiakban felsoroljuk a hasonló ingatlanok adásvételére vonatkozó adatokat.

Föld és telekingatlan vizsgálata

Az Európai Gazdasági Közösség országaiban elfogadott és alkalmazott, a TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) által kidolgozott és ajánlott értékelési irányelvek (amelyeket jelenleg az EVS 2009 szabvány rögzít) szerint föld, telekingatlan esetén a szabadpiaci árat kell, mint értékelési alapot figyelembe venni.

Föld és telekingatlanok esetén a szabadpiaci ár az adott körzetben ténylegesen lebonyolított adásvételek szerződés szerinti árát jelenti, beleértve az egyéb járulékos költségeket is.

A föld, telekingatlanok esetében az alábbiakat vizsgáljuk a helyszínen, illetve az ingatlan-nyilvántartási adatok ismeretében:

- tulajdonos nevét, címét, tulajdonszerzés jogcímét, évét
- kezelő nevét, kizárólagosságát, vagy osztott kezelés esetén %-os arányát
- telek méretét, tájolását
- övezeti besorolását
- beépítettség %-os arányát
- telekalakítás módját
- bejegyzett jogokat, tényeket

A telekérték kialakításánál az előzőekben felsorolt vizsgálati szempontokon kívül figyelembe vesszük a Nemzeti Adó- és Vámhivataltól és a szakvállalatoktól beszerezhető tényadatokat, valamint a hozzáférhető szakirodalom közléseit és saját szakértői munkánk során szerzett és rendelkezésünkre álló adatokat.

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/6.

Aktuális hrsz. 1861, 1866; várható hrsz. 1861/6 – 2024.08.02.

Költség alapú megközelítés

Az újraelőállítási költség meghatározásán alapuló megközelítés azon a feltételezésen alapul, hogy egy vásárló nem fizet majd többet egy ingatlanért annál a költségnél, amennyibe egy, a szóban forgó ingatlanhoz hasonló használati értékű, azt helyettesítő ingatlan kerülne. A költségen alapuló megközelítés alkalmazásakor az értékelési folyamat az alábbi lépésekből áll:

- Az üresnek feltételezett telek értéke, vagy a hozzá kapcsolódó vagyoni értékű jog értékének meghatározása.
- Az összes újraelőállítási költségnek vagy pótlási költségnek meghatározása (azon összes költség kizárásával, amelyet a földterület értékébe már korábban beszámítottak).
- Az összes lehetséges ok miatt (fizikai elhasználódás, funkcionális avulás, külső avulás) az értékelés időpontjáig bekövetkezett értékcsökkenések meghatározása.
- Az értékcsökkenés levonása az újnak feltételezett épület építési költségéből, az épület amortizálódott értékének meghatározása céljából.
- A földterület vagy a hozzá kapcsolódó vagyoni értékű jog és az avultsággal csökkentett épület értékének összegzése az ingatlanérték meghatározása céljából.

Újraelőállítási költség

Az újraelőállítási költségadatokat több forrásból származnak, azokat többek között ilyen típusú ingatlanok építésével foglalkozó vállalkozókkal és építésszel folytatott konzultációk során kaptuk, illetve hasonló tervek és specifikációk alapján megépített épületek adatain alapulnak.

Értékcsökkenés

A halmozott értékcsökkenés a bruttó újraelőállítási költség értékének csökkenése új állapotukhoz képest, az értékelés időpontjában megfigyelt állapotban. A vagyoneértékelő szakmai irányelveknek megfelelően hagyományosan három oka lehet értékcsökkenésnek: fizikai romlás, funkcionális avulás és a gazdasági avulás.

Fizikai romlás

Az építmények tényleges kopása és romlása tartozik ebbe a kategóriába. Ez kijavítható vagy ki nem javítható lehet és megkülönböztethetjük úgy is, mint rövid élettartamú és hosszú élettartamú romlást. A fizikai romlást a gazdaságos élettartam alapján becsüljük. A gazdaságos élettartam felhasználása a fizikai élettartam helyett elterjedt és elfogadott eljárás. A gazdaságos kor becslés használata a tényleges kor helyett műszakilag szintén korrekt.

Funkcionális avulás

Ez a kategória azokat a gazdaságtalan megoldásokat tartalmazza, mint például az elavult tervek, a megközelíthetőség hiánya stb. Lehet kijavítható vagy kijavíthatatlan.

Gazdasági avulás

Az értékcsökkenésnek ez a típusa azt jelenti, hogy az épület újjáépítésének költségei az ingatlantól független okok miatt csökkennek vagy emelkednek. Mivel az ingatlan fekvése adott, értéke függ a gazdaságtól. Ezért a környezetben bekövetkezett minden olyan változás, amelynek negatív vagy pozitív hatása van az ingatlan értékére, befolyásolhatja a telek és az épület értékét is. Ez a típusú értékváltozás mindig korrigálhatatlan, mivel az ingatlan tulajdonosa nem tudja megszüntetni a külső hatásokat.

Hozamszámításon alapuló megközelítés

Azoknak az ingatlanoknak vizsgálata esetében, melyek funkciójuk alapján bevételt termelnek vagy bevételtermelővé tehetőek, általánosan elfogadott eljárás a hozamszámításon alapuló módszer alkalmazása. E módszer azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan értéke és bevételtermelő képessége között. (Egy befektetőt elsősorban a befektetésből származó haszon, az abból várható hozam érdekli.) A módszer lényege, hogy az ingatlan legjobb hasznosításából várható nettó bevételeiből vezetjük le az ingatlanra, mint

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/6.

Aktuális hrsz. 1861, 1866; várható hrsz. 1861/6 – 2024.08.02.

befektetési formára vonatkozó mutatót, a nettó jelenértéket. Az ingatlan nettó jelenértéke – kiegyensúlyozott piaci körülmények között – az ingatlan piaci értékének a legjobb közelítése.

Közvetlen tőkésítés

A közvetlen tőkésítés esetében egy év várható működési bevételét alakítjuk át értékké úgy, hogy a becsült nettó jövedelmet elosztjuk egy, a befektető hozamvárásának megfelelő rátával (hozamráta, diszkontráta). A kiválasztott ráta – mely a befektetések kockázata miatt mindig magasabb az adott piaci környezetben elérhető, legbiztonságosabbnak tekinthető befektetés hozamánál (minél kockázatosabb a befektetés, annál magasabb a hozamvárás) – reprezentálja a bevétel és a piacon megfigyelt trendek közötti kapcsolatot.

$$\frac{\text{működésből származó nettó jövedelem}}{\text{hozamráta}} = \text{érték}$$

A hozam tőkésítése

A hozamok mérésére a nemzetközi gyakorlatnak megfelelően a nettó jövedelmet használjuk. A nettó jövedelem a befektetés által létrehozott pénzáramlás, azaz a befektetés pénzjövedelme. Az értékeléshez használt módszer a nettó jelenérték-számítás módszere. A módszer két lényeges eleme:

a jövőbeli hozamok előrejelzése

az előre jelzett hozamokkal kapcsolatos kockázat meghatározása és az ennek megfelelő mértékűdiszkontráta kiválasztása, majd diszkontálás, azaz a hozamok jelenértékének kiszámítása.

A leírtak alapján a befektetés nettó hozama matematikai formulával kifejezve a következő:

$$NJÉ = \sum_{t=1}^n \frac{Nj_t}{(1+d)^t} + \frac{Mé}{(1+d)^n}$$

ahol	$NJÉ$	a nettó jelenérték
	Nj_t	az előre jelzett nettó jövedelem a t. évben
	n	az előrejelzés éveinek száma
	d	a hozamvárást is kifejező, a befektetés időpontjára vonatkozó diszkontráta
	$Mé$	az előrejelzés végén (n+1. év végén) számított maradék érték

A nettó jelenérték-számítás módszerrel kapcsolatos legfontosabb fogalmak a következők:

A nettó jövedelem kimutatás (pénzeszközök áramlása, cash-flow): Kimutatás a projekt pénzügyi helyzetéről. Azt mutatja, hogy a pénzeszközök megfelelő mennyiségben képződnek-e és megfelelő időben állnak-e rendelkezésre. Ellenkező esetben beruházási döntéseknél meg kell fontolni a tervezett beruházás egyéb lehetséges alternatíváinak a vizsgálatát, esetleg a beruházás megvalósításának elvetését.

Jelenérték-számítás: Az előre jelzett nettó jövedelmet egy megfelelően kiválasztott leszámítolási rátával diszkontáljuk, hogy megtudjuk, a jövőben várható hozamok milyen értéket képviselnek a jelenben.

Nettó jelenérték: A várható jövőbeni hozamok mai abszolút nagyságáról ad felvilágosítást, tartalmát tekintve a befektetett tőke és a várható hozamok különbségének az összege, azonos időpontra átszámított pénzértékben kifejezve.

Az előrejelzés időhorizontja: A beruházások pénzügyi megvalósulásának elemzésénél általában 10 működési évre készítünk részletes előrejelzést a beruházással létrehozni kívánt befektetés pénzügyi helyzetéről.

Maradványérték: A fenti időtávú előrejelzést követő évekre azt feltételezzük, hogy a prognózis utolsó évének eredménye változatlan értéken a végtelenségig folytatódik. A nettó pénzjövedelmek eme végtelen sorának a megfelelő leszámítolási rátával történő diszkontálásával lehet kiszámítani a maradványértéket.

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/6.

Aktuális hrsz. 1861, 1866; várható hrsz. 1861/6 – 2024.08.02.

Alkalmazott értékelési módszerek

Azt, hogy a fenti módszerek közül melyik vagy melyek alkalmazása célszerű, azt minden alkalommal az ingatlan és annak piaci alszegmensének sajátosságának, valamint a rendelkezésre álló információknak a gondos mérlegelésével lehet eldönteni. Kiegyensúlyozott piaci viszonyok között, ahol az adott ingatlan típusára vonatkozóan keresleti és kínálati adatok kellő számban rendelkezésre állnak, a piaci összehasonlító módszer alkalmazása indokolt. Azoknál az ingatlantípusoknál, amelyeknél a bérbeadás, vagy más hozamtermelés útján történő hasznosítás a jellemző, a hozamszámítás módszerét célszerű alkalmazni.

Az ingatlan értékének meghatározását a telekalakítást megelőző ingatlanok speciális építési övezeti besorolására tekintettel a piaci összehasonlításra alapuló megközelítést alkalmaztam, mivel jelen esetben a kismértékű beépíthetőség okán a maradványértékelésen alapuló módszer alkalmazása nem célszerű. Mivel a 1866 hrsz. ingatlanon található felépítmény nem képezi az értékelés tárgyát, így felépítmény hiányában a költség alapú megközelítés nem alkalmazható. Az ingatlan telekalakítást követő közpark jellegénél fogva korlátozottan forgalomképes ingatlannak tekinthető.

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/6.

Aktuális hrsz. 1861, 1866; várható hrsz. 1861/6 – 2024.08.02.

Ingyatlan értékelése

Az értékelés során a Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/6 hrsz. ingatlant értékeltem Megbízó kérése szerint, mely az aktuálisan 1861 és a 1866 hrsz ingatlanok telekalakításával keletkezik. A Tihany, belterület 1866/A hrsz. ingatlan értékének meghatározása nem képezi a megbízás részét.

A Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/6 hrsz. ingatlan méretének meghatározásához a megbízó által rendelkezésre bocsátott Változási vázrajzot használtam fel, annak adatait vettem alapul, melyeket a helyszíni szemle során felméréssel egészítettem ki:

Földhivatali nyilvántartásban aktuálisan szereplő ingatlanok			Besorolás	Alapterület tulajdoni lap alapján	Változási vázrajz szerint kialakuló ingatlan				
1.	Tihany	belterület	1861 hrsz	kivett beépítetlen terület kivett kikötő, szárazföldi terület és beépített terület	10 076 m ²	1861/7 hrsz	kivett, közpark és beépített terület	7808	m ²
2.	Tihany	belterület	1866 hrsz		4 525 m ²				

Az értékelés tárgyát képező ingatlan telekalakítást követő közpark jellegénél fogva korlátozottan forgalomképes ingatlanok tekinthető.

Az ingatlan értékének vizsgálata piaci összehasonlító módszer alkalmazásával

A beépítetlen- vagy beépített ingatlanok értékelésére is szolgáló piaci-összehasonlító módszer alkalmazásánál a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált ingatlanokat elemezzük, és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Korrekciókat végzünk az olyan tényezőkülönbségek kiküszöbölésére, mint az értékesítés időpontja; az elhelyezkedés; a méret; a fejlesztések jellege, állaga és kora; valamint a jövőbeni hasznosíthatóság.

Földterület vagy beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül az összehasonlító megközelítésnek van a legnagyobb szerepe. Ekkor bizonyos körzetben végzünk összehasonlításokat, amelyek közös elemeket és hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak. Közvetlen összehasonlításra alkalmas értékesítések hiányában egyéb ingatlanokat veszünk figyelembe. Ily módon kapunk egy olyan egységartományt, amelyen belül a jelenlegi ingatlanpiac működik, és amelyen belül az értékelés tárgyát képező ingatlan várhatóan értékesíthető lesz a nyílt piacon. Ezen módszer megbízhatósága az egyes értékesítéseknek az értékelés tárgyát képező ingatlannal való hasonlósági fokától, az értékelés és az értékesítés időpontjának viszonyától függ, figyelembe véve az időközben bekövetkezett piaci változásokat, valamint az árat, vagy az értékesítés feltételeit befolyásoló bármilyen szokatlan körülményt.

Az ingatlan értékét annak építési övezeti besorolásának figyelembevételével, üres állapotban való értékelésével állapítottam meg a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer alapján.

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/6.

Aktuális hrsz. 1861, 1866; várható hrsz. 1861/6 – 2024.08.02.

Az ingatlan építési övezeti besorolásának bemutatása

A Tihany Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2015. (IV.10.) Helyi építési szabályzatról szóló Ökt. Rendelete (Hatályos: 2024. 05. 30) alapján a telekalakítást követően az ingatlan építési övezeti besorolása az alábbi (Tihany község főépítésének tájékoztatása alapján a HÉSZ-ben a telekalakításokhoz kapcsolódóan további változás nem várható, így a szakvélemény készítésének időpontjában hatályos HÉSZ tekinthető irányadónak a várható állapotra vonatkozóan is):

104. § Zkp2 – közpark

(1) Zöldterület közpark övezetekben elhelyezhető, amennyiben övezeti előírások másként nem rendelkeznek:

- a) a pihenést és testedzést szolgáló építmény,
- b) a területfenntartásához szükséges építmény,
- c) vendéglátó épület.

(2) Zöldterület közpark övezetek telkein az épületek szabadon álló módon, legfeljebb 3%-os beépítettséggel, legfeljebb 4,5 m-es épületmagassággal, legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.

(3) Zöldterület közpark övezetek telkein a zöldterület legalább 80%-át növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani, melynek legalább 1/3-át háromszintű növényzetnek kell takarnia.

(4) Zkp2 jelű övezetben, a pufferterületként lehatárolt területeken a HÉSZ 12. § vonatkozóelőírásait kell figyelembe venni.



Az ingatlan értékének meghatározását piaci összehasonlító módszerrel végeztem. A módszertani leírásban megfogalmazottaknak megfelelően a piaci összehasonlító módszer esetén, az értékelendő ingatlanhoz leginkább hasonló referenciaadatok keresése, majd azok értékének esetleges korrigálása (kínálati ár, méret, műszaki adottságok stb.) segít meghatározni az ingatlan piaci értékét. A vizsgált régióban az alábbi táblázatban szereplő összehasonlító ingatlanok szolgáltak az elemzés alapjául:

Osszehasonlító ingatlan elhelyezkedése	Ingatlan leírása	Adatforrás	Időpont	Alapterület (m ²)	Kínálati ár (Ft)	Kínálati fajlagos ár
Tihany, Veszprém megye	Tihany külterületén, a levendulás közelében elhelyezkedő legelő. Megközelítése aszfaltozott úton, de az utolsó 50 méter, földúton történik. Szomszédságában lakóházak találhatóak.	kínálat	2024. július	3 391	49 900 000	14 715.42 HUF/m ²
Tihany, Kiserdőtelepi út 077/10 hrsz	Ófalura, Belső-tóra, Apátság panorámás telek 25 m ² -es pincével, betonúton megközelíthető. Kertés mezőgazdasági terület (Mk1) besorolású ingatlan. Az övezetben a megengedett legnagyobb beépíthetőség 3%.	kínálat	2024. július	2 846	139 000 000	48 840.48 HUF/m ²
Tihany, Külterület (Godros)	osztatlan közös tulajdonú, legelő és út művelési águ ingatlan, Tihany külterületén, Gódrós településrészben, panorámával a Külső-tóra. Felszínre dombos, lejtős, de a megközelítése aszfaltozott úton lehetséges. Közvetlenül a belterülettel határos, mellette belterületi, lakóövezeti, beépített ingatlanok találhatóak, közművek a környezetben elérhetőek.	kínálat	2024. július	1 133	14 300 000	12 621.36 HUF/m ²

Az értékelt ingatlan tulajdonságaival teljes mértékben egyező piaci összehasonlító adatokat nem tudtam felhasználni az összehasonlító értékeléshez, ezért a számítás során a standard mértéket adott esetben meghaladó, de a jogszabályi maximumot nem túllépő korrekciók alkalmazására került sor. A vizsgált ingatlan fajlagos értéke a táblázatban feltüntetett referenciaadatokhoz viszonyítva, az alkalmazott korrekciók után (részletes számítás a mellékletben található) 18.717 Ft/m², mely alapján a Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/6-on nyilvántartásba vételre kerülő 7 808 m² alapterületű ingatlan kötelmi terhektől mentes

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/6.

Aktuális hrsz. 1861, 1866; várható hrsz. 1861/6 – 2024.08.02.

tulajdonjogának piaci forgalmi értékét a piaci összehasonlításon alapuló módszer alkalmazásával, a 8/916/2023 sz. Változtatási vázrajz szerinti állapot ingatlan-nyilvántartásba vételét követő állapotában, az értékelésben rögzített feltételeknek megfelelően az értékelés fordulónapján, 2024. július 26-án kerekítve 146.100.000 (Egyszáznegyvenhatmillió-egyszázezer) Ft-ra becsülöm.

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító módszer alapján

A piaci összehasonlító módszer során a piaci összehasonlító adatokat az értékelés tárgyát képező ingatlan paramétereinek megfelelően korrigáltam, majd a kapott fajlagos egységár és a telek méretének felhasználásával megkaptam az ingatlan piaci értékét.

ÖSSZEHASONLÍTÓ-MEGKÖZELÍTÉS KÖVETKEZTETÉSE

KORRIGÁLT INGATLAN EGYSÉGÁR (Fűm ²)	18 717
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK (Ft)	146 144 433
Kerekítve,	146 100 000

A Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/6-on nyilvántartásba vételre kerülő ingatlan kötelmi terhektől mentes tulajdonjogának piaci forgalmi értékét a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával, a 8/916/2023 sz. Változási vázrajz szerinti állapot ingatlan-nyilvántartásba vételét követő állapotában, az értékelésben rögzített feltételeknek megfelelően az értékelés fordulónapján, 2024. július 26-án kerekítve 146.100.000 (Egyszáznegyvenhatmillió-egyszázezer) Ft-ra becsülöm.

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/6.

Aktuális hrsz. 1861, 1866; várható hrsz. 1861/6 – 2024.08.02.

Végső érték meghatározása

Az ingatlan értékének meghatározását piaci összehasonlításon alapú módszerrel határoztam meg, mely alapján az alábbi végső piaci érték adódott:

ÉRTÉKEGYEZTETÉS

Tihany, belterület 1861/6 hrsz.	
Összehasonlító-megközelítés	146 100 000 Ft
Jövedelem-megközelítés	0 Ft
Költség-megközelítés	0 Ft
Egyeztetett piaci érték	146 100 000 Ft

A Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/6-on nyilvántartásba vételre kerülő ingatlan kötelmi terhektől mentes tulajdonjogának piaci forgalmi értékét, annak a 8/916/2023 sz. Változási vázrajz szerinti állapot ingatlan-nyilvántartásba vételét követő állapotában, az értékelésben rögzített további feltételezéseknek és korlátozó feltételeknek megfelelően az értékelés fordulónapján, 2024. július 26-án

146 100 000 Ft, azaz Egyszáznegyvenhatmillió-egyszázezer Forintban határoztam meg.

Az itt megjelölt érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/6.

Aktuális hrsz. 1861, 1866; várható hrsz. 1861/6 – 2024.08.02.

Mellékletek

Értékelési számítások
Tulajdoni lapok
Földhivatali térképmásolatok
Változási vázrajz
Térképmelléklet
Fotómelléklet

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/6.

Aktuális hrsz. 1861, 1866; várható hrsz. 1861/6 – 2024.08.02.

ÉRTÉKELÉSI SZÁMÍTÁSOK

Piaci összehasonlításon alapuló módszer számítási táblája

Értékelés tárgya: Tihany, belterület 1861/6 hrsz.

Értékelés fordulónapja: 2024. július 26.

PIACI ÉRTÉK SZÁMÍTÁS - ÖSSZEHASONLÍTÓ-MEGKÖZELÍTÉS

Összehasonlító szempont	Értékelendő	Összehasonlító 1.	Összehasonlító 2.	Összehasonlító 3.
Cím	Tihany, belterület 1861/6 hrsz. kivett kikötő, szárazföldi terület és beépített terület	Tihany, Veszprém megye	Tihany, Kiserdőtelepi út 077/10 hrsz	Tihany, Küllerület (Gödrös)
Gazdasági tényezők				
Ár (Ft/hó)	-	49 900 000	139 000 000	14 300 000
Adatforrás	-	kinálat	kinálat	kinálat
Alapterület (m ²)	7 808	3 391	2 846	1 133
Fajlagos egységár (Ft/m ² /hó)	-	14 715	48 840	12 621
Tulajdonátruházás viszonya/típusa	-	Bérelt/Tul.	Bérelt/Tul.	Bérelt/Tul.
Korrekciós tényező	-	1.00	1.00	1.00
Tulajdonjogi viszony	Tiszta tulajdon	Tiszta tul.	Tiszta tul.	Tiszta tul.
Korrekciós tényező	-	1.00	1.00	1.00
Eladás/ajánlat időpontja	-	2024. július	2024. július	2024. július
Korrekciós tényező	-	0.90	-	0.90
Korrigált ár	-	44 910 000	125 100 000	12 870 000
Korrigált egységár (Ft/m ² /hó)	-	13 244	43 956	11 359
Elhelyezkedés/megközelíthetőség	Nagyon Jó	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb
Korr. az elhely./megköz. miatt	-	1.10	1.10	1.10
Alapterület (m²)	7 808	3 391	2 846	1 133
Korr. az alapterület miatt	-	0.90	0.85	0.80
Funkció	- Egyéni -	Mg-i	Mg-i	Mg-i és út
Korr. a funkció miatt	-	0.80	0.80	0.85
Műszaki állapot/infrastruktúra	Nagyon Jó	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb
Korr. műszaki állapot/infrastruktúra miatt	-	1.05	1.10	1.15
Beépíthetőség	Rossz	Hasonló	Hasonló	Kedvezőtlenebb
Korr. a beépíthetőség miatt	-	1.00	1.00	1.05
Elhelyezhető funkció	Korlátozott	Hasonló	Kedvezőbb	Kedvezőtlenebb
Korr. az elhelyezhető funkció miatt	-	1.00	0.90	1.10
Összes korrekció		0.85	0.75	1.05
KORRIGÁLT ÉPÜLET EGYSÉGÁR (Ft/m²/hó)		11 257	32 967	11 927

ÖSSZEHASONLÍTÓ-MEGKÖZELÍTÉS KÖVETKEZTETÉSE

KORRIGÁLT INGATLAN EGYSÉGÁR (Ft/m ²)	18 717
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK (Ft)	146 144 433
Kérekítve,	146 100 000

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/6.

Aktuális hrsz. 1861, 1866; várható hrsz. 1861/6 – 2024.08.02.

TULAJDONI LAPOK

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vámegyei Közhivatal
Balatonfüred 8230 Balatonfüred, Felső köz 2.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 30005/18102/2024

2024.07.28

Szektor: 34

TIHANY

Belterület 1861 helyrajzi szám

8237 TIHANY Rev utca 2.		I R É S Z			
alrészlet adatai	művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatak ter. kat.jöv ha m2 k.fill

1. Kivett beépítetlen terület		0	1.0076	0.00	
3. bejegyző határozat: 46998/1997.10.15 Balaton-felvidéki Nemzeti Park					

4. bejegyző határozat: 40258/2008.07.04 Illetli a TIHANY Belterület 1862 HRSZ-t terhelő Vízvezetési szolgalmi jog valamint szennyvízvezetési és karbantartási szolgalmi jog az ügyiratban lévő vázrajz szerinti II.jelű 78 m2 területre. (38650/2008.07.04.).					

5. bejegyző határozat: 33188/4/2011.03.25 Terheli a TIHANY Belterület 1864 HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog a 8/594/2011 számú változási vázrajz szerinti 330 m2 területre vonatkozóan.					
5. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 38202/2002.06.11 jogcím: apport tulajdoni hányad: 1/1 41882/2001.08.21. jogcím: névváltozás tulajdoni hányad: 1/1 jogállás: tulajdonos nev: BALATONI HAJÓZÁSI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RESZVÉNYTÁRSASÁG cím: 8600 SIÓFOK Krúdy sétány 2 törzsszám: 11238326		I R É S Z			

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 46998/1997.10.15 Önálló szóveges bejegyzés jogi jelleg feltüntetése a 31/1997. (IX.23.) KTM rendelet alapján.					

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 38202/2002.06.11 Önálló szóveges bejegyzés névváltozás.					

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 42110/2004.11.18 Önálló szóveges bejegyzés az 1861 hrsz. 9739 m2 nagyságú ingatlan területe 1.0076 m2-re, az 1862 hrsz. 1799 m2 nagyságú ingatlan területe 1462 m2-re változott telekalakítás jogcímén.					

Folytatás a következő lapon

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/6.

Aktuális hrsz. 1861, 1866; várható hrsz. 1861/6 – 2024.08.02.

Veszprém Vármegyei Közműhivatal
Balatonfüred 8230 Balatonfüred, Felső köz 2.

Oldal: 2/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/18102/2024

2024.07.28

TIHANY

Szektor: 34

Belterület 1861 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III R É S Z

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 35511/3/2010.06.11
Vezetékjog
0,4 KV-os elektromos földkábel elhelyezését biztosító vezetékjog az Ügyiratban lévő 8/1632/09. számú változási vázrajz és területkimutatás szerinti 21 m² területre vonatkozóan.
jogosult:
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10741980
cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.
13. bejegyző határozat, érkezési idő: 37768/2013.08.15
Vezetékjog
0,4 KV-os közcélú hálózat biztonsági övezete által érintett 44 m² területre a 8/1083/2012 számú változási vázrajz és területkimutatás szerint. A vezetékjog fennállását megállapító hatósági határozat száma: FES-01/2666-3/2013.:/.
jogosult:
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10741980
cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.
14. bejegyző határozat, érkezési idő: 33082/2017.05.04
Elővásárlási jog
jogosult:
név: TIHANY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15428880
cím : 8237 TIHANY Kossuth Lajos utca 12.

Az E-hiteles tulajdoni lap 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.

TULAJDONILAP VÉGE

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/6.

Aktuális hrsz. 1861, 1866; várható hrsz. 1861/6 – 2024.08.02.

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Vészsprém Vámegyei Közműhivatal
Balatonfüred 8230 Balatonfüred, Felső köz 2.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/18103/2024
2024.07.28

Szektor: 34

TIHANY
Belterület 1866 helyrajzi szám

		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok	
alrészlet adatok		ha m ²	k.fill.	ter.	kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o			ha m ²	k.fill

. Kivett kikötő, szárazföldi terület	0	4525	0.00		
3. bejegyző határozat: 46998/1997.10.15 Balaton-felvidéki Nemzeti Park					
4. bejegyző határozat: 32014/3/2005. Terheli a TIHANY Belterület 1866/A HRSZ-t illető Földhasználati jog a vázrajz szerinti 1115 négyzetméter területre, 32014/2005.02.14.					
5. bejegyző határozat: 104933/3/2021.06.17 Helyi egyedi védelem a Tihany Község Önkormányzata 21/2017./XII.19./ számú önkormányzati rendelet 2. számú melléklete alapján.					
		II R É S Z			
5. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 38202/2002.06.11 jogcím: apport tulajdoni hányad: 1/1 41882/2001.08.21. jogcím: névváltozás tulajdoni hányad: 1/1 jogállás: tulajdonos név: BALATONI HAJÓZÁSI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG cím: 8600 SIÓFOK Krudy sétány 2 törzsszám: 11238326					
		III R É S Z			
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 46998/1997.10.15 Önálló szóveges bejegyzés jogi jelleg feltüntetése a 31/1997. (IX.23.) KTM rendelet alapján.					
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 40079/2001.07.04 Önálló szóveges bejegyzés kikötői szárazföldi terület feltüntetése.					
5. bejegyző határozat, érkezési idő: 38202/2002.06.11 Önálló szóveges bejegyzés névváltozás.					

Folytatás a következő lapon

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/6.

Aktuális hrsz. 1861, 1866; várható hrsz. 1861/6 – 2024.08.02.

Veszprém Vármegyei Köormányhivatal
Balatonfüred 8230 Balatonfüred, Felső köz 2.

Oldal: 2/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 30005/18103/2024

2024.07.28

TIHANY

Szektor: 34

Belterület 1866 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III R É S Z

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 41055/2004.10.20

Önálló szöveges bejegyzés művelési ág változás.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 32014/3/2005.

Önálló szöveges bejegyzés önálló épület feltüntetése, 32014/2005.02.14.

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 35511/3/2010.06.11

Vezetékjog

0,4 KV-os elektromos földkábel elhelyezését biztosító vezetékjog az ügyiratban lévő 9/1632/09. számú változási vázrajz és területkimutatás szerinti 66 m² területre vonatkozóan.

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:

10741980

cím : 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 11-13.

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 33082/2017.05.04

Elővásárlási jog

jogosult:

név: TIHANY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15428880

cím : 8237 TIHANY Kossuth Lajos utca 12.

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 33389/2017.05.18

eredeti határozat: 42758/2009.11.04

Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog

Pontszám: 43-4109. Átjegyezve a III/8. sorszám alól.

jogosult:

név: VESZPRÉM VÁRMEGYEI KÖRÖMÁNYHIVATAL törzsszám: 15789415

cím : 8200 VESZPRÉM Megyeház tér 1.

Az E-hiteles tulajdoni lap 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

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/6.

Aktuális hrsz. 1861, 1866; várható hrsz. 1861/6 – 2024.08.02.

FÖLDHIVATALI TÉRKÉPMÁSOLATOK

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vámegyei Körmányhivatal
Balatonfüred 8230 Balatonfüred, Felső köz 2.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

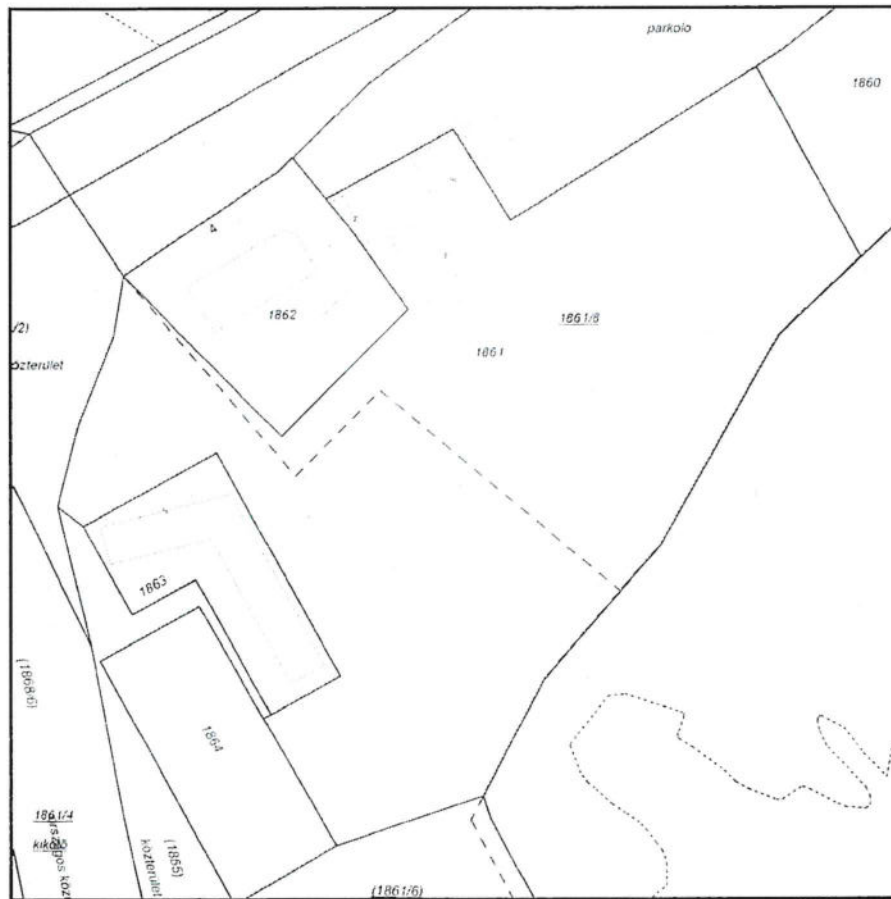
2024.07.25 14:30:52

Helyrajzi szám: TIHANY belterület 1861

Megrendelés szám: 7/799/2024

Méretarány: 1 : 1000

Térjatszám: 23442590002024



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

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/6.

Aktuális hrsz. 1861, 1866; várható hrsz. 1861/6 – 2024.08.02.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

GEOPARD Földmérési Kft.
8900 Szentgyörgyi Albert u. 1.
Tel: 06-89-356-0398
Köznevelési igazgatóság
112/2023

Tihany
belterület

Adatszolgáltatás szerinti adatok 2024.08.02.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

az 1861, 1866, 1867, 1868/1, 1868/6, 1869, 1870 és 1871 helyrajzi számú ingatlanok telekhasználati csoportosításáról
M: K2200

Időpont	Érték	Érték	Érték
1861/1	1861/1	1861/1	1861/1
1861/2	1861/2	1861/2	1861/2
1861/3	1861/3	1861/3	1861/3
1861/4	1861/4	1861/4	1861/4
1861/5	1861/5	1861/5	1861/5
1861/6	1861/6	1861/6	1861/6
1861/7	1861/7	1861/7	1861/7
1861/8	1861/8	1861/8	1861/8
1861/9	1861/9	1861/9	1861/9
1861/10	1861/10	1861/10	1861/10

Megjegyzés: A táblázatban az ingatlanok azonosítását szolgáló azonosítószámok szerepelnek.

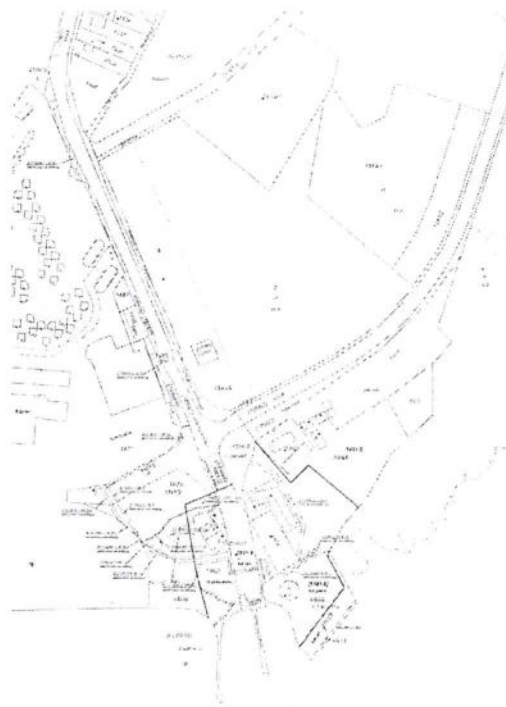
2. Műhelyhasználati területi elhatárolás

A táblázatban az ingatlanok azonosítását szolgáló azonosítószámok szerepelnek.
 A táblázatban az ingatlanok azonosítását szolgáló azonosítószámok szerepelnek.
 A táblázatban az ingatlanok azonosítását szolgáló azonosítószámok szerepelnek.

Helyrajzi szám	Tulajdonosi adatok		Tulajdonosi adatok		Műhelyhasználati területi elhatárolás
	Időpont	Érték	Időpont	Érték	
1861/1	1861/1	1861/1	1861/1	1861/1	
1861/2	1861/2	1861/2	1861/2	1861/2	
1861/3	1861/3	1861/3	1861/3	1861/3	
1861/4	1861/4	1861/4	1861/4	1861/4	
1861/5	1861/5	1861/5	1861/5	1861/5	
1861/6	1861/6	1861/6	1861/6	1861/6	
1861/7	1861/7	1861/7	1861/7	1861/7	
1861/8	1861/8	1861/8	1861/8	1861/8	
1861/9	1861/9	1861/9	1861/9	1861/9	
1861/10	1861/10	1861/10	1861/10	1861/10	

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/6.

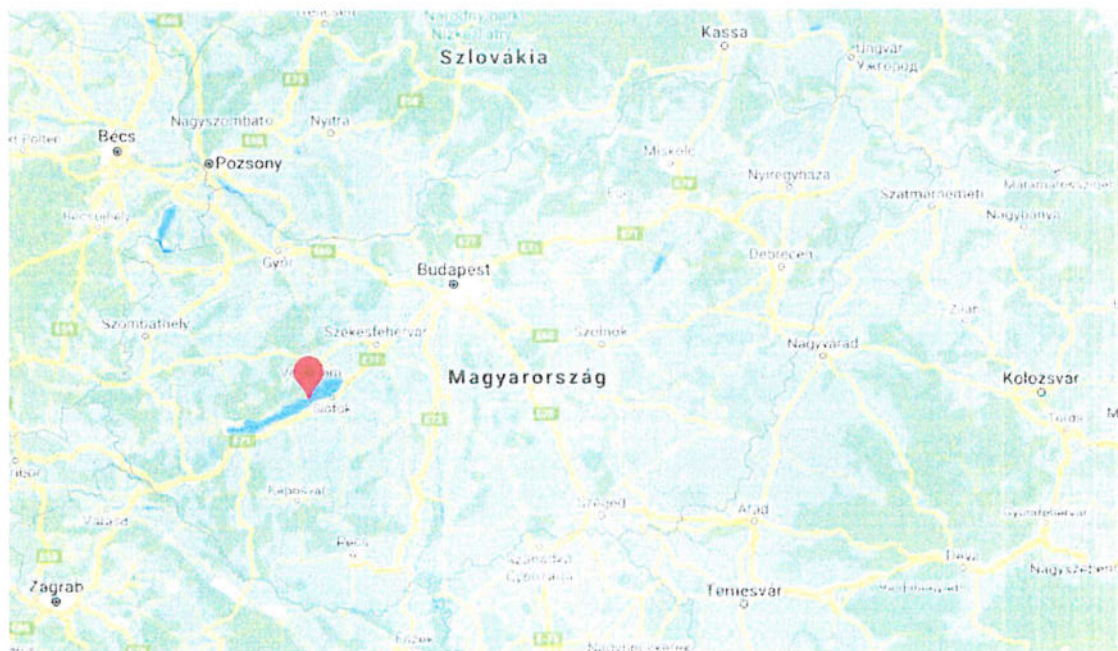
Aktuális hrsz. 1861, 1866; várható hrsz. 1861/6 – 2024.08.02.



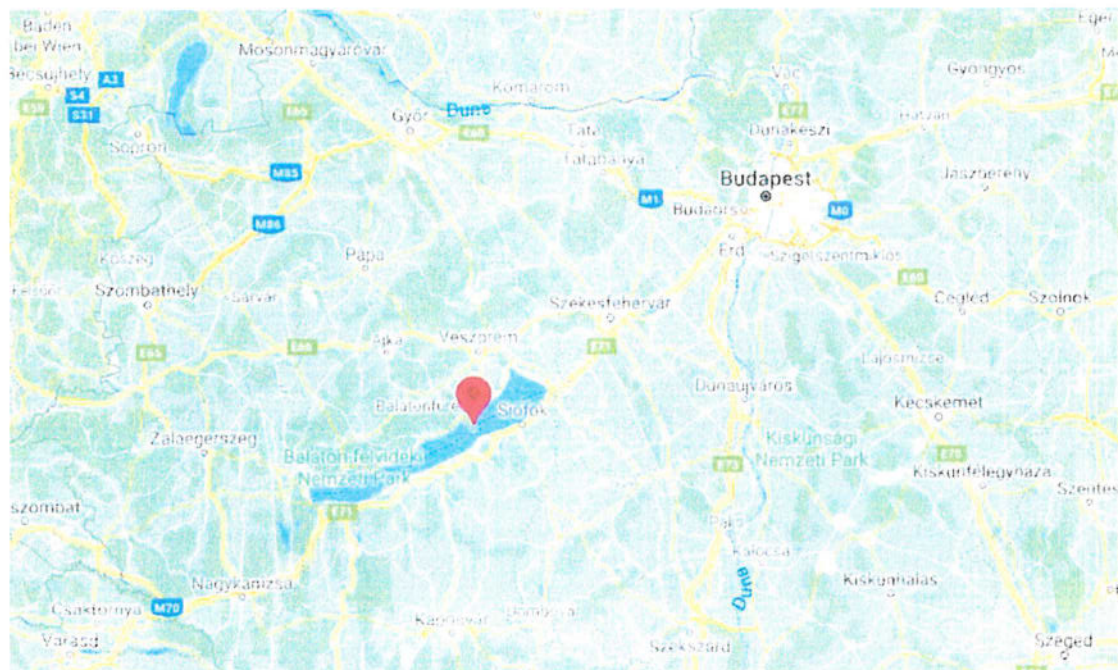
8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/6.

Aktuális hrsz. 1861, 1866; várható hrsz. 1861/6 – 2024.08.02.

TÉRKÉPMELLÉKLET



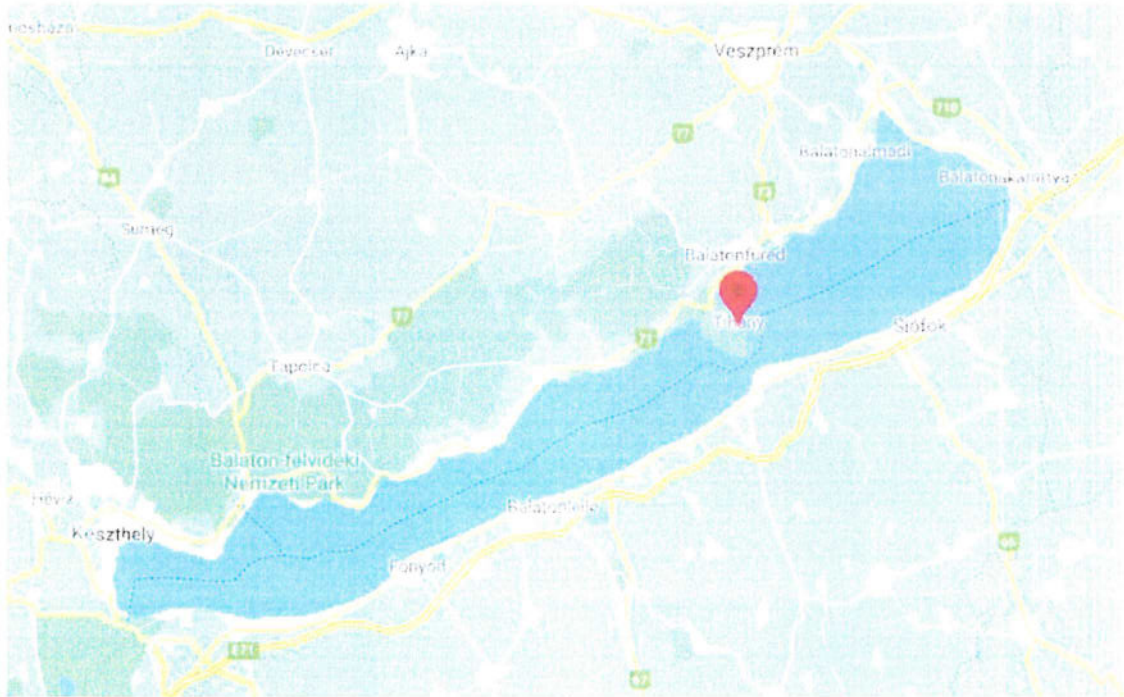
KKE-régió belüli elhelyezkedés



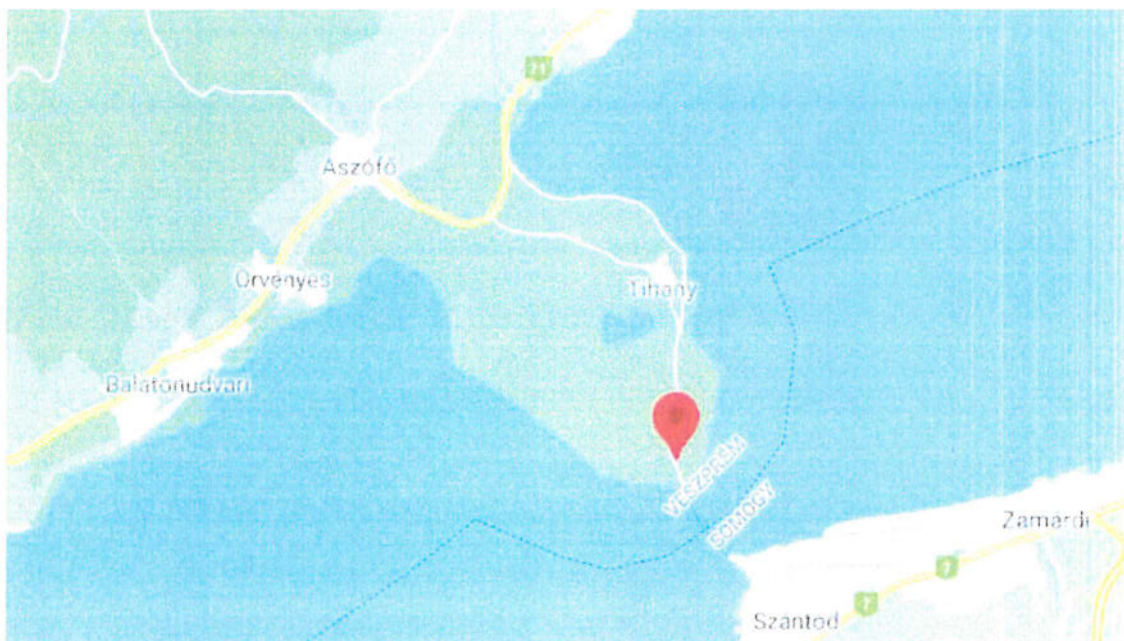
országon belüli elhelyezkedés

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/6.

Aktuális hrsz. 1861, 1866; várható hrsz. 1861/6 – 2024.08.02.



regionális elhelyezkedés



makrokörnyezet

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/6.

Aktuális hrsz. 1861, 1866; várható hrsz. 1861/6 – 2024.08.02.



mikrokörnyezet



ortofotó

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/6.

Aktuális hrsz. 1861, 1866; várható hrsz. 1861/6 – 2024.08.02.

FOTÓMELLÉKLET



Környezet



Környezet



Környezet



Környezet



Környezet



Jelenlegi 1866/A hrsz.

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/6.

Aktuális hrsz. 1861, 1866; várható hrsz. 1861/6 – 2024.08.02.



Telekterület (1866/A hrsz környezete)



Telekterület (1866/A hrsz környezete)



Telekterület (1866/A hrsz környezete)



Telekterület



Telekterület



Telekterület

Értékbecslés aktualizálás

A 8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám
1861/2 ingatlan piaci értékének
meghatározásáról



Készítette:

Tóth Csaba

okleveles építőmérnök

ingatlan-vagyonértékelő 07414

EUFIM 176/2006

igazságügyi szakértő, ny.sz.: 008680

Készült 2 példányban.

1 példány megbízó

1 példány szakértői irattár

BUDAPEST

2024. augusztus 2.

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/2.

Aktuális hrsz. 1868/4; várható hrsz. 1861/2 – 2024.08.02.

Tartalom

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY	3
<i>A fontosabb tények és következtetések összefoglalása</i>	3
<i>Az értékre vonatkozó tanúsítvány</i>	4
<i>Feltételezések és korlátozó feltételek</i>	5
<i>A szakvélemény feletti rendelkezési jog, felhasználásra, terjesztésre és publikálásra vonatkozó korlátozások</i>	6
<i>Az elvégzett vizsgálatok köre</i>	6
<i>Az értékelési eljárás</i>	7
<i>Az értékelt ingatlan azonosítása</i>	7
<i>Az értékelt ingatlan nyilvántartási adatai</i>	7
<i>A vizsgált vagyoni jogok</i>	8
<i>A piaci érték definíciója</i>	8
<i>Az értékelés fordulónapja</i>	8
Leírások	9
<i>A megbízás tárgya, a feladat meghatározása</i>	9
<i>Az értékelés célja</i>	9
<i>A megbízásra vonatkozó információk</i>	9
<i>A helyszíni szemle</i>	9
<i>Ingatlan-nyilvántartási adatok</i>	9
Ingatlanpiaci áttekintés	11
<i>Az ingatlanpiaci áttekintéshez felhasznált információk</i>	11
<i>Gazdasági áttekintés</i>	12
Az Ingatlanok környezetének bemutatása	21
<i>Települési környezet bemutatása</i>	21
<i>Az ingatlan közvetlen környezetének bemutatása</i>	22
<i>Az értékelendő ingatlan bemutatása</i>	22
<i>SWOT analízis, értékesíthetőség</i>	23
Értékelési módszerek	24
<i>Ingatlanok általában alkalmazásra kerülő értékelési módszerei</i>	24
<i>Alkalmazott értékelési módszerek</i>	27
Ingatlan értékelése	28
<i>Az ingatlan értékének vizsgálata piaci összehasonlító módszer alkalmazásával</i>	28
<i>Végső érték meghatározása</i>	32
Mellékletek	33

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/2.

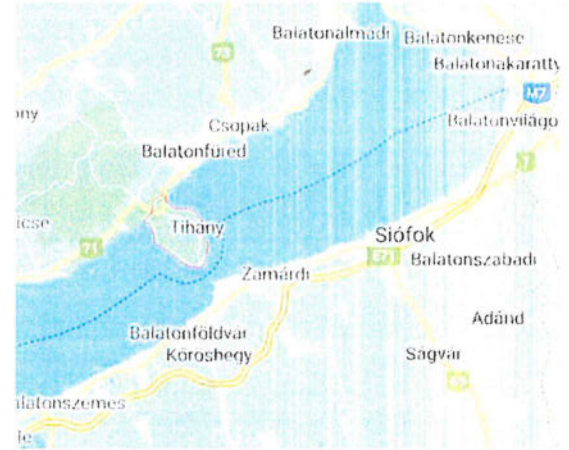
Aktuális hrsz. 1868/4; várható hrsz. 1861/2 – 2024.08.02.

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

A 8237 Tihany, 1861/2 helyrajzi számú ingatlan értékének aktualizálásáról

A fontosabb tények és következtetések összefoglalása

Kivett közforgalom elől el nem zárt magánút - Tihany



Az ingatlan címe:	8237 Tihany
Helyrajzi szám:	1861/2
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása:	közterület
Összterülete:	2876 m ²
Megállapításaim:	
A vizsgált jogok:	Tulajdonjog
A vizsgálat célja:	Megrendelőnek az ingatlannal kapcsolatos stratégiai döntése megalapozása.
Az értékelés fordulónapja:	2024. július 26.
Legfontosabb feltételezések: ¹	Az értékelésre kijelölt ingatlannal kapcsolatos tulajdonjog és egyéb jogi vizsgálatot nem végeztem, ez nem volt feladatom. A szakvéleményben megállapított piaci érték érvényességének feltétele a mellékelt változási vázrajzon szereplő telekalakítási folyamatok ingatlannyilvántartási átvezetése.

Megállapított érték

Az ingatlan nettó piaci értéke a vizsgált állapotban: 54 300 000 Ft

¹ Részletes kifejtés a Szakértői jelentés Feltételezések és korlátozó feltételek fejezetében található.

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/2.

Aktuális hrsz. 1868/4; várható hrsz. 1861/2 – 2024.08.02.

Az értékre vonatkozó tanúsítvány

Jelenleg nincs semmilyen érdekeltségem az ingatlanban, amely a jelen értékelés tárgyát képezte és a jövőben sem tervezem ilyen érdekeltség megszerzését.

Semmilyen személyes érdekem nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz vagy azzal kapcsolatos ügyletkez, és pártatlanságomat semmi sem befolyásolja.

Legjobb tudásom szerint a teljes Szakértői jelentésben szereplő ténybeli állítások, elemzések, vélemények és következtetések igazak és valóságok.

Elemzéseimet, véleményem megalkotását, következtetésem levonását, valamint az értékelő jelentés elkészítését a European Valuation Standards (Európai Értékelési Szabványok) előírásaival és jelentéskészítési követelményeivel összhangban végeztem.

A megadott érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

Az értékelés tárgyát képező 1861/2 hrsz. ingatlan vonatkozásában a mellékletben bemutatott 113/2023 számú 2023.08.11. napján készült Változási vázrajz állt rendelkezésemre, mely az ingatlan-nyilvántartásba az Értékelés készítésének napjáig, 2023.08.28-ig nem került átvezetésre. A jelenleg ingatlan-nyilvántartásban szereplő 1868/4 hrsz. ingatlan TIHANY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA tulajdonát képezi.

A Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/2-n nyilvántartásba vételre kerülő ingatlan kötelmi terhektől mentes tulajdonjogának piaci forgalmi értékét, annak a 113/2023 sz. Változási vázrajz szerinti állapot ingatlan-nyilvántartásba vételét követő állapotában, az értékelésben rögzített további feltételezéseknek és korlátozó feltételeknek megfelelően az értékelés fordulónapján, 2024. július 26-án

54 300 000 Ft, azaz Ötvennégy millió-háromszázezer Forintban határoztam meg.

Jelen értékelési jelentés a 2023 augusztus 28-án készült, a készítés idején rendelkezésre álló 113/2023 számú 2023.08.11. napján készült Változási vázrajzban 1861/2 várható hrsz alatt szereplő ingatlan fenti dátumú értékelési szakvéleményének aktualizálása.

Tóth Csaba
Okleveles építőmérnök
Ingatlan- vagyoneértékelő 07414
EUFIM 176/2006
Igazságügyi szakértő 008680



8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/2.

Aktuális hrsz. 1868/4; várható hrsz. 1861/2 – 2024.08.02.

Feltételezések és korlátozó feltételek

Az értékelt ingatlan vonatkozásában a szokásos, átlagos piaci kockázatokat vettem figyelembe az ingatlanra általam meghatározott érték számításakor. Az értékelés kapcsán figyelembe vett szakmai feltételezéseimet az értékelő fejezetben ismertetem.

A jelentésemben tett megállapítások az értékelés fordulónapján elérhető tényeken és adatokon alapulnak. Ennél fogva nem vállalok felelősséget olyan, ezt követően jelentkező esetleges, az értékelt ingatlanra hatással lévő tényezőkért, amelyek az általam tett megállapításokat befolyásolhatják, hiszen azokat a vizsgálataim során nem is vettem figyelembe.

Megbízási díjam nem függ elemzésem eredményétől. A megállapított értékek a jelentésben ismertett feltételezések és értékelési korlátozó feltételek mellett érvényesek. Az itt kifejezett értékek teljes körű megértéséhez az értékelői jelentés, korlátozó feltételek és a mellékletek elolvasása szükséges. A meghatározott piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Minden, számomra megadott információt megbízhatónak tekintettem, de pontosságukért, valóságukért nem vállalok felelősséget. A jelentésben jellemzett állapotot helyszíni szemlém, a helyszíni szemlén a Megbízó képviselőjének szóbeli tájékoztatása, valamint a részemre átadott adatszolgáltatás alapján mutattam be. A jelentésemben lévő ingatlanok méreteire vonatkozó adatok a Megbízó által rendelkezésre bocsájtott dokumentumoknak megfelelően kerültek feltüntetésre, helyszíni szűrőpróbaszerű ellenőrzés alapján.

Munkám során annyiban bíztam a Megbízó által számomra nyújtott információban, amennyiben azokat észszerűnek és egyéb bizonyítékok által megerősítettnek véltem.

Feltételezem, hogy az ingatlan jó és piacképes jogcímmel rendelkezik, hogy minden dokumentumot megfelelően állítottak ki, és ugyanígy feltételezem, hogy az ingatlan mentes mindenféle teherrel és az ingatlannal kapcsolatban nem áll fenn peres eljárás.

Ezen jelentéssel kapcsolatban felmerült jogvitákban és/vagy szakmai vitákban való közreműködés, továbbá jelentésemnek más szakértők által történő opponálásának értékelése, velük való egyeztetése, bármilyen egyeztetésen vagy bíróságon történő megjelenés nem képezi feladatomat, kivéve, ha a Megbízóval ebben előzetesen megállapodtunk.

Felhívom a Megbízó figyelmét, hogy az ingatlanértékelés természeténél fogva nem egzakt tudomány, az értékelő következtetései esetenként szubjektív, egyéni szakértői megítélésen is múlnak, így ugyanazokból az alapadatokból és feltételezésekből más szakértők az értéket illetően eltérő következtetésre juthatnak, és ez értelemszerűen nem minősül a szakvélemény hibájának.

Feltételezem, hogy a Megbízó az ebben a jelentésben vizsgált ingatlannal kapcsolatban meghozandó döntései során az általam készített értékelésen kívül más tényeket, információkat is figyelembe vesz, döntése nem kizárólag az általam készített értékelésen alapul.

Ez az értékbecslés tartalmában kizárólag a Megbízót illeti és csak az értékelés céljaként megjelölt célra használható fel. Az értékbecslés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért (pl. gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, engedély nélküli építés stb.) melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalok.

A vizsgálataim során tudomásomra jutott adatokat és információkat titokként kezelem, azokat harmadik fél tudomására csak a Megbízó írásbeli hozzájárulásával hozom.

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/2.

Aktuális hrsz. 1868/4; várható hrsz. 1861/2 – 2024.08.02.

A jelentésemben becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek a jelentésben tárgyalt kérdéseket jobban megérteni.

A szakvélemény feletti rendelkezési jog, felhasználásra, terjesztésre és publikálásra vonatkozó korlátozások

Sem az értébecslés, sem annak egyes részletei nem közölhetők semmiféle dokumentumban, nyilatkozatban, sem pedig harmadik felekkel való kommunikációban anélkül, hogy megjelenésének formátumát és kontextusát előzetesen jóváhagynám.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Jelentésem kizárólag a Megrendelő részére készült és csak azon személyek számára adható át, akik a megbízási szerződésben nevesítésre kerültek, az ott meghatározott feltételek mellett. További harmadik felek részére a jelentés kizárólag Tóth Csaba ingatlan-vagyonértékelő, igazságügyi szakértő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható át, a jelentést elolvasó személy elfogadja továbbá, hogy a szakértő nem tartozik semmilyen kötelezettséggel vagy felelősséggel a jelentést elolvasó személy felé.

Az elvégzett vizsgálatok köre

A helyszínen fotókat készítettem az ingatlanról és környezetéről, valamint esetenként méréseket végeztem a rendelkezésre bocsájtott dokumentumok ellenőrzése céljából.

Nem végeztem szerkezeti vagy a közműszolgáltatásokkal kapcsolatos vizsgálatokat. Nem garantálhatom, hogy az ingatlan hiányosságoktól mentes.

A helyszíni szemle során talajmechanikai, statikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat nem végeztem. A helyszínen csak szemrevételezéses vizsgálatokat végeztem, nem volt feladatom geodéziai, geológiai, talajmechanikai, környezetvédelmi, részletes műszaki és egyéb vizsgálat.

Nincs meg a képesítésem arra, hogy felismerjem a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte lényegesen befolyásolhatja az értéket. Ugyanakkor a szemrevételezéssel is megállapítható esetleges környezetszennyezésről a szakvéleményben említést teszek.

A helyszíni szemle során veszélyes anyagok jelenlétére utaló jeleket nem tapasztaltam, ugyanakkor jelen megbízás során nem képezte feladatomat a veszélyes anyagok jelenlétének vizsgálata. Megállapításaim során azt feltételeztem, hogy ilyen anyagok (pl. ásványi olaj származékok, nehézfém-vegyületek stb.), vagy más, potenciálisan veszélyes anyagok jelenlétével nem kell számolni, az ingatlanok vonatkozásában a környezetre ártalmas (a levegőt, az élő vizeket, a földtani közeget stb. érintő) veszélyes anyag nincs.

Minden jogi megállapítás, amit a jelentésben teszek, a Megbízótól kapott adatszolgáltatáson alapul. Nem nyilvánítok véleményt jogi, vagy jogcímekkel kapcsolatos kérdésekben.

A műszaki állapot meghatározása során kizárólag a szemrevételezéses épületdiagnosztika módszereit alkalmaztam. Nem végeztem műszeres méréseket sem szerkezetdiagnosztikai, sem méretfelmérési célból. Nem történtek továbbá vegyi analitikai vizsgálatok sem. Nem végeztem továbbá semmilyen feltárást a rejtett állapotban lévő szerkezetek vizsgálata céljából.

A felvett műszaki állapot egy pillanatkép, mely az ingatlan bejárása során rögzített állapotot tükrözi. Semmilyen, a bejárás után keletkezett kárból és hibából adódó többletköltség felmerüléséért nem vállalok felelősséget.

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/2.

Aktuális hrsz. 1868/4; várható hrsz. 1861/2 – 2024.08.02.

Az értékelési eljárás

Hagyományosan három különböző megközelítés alkalmazható egy ingatlan értékének a vizsgálatakor. Ezek a hozamszámításon alapuló, a piaci összehasonlításon alapuló és az újraelőállítási költségen alapuló (költség alapú) számítások. E három módszer kölcsönösen összefügg egymással. Egy kiegyensúlyozottan működő piacon a három megközelítéssel meghatározott érték jól közelít egymáshoz. Mindegyik módszerhez hozzátartozik a hasonló adásvételek adatainak, valamint az ingatlanokkal kapcsolatos bevételi és költségadatoknak az összegyűjtése és elemzése. Tekintet nélkül arra, hogy melyik módszert használjuk, minden adat a piaci körülményekre vonatkozik és tükrözi a vásárlók és az eladók, a bérlők és bérbeadók piaci viselkedését.

A tárgyi ingatlan esetében mindhárom vizsgálati módszer alkalmazhatóságát megvizsgáltam, a piaci érték meghatározása során felhasznált módszereket az *Értékelési módszerek* című fejezetben írtam le.

Az értékelt ingatlan azonosítása

Tulajdonjogi vizsgálatot nem kellett végezni, az a megbízásom értelmében nem volt feladat. Az értékelés tárgyát képező 1861/2 hrsz. ingatlan vonatkozásában a mellékletben bemutatott, 113/2023 számú 2023.08.11. napján készült Változási vázrajz állt rendelkezésemre, mely az ingatlannyilvántartásba az Értékelés készítésének napjáig, 2024.08.02-ig nem került átvezetésre, ezért alábbiakban a jelenleg érvényes ingatlan-nyilvántartási adatok szerinti ingatlanokat és a bejegyzést követően kialakuló ingatlant mutatom be.

8237 Tihany, 1861/2 hrsz. – Kivett közforgalom elől el nem zárt magánút

Az 1861/2 helyrajzi számon nyilvántartott tárgyi ingatlan Tihany belterületén, a komp kikötő szomszédságában helyezkedik el. A feladat végrehajtása során az ingatlant a 113/2023 számú 2023.08.11. napján készült Változási vázrajza, valamint a helyszíni szemle során tapasztaltak alapján azonosítottam. Az értékelés tárgyát képező ingatlant az alábbi táblázatban mutatom be.

Hrsz.	Terület (m ²)	Besorolás	Értékelt ingatlanrész
1861/2	2876	kivett közforgalom elől el nem zárt magánút	kivett közforgalom elől el nem zárt magánút

Az értékelt ingatlan nyilvántartási alapadatai

Az ingatlanok ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonjogi viszonyát a 2024.07.28 -i keltezésű tulajdoni lap alapján az alábbi táblázatban mutatom be:

Az Értékelés fordulónapján érvényes ingatlan-nyilvántartási adatok:

8237 Tihany, belterület 1868/4 hrsz. - kivett közterület

Hrsz.	Terület (m ²)	Besorolás	Tulajdonos
1868/4	4790	kivett közterület	Tihany Község Önkormányzata

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/2.

Aktuális hrsz. 1868/4; várható hrsz. 1861/2 – 2024.08.02.

Változást követően kialakuló ingatlan-nyilvántartási adatok:

8237 Tihany, belterület 1861/2 hrsz. - kivett közforgalom elől el nem zárt magánút

Hrsz.	Terület (m ²)	Besorolás	Tulajdonos
1861/2	2876	kivett közforgalom elől el nem zárt magánút	Tihany Község Önkormányzata

A vizsgált vagyoni jogok

Az értékelésbe vont ingatlanok tekintetében az ebben a jelentésben vizsgált jog a kötelmi terhektől mentes tulajdonjog.

A piaci érték definíciója

A jelen vagyoneértékelő jelentésben alkalmazott piaci érték fogalom definíciója a European Valuation Standards (Európai Értékelési Szabványok) alapján:

Ha a törvény másképp nem rendelkezik, az értékbecslők a „piaci érték” következő definícióját használják: „Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.”

Az értékelés fordulónapja

A jelen vizsgálatot azoknak a körülményeknek a figyelembevételével végeztem, amelyek az értékelés fordulónapján érvényesek voltak. Figyelembe vettem minden olyan nyilvános és bizalmas információt, amely rendelkezésemre állt ebben az időpontban. A jelen megbízás keretében az értékelésbe vont ingatlanok vizsgálatát 2024. július 26-i fordulónappal végeztem el.

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/2.

Aktuális hrsz. 1868/4; várható hrsz. 1861/2 – 2024.08.02.

Leírások

A megbízás tárgya, a feladat meghatározása

A Balatoni Hajózási Zrt. (8600 Siófok, Krúdy sétány 2., Cégjegyzék sz.: 14 10 300113) a továbbiakban: „Megrendelő”) felkérte Tóth Csaba ingatlan-nyilvántartási, igazságügyi szakértőt (Tóth Csaba e.v. 8500 Pápa, Meggyes u. 1., a továbbiakban: „Szakértő”) a 8237 Tihany, belterület 1861/2 várható helyrajzi számú ingatlan 2023. augusztus 28-án készült értékbecslési jelentésének (a készítés idején rendelkezésre álló 8/916/2023 számú 2023.08.11. napján készült Változási vázrajzban 1861/2 várható hrsz alatt szereplő ingatlan) aktualizálására, piaci forgalmi értékének megállapítására.

Piaci forgalmi érték meghatározása

Az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása várható állapotában, a jelen hasznosítást adottságként kezelve.

Az értékelés célja

Rendelkezésre álló információim szerint Megrendelőnek az ingatlannal kapcsolatos stratégiai döntése megalapozására van szüksége az értékbecslésre. Megrendelő az ezzel kapcsolatos döntését nem kizárólag a jelen megbízás keretei között készülő jelentés alapján hozza meg, a szakvéleményben foglaltak csupán egyik alátámasztó része lesz a döntésének.

Az értékelésre kijelölt ingatlannal kapcsolatos tulajdonjogi és egyéb jogi vizsgálatot nem végeztem, ez nem volt feladatomban.

A megbízásra vonatkozó információk

Ingatlanok

Jelentésem elkészítéséhez a Megrendelő az alábbi dokumentumokat és információkat bocsátotta a rendelkezésemre, illetve megbízásából az alábbi dokumentumokat töltöttem le a Takarnet rendszerből:

8237 Tihany, belterület – kivett közterület, 1868/4 hrsz.

1868/4 hrsz. ingatlan: E-hiteles tulajdoni lap, szemle másolat (2024.07.28);
1868/4 hrsz. ingatlan: E-hiteles térképmásolat - Teljes (2024.07.25);
113/2023 sz. Változási vázrajz az 1868/4 helyrajzi számú földrészlet újra osztásáról;
az ingatlan természetben történő szemléje lehetőségének biztosítása;

A fentiekben túl felhasználtam az ingatlannal kapcsolatban elérhető publikus információkat, az ingatlanpiacra vonatkozó publikus kiadványokat, hirdetéseket, valamint saját adatbázisomban lévő, a feladattal kapcsolatos információkat, illetve az ingatlan és 2023. augusztus 28-án készült értékbecslési jelentését.

A helyszíni szemle

A helyszíni szemlére 2024. július 26-án került sor. A helyszíni szemlén a Megrendelő részéről képviselő nem volt jelen. A bejárás során szemrevételeztem az ingatlant. A bejárást követően szemrevételeztem az ingatlan környezetét, annak beépítési módját, infrastruktúráját stb. Adatokat gyűjtöttem a környezetre jellemző ingatlanpiaci viszonyokról, és fényképeket készítettem az ingatlanról – utóbbit jelentésem mellékletében mutatom be.

Ingatlan-nyilvántartási adatok

Az értékelés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogi viszonyait a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal által 2024.07.28-án kiadott, 1868/4 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó E-hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat, valamint a

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/2.

Aktuális hrsz. 1868/4; várható hrsz. 1861/2 – 2024.08.02.

Geopárd-Föld Mérnöki Kft. által készített, 113/2023 számú, a 1868/4 helyrajzi számú földrészlet telekalakításáról szóló Változási vázrajz alapján mutatom be. A 1868/4 helyrajzi számú földrészlet telekalakítás utáni állapota még nem került átvezetésre az ingatlan-nyilvántartásban. A tulajdoni lapok, valamint a változtatási vázrajz másolatát a jelentés mellékletébe csatolom. Tulajdonjogi vizsgálatot nem kellett végezni, az a megbízásom értelmében nem volt feladatomban.

Tulajdoni lap

Hrsz.:	1868/4
Címe:	8237 Tihany, belterület
Fekvés:	belterület
Művelési ág/kivett megnevezés/	Kivett közterület
Terület:	4.790 m ²
Bejegyzések a tulajdoni lap I. részén:	I.2. bejegyző határozat: 46998/1997.10.15. Balaton-felvidéki Nemzeti Park
Tulajdonos:	II.1. bejegyző határozat, érkezési idő: 43413/1997.08.07 tulajdoni hányad: 1/1 jogcím: átadás jogállás: tulajdonos név: TIHANY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA cím: 8237 TIHANY Kossuth Lajos utca 12. törzsszám: 15428880
Bejegyzések a tulajdoni lap III. részén:	III.1. bejegyző határozat, érkezési idő: 43413/1997.08.07. Önálló szöveges bejegyzés az 1868/4 hrsz-ú ingatlan az 1868 hrsz-ú ingatlan megosztásából alakult ki. III.2. bejegyző határozat, érkezési idő: 46998/1997.10.15. Önálló szöveges bejegyzés jogi jelleg feltüntetése a 31/1997. (IX.23.) KTM rendelet alapján III.3. bejegyző határozat, érkezési idő: 39101/2/2011.09.29. Vezetékjog 20 kV-os légvezeték és földkábel biztonsági övezete által érintett 519 m ² területre az ügyiratban lévő változási vázrajz és területkimutatás szerint. Vezetékjog engedély száma: SZFMMBH/3800-2/2011/MU. jogosult: név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám:10741980 cím: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13. III.4. bejegyző határozat, érkezési idő: 37768/2013.08.15. Vezetékjog 0,4 kV-os közcélú hálózat biztonsági övezete által érintett 200 m ² területre a 8/1083/2012 számú változási vázrajz és területkimutatás szerint. A vezetékjog fennállását megállapító hatósági határozat száma: FES-01/2666-3/2013., jogosult: név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám:10741980 cím: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/2.

Aktuális hrsz. 1868/4; várható hrsz. 1861/2 – 2024.08.02.

Változási Vázrajz

Változás előtti állapot

Helyrajzi szám:	1868/4
Jel:	
Művelési ág	Kivett közterület
Min. o.:	
Terület (m2):	4.790
AK:	

Változás utáni állapot

Helyrajzi szám:	1861/2
Jel:	
Művelési ág	Kivett közforgalom elől el nem zárt magánút
Min. o.:	
Terület (m2):	2.876
AK:	

Szolgalmi és egyéb jogok

Bejegyző hat. szám: 46998/1997.10.15 Balaton-felvidéki Nemzeti Park Jogi jelleg feltüntetése a 31/1997. (IX.23.) KTM rendelet alapján.
Bejegyző hat. szám: 39101/2/2011.09.29 Vezetékjog E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt., 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. 20 kV-os légvezeték és földkábel biztonsági övezete által érintett 177 m2 területre az ügyiratban lévő változási vázrajz és területkimutatás szerint. Vezetékjog engedély száma: SZFMMBH/3800-2/2011/MU
Bejegyző hat. szám: 37768/2013.08.15 Vezetékjog E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt., 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. 0,4 kV-os közcélú hálózat biztonsági övezete által érintett 198 m2 területre a 8/1083/2012 számú változási vázrajz és területkimutatás szerint. A vezetékjog fennállását megállapító hatósági határozat száma: FES-01/2666-3/2013.

Ingyatlanpiaci áttekintés

Az ingatlanpiaci áttekintéshez felhasznált információk

Piaci kitekintésem saját adatbázisom, szakmai tapasztalataim, lakó és egyéb kereskedelmi ingatlanok értékesítésével is foglalkozó, ingatlanpiaci elemzéseket készítő hazai és nemzetközi társaságok jelentései, a KSH, az MNB és a GKI adatai, ingatlanértékesítéssel, bérbeadással, valamint ingatlanfejlesztéssel foglalkozó társaságokkal folytatott interjúk, hírügynökségi jelentések alapján készült.

Felhasznált források:

- MNB Inflációs jelentés, 2024. március
- MNB Pénzügyi stabilitási jelentés, 2023. november
- MNB Kereskedelmiingatlan-piaci jelentés, 2024. április

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/2.

Aktuális hrsz. 1868/4; várható hrsz. 1861/2 – 2024.08.02.

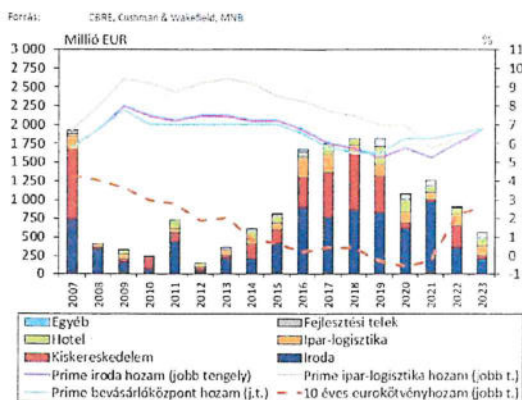
Gazdasági áttekintés

Befektetési piac:

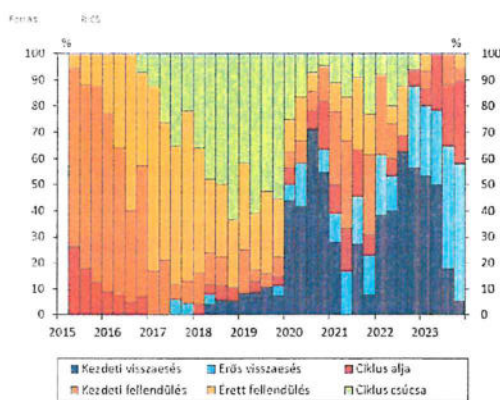
A hazai befektetési piac 2023-ban 0,6 milliárd eurós forgalmat ért el, amely 38 százalékkal alacsonyabb a 2022. évi befektetési forgalomnál, és ennél alacsonyabb szintet legutóbb 2013-ban láthattunk. A forgalom 82 százaléka kötődött hazai befektetőkhöz. 2023-ban az irodapiac és az ipar-logisztika szegmensben 75-75 bázispontos, bevásárlóközpontok esetén pedig 25 bázispontos emelkedés történt az elsődleges hozamokban. Az emelkedő hozamok, magas finanszírozási költségek és mérsékelt bérleti kereslet továbbra is kiváló állásponton tartják a befektetőket, ami 2024-re is alacsony befektetési forgalmat vetít előre. A KKE régiót tekintve, valamennyi országban emelkedett az elsődleges (prime) irodahozam, a hozamok és bérleti díjak változása alapján számított tőkeértékek pedig régió-szerte tovább csökkentek, 2023-ban a KKE országok átlagában 8 százalékkal, Budapesten 9 százalékkal. A tőkeértékek változását 2022. második negyedév végéhez viszonyítva, a KKE fővárosokban átlagosan 13 százalékos, Budapesten pedig 21 százalékos csökkenés mérhető. A Royal Institution of Chartered Surveyors negyedéves rendszerességű felmérése8 alapján, 2023. negyedik negyedévben a válaszadók 90 százaléka a recesszió valamelyik szakaszában látta az ingatlanpiaci ciklust. A megkérdezett szakemberek előre tekintő tőkeérték-várakozásai valamennyi ingatlantípus esetében negatívak voltak, a jelzett értékcsökkenés mértéke irodák és kiskereskedelmi ingatlanok esetén már alacsonyabb, ipari-logisztikai ingatlanok esetén pedig magasabb volt, mint a megelőző negyedévekben.

Kereskedelmiingatlan - befektetések

A hazai gazdaság 2023-as visszaesése és annak szerkezete nem támogatta a kereskedelmiingatlan-piac folyamatait, amelyet így továbbra is ciklikus és strukturális kockázatok öveznek. A kereskedelmiingatlan-szegmensek közül a szállodaszektor teljesítménymutatói javultak – a külföldi vendégforgalomnak köszönhetően – 2023-ban, a többi szegmensben pedig az egyedi beruházói és kormányzati döntések, illetve a gazdasági növekedés ideji visszatérése hozhatnak némi javulást. Előre tekintve, 2024-ben az infláció mérséklődésével, a reálbérek emelkedésével és a fogyasztói bizalom erősödésével a belső keresleti tételek támogatják a GDP bővülését, amelyek pozitívan hathatnak a kiskereskedelmi és szálloda alszegmensekre.



1. ábra: A magyar kereskedelmiingatlan-piac befektetési volumene, összetétele és a prime hozamok



2. ábra: A hazai kereskedelmiingatlan-piaci ciklus helyzetének értékelése

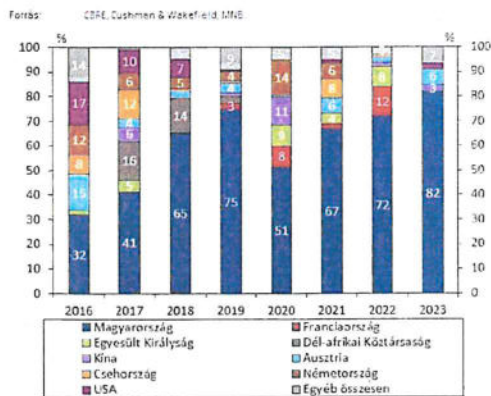
2023-ban a hazai kereskedelmiingatlan-piac befektetési forgalma 0,6 milliárd eurót ért el, az előző évhez képest a befektetési forgalom 38 százalékkal csökkent (1. ábra). A volumen 36 százaléka irodaházak, 22 százaléka ipari-logisztikai ingatlanok, 19 százaléka szállodák, 13 százaléka fejlesztési telkek, 11 százaléka kiskereskedelmi ingatlanok adásvételéből adódott. 2023-ban az átlagos tranzakcióméret 18 millió euro volt, amely 22 százalékkal elmarad a 2022-esétől. Az elsődleges (prime) hozamok 2023 során tovább emelkedtek, 2022. év végéhez képest 75-75 bázispontos emelkedés történt az iroda- és ipar-logisztika szegmensekben, és 25 bázispontos a bevásárlóközpontok esetén. A hozamokban megfigyelhető trend 2022. harmadik negyedévre tehető fordulata óta az iroda- és ipar-logisztika szegmensekben összesen 150-150 bázispontos, bevásárlóközpontok esetén pedig

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/2.

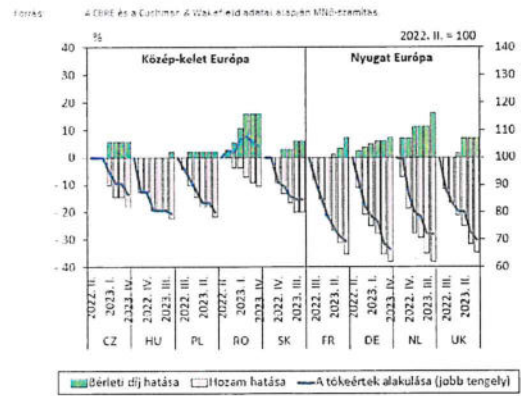
Aktuális hrsz. 1868/4; várható hrsz. 1861/2 – 2024.08.02.

50 bázispontos volt a hozamemelkedés. A 2008-ban elindult recesszióhoz képest ugyanakkor visszafogottabb hozamemelkedésről beszélhetünk, akkor az irodapiacon 200 bázispontos, az ipar-logisztika szegmensben 225, bevásárlóközpontok esetén pedig 150 bázispontos hozamemelkedés történt már egy év leforgása alatt. 2023 végén az elsődleges iroda- és bevásárlóközpont-hozamok 6,75 százalékon álltak, az ipari- logisztikai ingatlanoké 7 százalékon. 2021. év vége óta, a magas infláció hatására szigorodó monetáris kondíciókkal párhuzamosan, az ingatlanbefektetések hozamfelára a 10 éves eurokötvényhozamhoz képest összességében 130–230 bázisponttal csökkent az egyes szegmensekben (melléklet 2. ábra). Ugyanakkor 2023 során az emelkedő prime hozamok hatására mintegy 35 bázispontnyi növekedés volt megfigyelhető az irodák és ipari-logisztikai ingatlanok hozampremiumában.

2023-ban a befektetési forgalom döntő része hazai befektetőkhez kötődött, a nyilvános ingatlanalapok jelentős vásárlásokat hajtottak végre. A 2023-as befektetési forgalom 82 százalékát tették ki a magyar befektetők vásárlásai (3. ábra). A hazai befektetők tranzakcióin túli befektetéseket Svédországból, Ausztriából, Kínából és az Egyesült Államokból érkező befektetők vásárlásai tették ki. A magyar nyilvános nyílt végű ingatlanalapok 2023-ban jelentős értékű vásárlásokat hajtottak végre, részesedésük a befektetési forgalomból 26 százalék volt. A hazai zártkörű és külföldi ingatlanalapok együttesen 22 százalékkal, a magyar ingatlanbefektető cégek 17 százalékkal, a magánbefektetők pedig 14 százalékkal részesedtek az éves befektetési volumenből (melléklet 3. ábra). A magyar nyilvános nyílt végű ingatlanalapoknál 2023-ban összességében tőkebeáramlás volt megfigyelhető. A nyilvános ingatlanalapok likvideszköz-ellátottsága továbbra is megfelelő szintű, a likvid eszközök nettó eszközértékhez viszonyított aránya – az azonnal lehívható hitelkeretek összegének figyelembevételével – 52 százalék volt 2024. március végén (melléklet 4. ábra). Erős hazai befektetői részarány mellett egy magasabb arányú nemzetközi intézményi befektetői jelenlét nagyobb stabilitást és likviditást adhatna a hazai befektetési piacnak. Ennek elérését segíthetné a nyugat-európai piac második legkeresettebb ingatlanpiaci szegmense, az intézményi bérlakásszektor, mint hazánkban új eszközkategória kialakulása is.



3. ábra: A magyar kereskedelmiingatlan-piac befektetési volumenének megoszlása a befektetők származási országa szerint



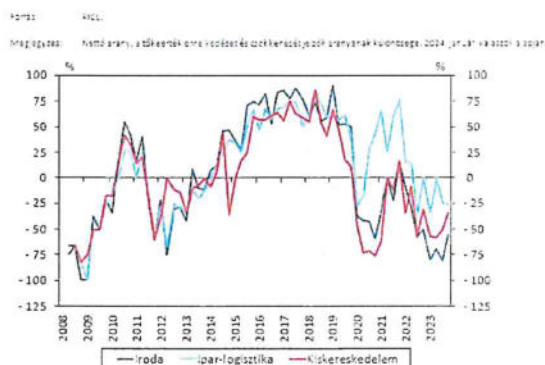
4. ábra: A prime irodák tőkeérték-változása a közép-kelet-európai és főbb nyugat-európai fővárosok irodapiacain

2023 második félévében már a szakértők legnagyobb hányada a kereskedelmiingatlan-piac erős visszaeséséről számolt be. A Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) felmérése alapján 2023 harmadik és negyedik negyedévében a megkérdezett szakértők rendre 47 és 53 százaléka látta úgy, hogy a kereskedelmiingatlan-piacot erős visszaesés jellemzi (2. ábra). Amíg a harmadik negyedévben a szakértők 24 százaléka, addig a negyedik negyedévben már 32 százaléka ítélte úgy, hogy a hazai kereskedelmiingatlan-piaci ciklus elérte mélypontját. Összességében 2023 végén a kereskedelmiingatlan-piacot övező kilátások továbbra is negatívak voltak. 2023 második félévében a válaszadók mind a belföldi-, mind a külföldi befektetői érdeklődés további csökkenéséről számoltak be, mely visszaesés főként az irodapiacon és a kiskereskedelmi ingatlanok esetében volt megfigyelhető. E szegmensek esetében 2023 második felében is negatívak maradtak a három hónapra előre tekintő tőkeérték-várakozások, emellett a válaszadók kisebb aránya már a logisztikai központok esetében is

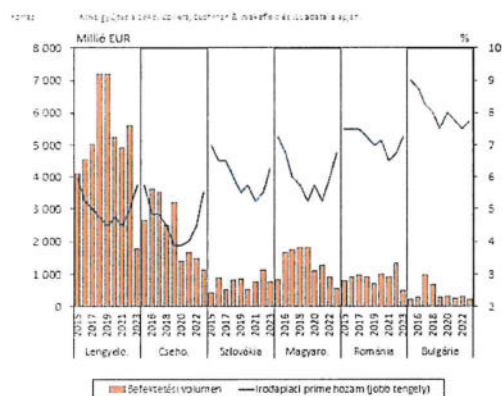
8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/2.

Aktuális hrsz. 1868/4; várható hrsz. 1861/2 – 2024.08.02.

csökkenő tőkeértéket prognosztizált (melléklet 5. ábra). 2023-ban a KKE régió valamennyi országában emelkedtek a befektetési hozamok, a tranzakciós volumen éves alapon átlagosan közel 54 százalékkal esett vissza. A KKE régió valamennyi országában emelkedtek az elsődleges irodabefektetési hozamok 2023 során, átlagosan 70 bázisponttal (6. ábra). A KKE régió országai közül továbbra is Prágában a legalacsonyabb, 5,5 százalék a prime irodahozam, legmagasabb Szófiában, 7,75 százalék. Régiós szinten a 2023-as befektetési forgalom 54 százalékkal maradt el az előző év forgalmától, legnagyobb mértékben (68 százalékkal) Lengyelországban és (63 százalékkal) Romániában csökkent a tranzakciós volumen (melléklet 20. ábra). Legkisebb mértékű forgalomcsökkenés Csehországban (-24 százalék) és Bulgáriában (-25 százalék) volt megfigyelhető.



5.ábra: Háromhavi tőkeérték-várakozások az egyes szegmensekre vonatkozóan



6.ábra: Befektetési forgalom és prime irodapiaci hozamok a régióban

A KKE régióban továbbra is kisebb értékcorrekció mutatkozik, mint Nyugat-Európában, a piaci szakemberek Európa szerte további hozamemelkedést valószínűsítnek 2024-ben. A kereskedelmi ingatlanok befektetési forgalma immáron másfél éve csökken Európa szerte. Az európai piacok 2023-as befektetési volumene összességében 47 százalékkal maradt el a 2022. évitől. A tranzakciószám csökkenése – nehezítve az értékmérést, benchmark hozamszintek megállapítását – növeli a bizonytalanságot a korábbi árak helyállóságával kapcsolatban, ami árcsökkenést és az elvárt hozamok emelkedését eredményezi. Az érettebb nyugat-európai irodapiacok (Amszterdam, Berlin, London, Párizs) 100–130 bázispontos hozamemelkedéseihez képest, a KKE régió fővárosaiban összességében kisebb (jellemzően 50–100 bázispontos) hozamnövekedés történt 2023-ban. A hozamok emelkedése az ingatlanérték csökkenésének irányába hat, amit részben vagy egészben a bérleti díjak emelkedése ellensúlyozhat. Az irodapiaci elsődleges hozamok és elsődleges bérleti díjak alakulása alapján, 2023 és 2022 vége közötti egy évben Nyugat-Európában a prime irodák esetén a számított tőkeérték 16–22 százalékkal csökkent. Kelet-Közép-Európában átlagosan a tőkeértékek 8 százalékos csökkenése volt megfigyelhető, országonként 7–14 százalékos korrekciót mutatva. A KKE régióban Bukarest kivétel volt, itt a prime hozam 50 bázispontos emelkedése mellett a prime irodabérleti díj közel 5 százalékkal emelkedett, amelyek eredőjeként 2,4 százalékos értéknövekedés adódik. Az elsődleges irodahozamok és bérleti díjak alapján, Budapesten az elsődleges irodák tőkeértéke 9 százalékkal csökkent a vizsgált egyéves időszakban. Amennyiben az értékváltozásokat a hozamemelkedési trendforduló kezdetéhez, 2022. második negyedév végéhez viszonyítva vizsgáljuk, Nyugat-Európában 2023. év végéig átlagosan 30 százalékos, a KKE régióban 13 százalékos, Budapesten 21 százalékos leértékelődés adódik a prime irodahozamok és bérleti díjak változása alapján (4. ábra). Előre tekintve a piaci szakemberek és ingatlantanácsadó cégek Európa szerte további hozamemelkedésre számítanak 2024-ben.

Kereskedelmi ingatlanok finanszírozása

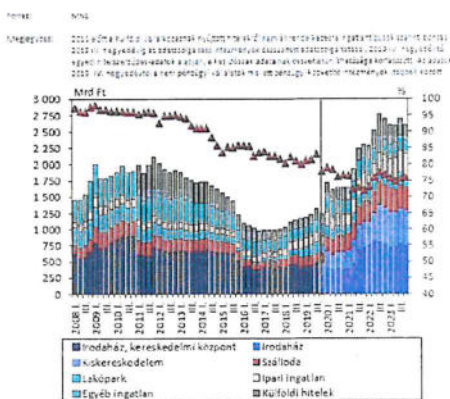
A hitelintézetek kereskedelmi ingatlanl fedezett projekthiteleinek állománya 2023. év végére 3 százalékkal csökkent éves összevetésben, az árfolyamhatás kiszűrése mellett pedig stagnált. Amíg a lakóingatlan-projektek és az ipari ingatlanok fedezete mellett kihelyezett hitelek állománya bővült, a többi ingatlantípus esetében

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/2.

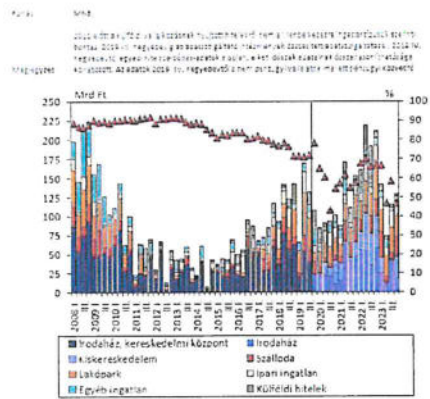
Aktuális hrsz. 1868/4; várható hrsz. 1861/2 – 2024.08.02.

stagnáló, vagy zsugorodó állomány volt megfigyelhető 2023-ban. A devizában denominált projekthitel-állomány aránya az elmúlt egy évben stagnált, és 76 százalékot tett ki az év végén. 2023-ban a bankok 42 százalékkal alacsonyabb volumenben folyósítottak kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthiteleket, mint az előző évben. Az alacsonyabb kibocsátás, a szállodák kivételével, valamennyi ingatlantípus esetében tetten érhető volt. Az éves folyósítások több mint negyedét lakóparkok finanszírozása adta, amely 7 százalékkal csökkent éves összevetésben, további 21 százalékos részaránnyal az irodaházak fejlesztésére vagy vásárlására kihelyezett hitelek 53 százalékkal mérséklődtek. A legnagyobb, mintegy 68 százalékos visszaesés a kiskereskedelmi szegmensbe áramló hiteleket érintette 2023-ban. A projekthitelek túlnyomó részét kitevő eurohitelek kamatai 2023. negyedik negyedévben már nem emelkedtek, míg a forint hitel-kamatok csökkenése folytatódott. Az MNB Hitelezési felmérése alapján, 2023 negyedik negyedévében a bankok valamennyi üzletiingatlan-szegmensben szigorítottak a hitelezési feltételeken, és 2024 első félévére is további szigorítást helyeztek kilátásba a megváltozott kockázati toleranciára hivatkozva. A hitelkereslet negyedik negyedévi visszaeséséről számoltak be a bankok az irodaházak és bevásárlóközpontok finanszírozása kapcsán, ugyanakkor előre tekintve már ezekben a szegmensekben is keresletélénkülésre számítanak a kamatszínvonal mérséklődése és a javuló ingatlanberuházási kedv okán.

A kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitel-állományon belül egyedül az ipari ingatlanok esetében látni érdemi bővülést. 2023. év végén a hitelintézetek mérlegében lévő kereskedelmiingatlan-finanszírozási projekthitel-állomány 2600 milliárd forintot tett ki, amely az előző év azonos időszakához képest enyhén, 3 százalékkal mérséklődött, az árfolyamhatás kiszűrése mellett pedig stagnált (7. ábra). Az állomány tartalmazza a lakóingatlan-projektekre kihelyezett hiteleket is, amelyek állománya legalacsonyabb részaránnyal 6 százalékkal ugyan, de bővült éves szinten. A legnagyobb, 13 százalékos éves növekedés az ipari ingatlanok kapcsán kihelyezett hitelállománynál volt megfigyelhető, a szállodák finanszírozását pedig stagnáló hitelállomány jellemezte 2023 végén. A két legjelentősebb szegmensben, az irodaházak és a kiskereskedelmi ingatlanok esetében – amelyek együttesen a projekthitel-állomány felét teszik ki – rendre 3 és 4 százalékkal zsugorodott a hitelállomány 2023-ban. A finanszírozott ingatlanok elhelyezkedése szerint a külföldi hitelek tőkeösszege 28 százalékkal csökkent éves szinten. Az állományon belül, a szinte teljes egészében euróban fennálló devizahitelek aránya egy százalékpontos éves mérséklődést követően 76 százalékon állt 2023. év végén.



7. ábra: A hitelintézeti szektor kereskedelmi ingatlan fejlesztésére vagy vásárlására nyújtott projekthitel-állományának összetétele ingatlantípusok szerint



8. ábra: A hitelintézeti szektor kereskedelmi ingatlan fejlesztésére vagy vásárlására nyújtott projekthitel-folyósításai ingatlantípusok szerint

A projekthitel-kihelyezések volumene 42 százalékkal csökkent 2023-ban, a folyósított összeg a legtöbb ingatlantípus esetén csökkent. 2023-ban összesen 458 milliárd forintot kitevő kereskedelmi ingatlannal fedezett fejlesztési vagy vásárlási projekthitelt folyósítottak a hitelintézetek, amely az előző év azonos időszakával összevetve 42 százalékos (az árfolyamhatás kiszűrése mellett 40 százalékos) visszaesést mutat (8. ábra). Éves összevetésben a szállodák kivételével – ahol 9 százalékos növekedés történt – valamennyi részportfólió esetében mérséklődött a kihelyezett új volumen. Az éves folyósítások több mint negyedét (26 százalékát) lakóparkok finanszírozása adta, amely 7 százalékkal csökkent éves összevetésben. További 21 százalékos részaránnyal az irodaházak fejlesztésére vagy vásárlására kihelyezett hitelek 53 százalékkal mérséklődtek. A legnagyobb, mintegy 68 százalékos visszaesés a kiskereskedelmi ingatlanokhoz nyújtott folyósításokat érintette 2023-ban, míg az

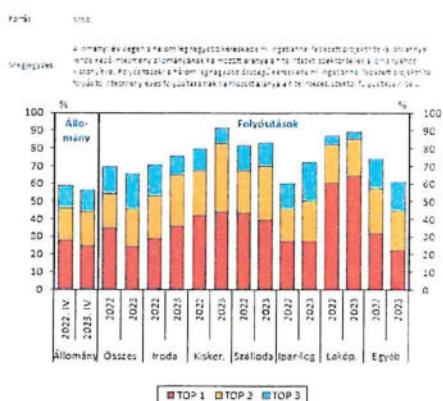
8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/2.

Aktuális hrsz. 1868/4; várható hrsz. 1861/2 – 2024.08.02.

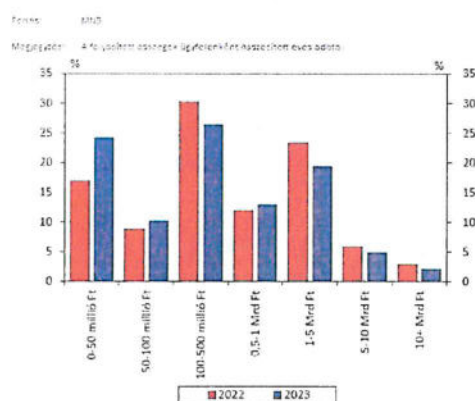
ipari ingatlanok esetében 9 százalékos volt a csökkenés. A külföldi ingatlanra folyósított hitelek az éves kibocsátás mindössze 4 százalékát tették ki, amely jelentős csökkenés a 2022-es 14 százalékhoz képest. 2023-ban a devizahitelek új folyósításokon belüli részaránya 56 százalékot tett ki, amely 12 százalékpontos csökkenést jelent 2022-höz képest. Ennek oka, hogy 2023-ban a folyósításokon belül a forintban finanszírozott lakópark fejlesztések részaránya érdemben megemelkedett, 28 százalék volt, szemben az előző évi 16 százalékkal.

2023-ban a projekthitel-folyósítások kétharmada három intézményhez kötődött, ami az előző évhez képest alacsonyabb koncentrációt jelent. 2023. év végén a hitelintézeti szektor projekthitel-állománya 15 intézmény között oszlott meg, a három legnagyobb állományú bank együtt 56 százalékos részesedéssel bír a szektorszintű fennálló tőkeösszegekből (9. ábra). A 2023. évi folyósításokat tekintve, a három legaktívabb finanszírozó bank a szektorszintű volumen kétharmadát folyósította. A folyósításokat ingatlantípus szerinti megbontva, az egyes szegmenseken belül 61 és 91 százalék között mozog három legnagyobb volumnet folyósító intézmény aránya. 2023-ban a legmagasabb koncentráció a kiskereskedelmi ingatlanok (91 százalék) és lakásprojektek (89 százalék) folyósításaiban mérhető, ez utóbbi esetén az éves volumen 64 százalékát egyetlen intézmény folyósította. A 2022. évi folyósításokkal összevetve, 2023-ban kiskereskedelmi, ipari-logisztikai ingatlanok és lakóparkok esetén magasabb, szállodák, egyéb ingatlanok esetén és összességében is alacsonyabb koncentráció figyelhető meg. Az összesített koncentráció-csökkenés oka, hogy a kereskedelmiingatlan-piaci kockázatok erősödésével, több jelentősebb szereplő folyósításainak volumene is az átlagosnál jobban csökkent 2023-ban. Ugyanakkor a lecsökkent folyósítási volumenen belül nagyobb súly jutott a kiskereskedelmi, logisztikai és lakópark projekteknek.

2023-ban befektetési tranzakció méret csökkenésével és az irodaátadások lassulásával az éves folyósított összegek eloszlása is a kisebb volumenek irányába tolódott. 2022-ben a hitelintézeti szektor folyósításainak mintegy harmada (32 százaléka) esetén az egy ügyfélnek folyósított éves összeg elérte vagy meghaladta az 1 milliárd forintot, 2023-ban ez az arány 26 százalékra csökkent (10. ábra). Ezen belül is leginkább az 1 és 5 milliárd forint közötti éves folyósítások aránya csökkent (4 százalékponttal), az 5–10 milliárd forint közötti, illetve a 10 milliárd forintot meghaladó kategóriákban pedig kisebb (1-1 százalékpontos) csökkenés történt. A 100 millió forint alatti éves folyósítási kategóriák 2023-as aránya összességében közel 9 százalékponttal volt magasabb az egy évvel korábbinál, illetve a fél- és egymilliárd forint közötti éves folyósításoknál történt egy enyhébb (1 százalékpontos) növekedés. Az éves folyósítások kisebb összegek felé történő eltolódása összhangban van a 2023-as befektetési tranzakciók kisebb átlagos értékével, illetve a folyósítások mintegy ötödét kitevő irodaház finanszírozásokhoz kapcsolódóan az irodaátadások 2023-as lassulásával.



9. ábra: A hitelintézeti szektor kereskedelmiingatlan-hitelezési aktivitásának koncentrációja



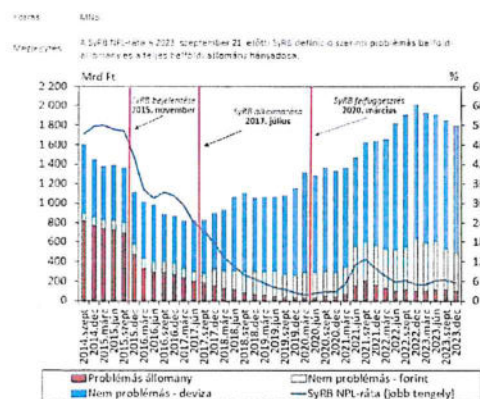
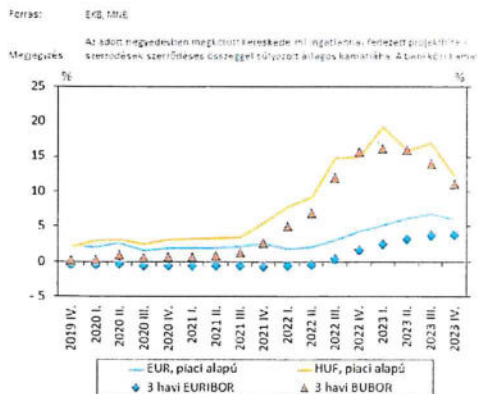
10. ábra: A kereskedelmi ingatlanon fedezett projekthitel-folyósítások eloszlása éves folyósított összeg szerint

2023. negyedik negyedévben az euróban denominált új projekthitel-szerződések kamatának emelkedése megállt. 2023 második felében – a referenciakamatok alakulásával összhangban – a forintban denominált, új kereskedelmiingatlan- hitelszerződések kamata tovább csökkent, az eurohitelek kamatának emelkedése pedig megállt a negyedik negyedévben (11. ábra). Ennek eredőjeként 2023. negyedik negyedévben az euróban denominált új projekthitel- szerződések átlagos kamatlába 6,1 százalék volt, 0,7 százalékponttal alacsonyabb, mint az előző negyedévben. A forintban denominált új hitelek átlagos kamata pedig 2,6 százalékpontos éves

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/2.

Aktuális hrsz. 1868/4; várható hrsz. 1861/2 – 2024.08.02.

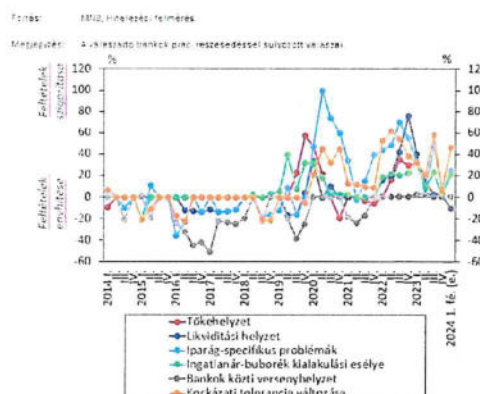
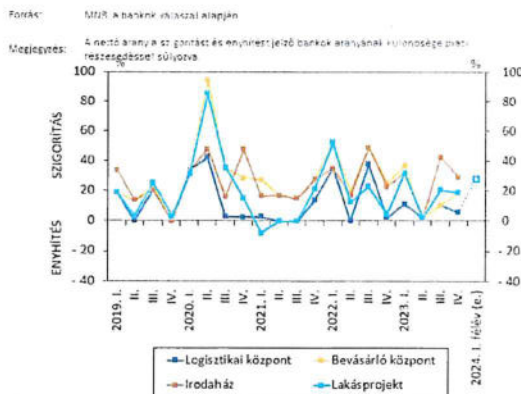
mérséklődést követően 12,3 százalékot tett ki. A növekvő kereskedelmiingatlan-piaci kockázatokra reagálva, az MNB 2023 júniusában a felülvizsgált rendszerkockázati tőkepuffer (SyRB) 2024. július 1-jétől való preventív célú újra aktiválásáról döntött. A problémás belföldi kereskedelmiingatlan-kitettségekkel összefüggő rendszerkockázat vonatkozásában korábban eredményesen alkalmazott tőkepuffert az MNB a koronavírus-járvány pénzügyi rendszeri hatásainak enyhítése miatt 2020-ban határozatlan időre felfüggesztette (12. ábra). Az eszköz felülvizsgált formában történő újbóli élesítését nem a nemteljesítő kitettségek aktuális szintjei, hanem a középtávon növekvő kereskedelmiingatlan-piaci kockázatok és ezzel összefüggő pénzügyi rendszerkockázatok indokolták. Az aktuális banki kitettségek és tőkehelyzet alapján 2024. július 1-jétől várhatóan egy intézmény esetében sem várható effektív tőkekövetelmény előírása.



11. ábra: Az új, kereskedelmi ingatlanra fedezett projekthitel-szerződések átlag kamata és a 3 havi bankközi kamatok alakulása

12. ábra: A belföldi kereskedelmiingatlan projekthitel-, valamint átvett ingatlankitettségek

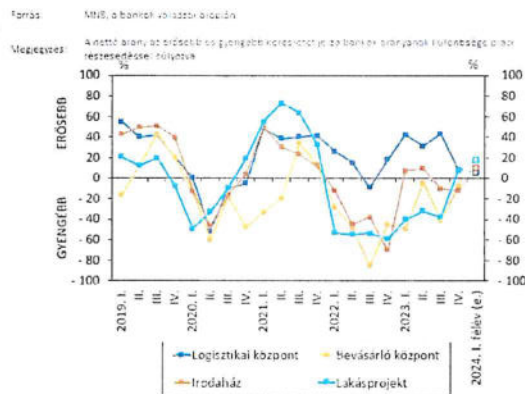
Az üzleti célú ingatlanhitel feltételein a bankok előre tekintve is szigorítani terveznek. Az MNB negyedéves rendszerességgel elkészített Hitelezési felmérése alapján 2023 negyedik negyedévében a bankok nettó értelemben vett 19 százaléka szigorított a bevásárlóközpontok és a lakásprojektek finanszírozási feltételein. Ennél is nagyobb arányban, mintegy 30 százaléka szigorított az irodaházak finanszírozására kihelyezett hitelek sztenderdjein az iparágat érintő kihívások kapcsán (13. ábra). A logisztikai központok esetében továbbra is a bankok kis aránya, mintegy 6 százaléka szigorított a negyedik negyedévben. 2024 első és második negyedévére előre tekintve valamennyi üzletiingatlan-szegmensben a bankok 29 százaléka további szigorítást helyezett kilátásba, amelyet a bankok közel fele a megváltozott kockázati tolerancia miatt lát szükségesnek, de a válaszadók egyötöde ingatlanár-buborék kialakulásának kockázatát is említette a szigorításhoz hozzájáruló tényezőként (14. ábra).



8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/2.

Aktuális hrsz. 1868/4; várható hrsz. 1861/2 – 2024.08.02.

Banki várakozások alapján 2024 első felében már élénkülhet a kereslet az üzleti célú ingatlanhitelek iránt. A Hitelezési felmérésre adott válaszok alapján 2023 negyedik negyedévében a bankok nettó értelemben vett 12 százaléka az irodaházak finanszírozása iránt a kereslet visszaesését érzékelte, ennél valamivel kisebb arányuk, mintegy 8 százaléka a bevásárlóközpontok esetében számolt be a hitelkereslet csökkenéséről a szektort érintő kihívások kapcsán (15. ábra). A hitelkereslet élénkülését csak a logisztikai központok és lakásprojektek finanszírozása kapcsán érzékelte a bankok rendre 8 és 7 százaléka. 2024 első felévére előre tekintve már valamennyi üzletiingatlan-szegmensben a hitelkereslet élénkülésére számítanak a bankok. A lakásprojektek finanszírozása iránt növekvő arányuk, mintegy 18 százaléka vár tovább élénkülő keresletet, a bevásárlóközpontok és irodaházak tekintetében egyaránt 9 százaléka, míg a logisztikai központok esetében 5 százaléka számít erősödő hitelkeresletre. Az várható élénkülést elsősorban a kamatszínvonal mérséklődésével indokolták a bankok, de a javuló ingatlanberuházási kedv is szerepet játszhat a kedvezőbb folyamatokban.



15. ábra: Az üzleti célú ingatlanhitelek iránti kereslet alakulása

Infláció alakulása az elmúlt negyedévben

Az elmúlt negyedév során a hazai pénzügyi piacokon kedvezőtlenebb hangulat volt jellemző, a forint árfolyama több hullámban gyengült. A forint árfolyama több hullámban gyengült az időszak során. A december végi és január eleji erősödést január második felében gyengülés követte, majd az ezt követő hetekben kisebb ingadozások mellett lényegében nem változott a forint euróval szembeni árfolyama. Február végétől a forint árfolyama újból gyengült, aminek hátterében részben a globálisan meghatározó jegybankoktól várt kamatpályák felfelé tolódása, részben országspecifikus tényezők álltak. Az állampapírpiaci hozamgörbe 3 hónapos szakasza enyhén felfelé, a 3 évnél rövidebb szakasza lefelé, míg az ennél hosszabb szakasza felfelé tolódott. A hosszú oldali hozamok emelkedése mögött alapvetően nemzetközi folyamatok álltak, az 5 éves hitelkockázati (CDS) felár tovább mérséklődött az időszak során. A rövid bankközi kamatok minden futamidőn mérséklődtek, lekövetve az effektív kamat csökkenését a részpiacokon. Az infláció 2024 elején ismét a jegybanki toleranciasávba mérséklődött. Éves átlagban az infláció idén 3,5–5,0, míg 2025-ben és 2026-ban egyaránt 2,5–3,5 százalék között alakulhat. 2024 februárjában folytatódott az infláció csökkenése hazánkban. A fogyasztói árak éves összevetésben 3,7 százalékkal emelkedtek. Az infláció lassulása továbbra is széles körben érzékelhető, amit a fegyelmezett monetáris politika, a kormányzat versenyt erősítő lépései, a visszafogott kereslet, a bázishatások és az elmúlt évinél érdemben alacsonyabb külső költségkörnyezet együttes hatása okoz. Az áremelkedés üteme hazánkban az idei év közepén a piaci szolgáltatások visszatekintő árazása és bázishatások miatt átmenetileg emelkedik. Az alapfolyamatokat emellett két ellentétes hatás alakítja. A forint árfolyamának elmúlt hetekben megfigyelhető gyengülése az importált infláció emelkedésének irányába mutat. Másrészt a hazai realgazdaság rövid távon gyengébb ciklikus pozíciója dezinflációs hatású. A két hatás eredőjeként az alapfolyamatokat megragadó maginfláció csökkenése a második negyedévben megáll és az év hátralévő részében 4,5–5,0 százalék között alakulhat. Az élelmiszerek visszafogott árváltozását a csökkenő globális élelmiszer-alapanyagárak mellett az erősebb versenyt generáló kormányzati intézkedések is támogatják. Éves átlagban idén 3,5–5,0 százalék közötti infláció várható, ami alacsonyabb inflációs pályát jelent a decemberi prognózishoz képest. Az MNB előrejelzése szerint az infláció 2025-ben és 2026-ban egyaránt 2,5–3,5 százalék között alakulhat. Az inflációs

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/2.

Aktuális hrsz. 1868/4; várható hrsz. 1861/2 – 2024.08.02.

várakozások horgonyzottsága, a pénzügyi stabilitás fenntartása és a fegyelmezett monetáris politika elengedhetetlen ahhoz, hogy a fogyasztóiár-index a jövő évtől tartósan visszatérjen a jegybanki toleranciasávba. A hazai GDP 2023-ban 0,9 százalékkal csökkent éves alapon, míg 2024-ben várhatóan 2,0–3,0, 2025-ben 3,5–4,5, majd 2026-ban 3,0–4,0 százalékkal bővül. A 2023. harmadik negyedévi növekedést követően a negyedik negyedévben a hazai gazdasági teljesítmény stagnált. A folytatódó defláció és a reálbér-dinamika pozitívba fordulása miatt a háztartások fogyasztása az előző negyedévekhez képest enyhébb ütemben mérséklődött az év végén. A beruházások csökkenése szintén kisebb mértékű volt a korábbi negyedévekhez képest, amit elsősorban az emelkedő állami fejlesztések támogattak. A vállalati beruházások továbbra is mérséklődtek, a belföldre és az exportpiacra termelő ágazatokban is a volumen csökkenését regisztrálták. A mezőgazdaság a 2022. évi aszály után tavaly számottevően magasabb kibocsátást ért el, tompítva a GDP kontrakcióját. A tavalyi év során a hazai kivitel stagnált, míg az import a belső kereslet visszaesésével mérséklődött, így 2023-ban a nettó export növekedési hozzájárulása pozitívan alakult. A munkaerőpiac feszessége az elmúlt hónapokban enyhült. A foglalkoztatás magas szintje mellett a munkanélküliségi ráta enyhén, 4,5 százalékra emelkedett januárban. A 2023. évi visszaesést követően 2024 elején lassú fellendülés kezdődött, a hazai növekedés az év második felében dinamizálódhat. 2024-ben – az infláció tartós mérséklődésével, a reálbérek folytatódó emelkedésével és a bizalom erősödésével – főként a belső keresleti tételek támogatják a hazai GDP fokozatos bővülését. Az exportteljesítményre ellentétes irányú erők hatnak. Az elhúzódnak gyenge európai konjunktúra visszafogja a hazai kivitelt, azonban a folyamatban lévő és az újonnan bejelentett jelentős kapacitásbővítő külföldi közvetlentőke-beruházások idővel élénkítik az exportot. A gyenge külföldi kereslet következtében az idei évre vonatkozó jegybanki várakozás összességében a decemberi prognózishoz képest alacsonyabb, 2,0–3,0 százalékos növekedési pályával konzisztens. A kiépülő új ipari kapacitások termelésének felfutásával 2025-től kiegyensúlyozott szerkezetű hazai növekedés várható, és az exportpiaci részesedésünk is emelkedik. A hazai GDP 2025-ben várhatóan 3,5–4,5, majd 2026-ban 3,0–4,0 százalékkal bővül. A vállalati hitelállomány éves növekedési üteme a negyedik negyedévben enyhén gyorsult, míg a háztartási hitelállomány lassuló ütemben bővült. 2024-ben mindkét piacon a kereslet élénkülése várható. A teljes pénzügyi közvetítőrendszer vállalati hitelállományának éves növekedési üteme az előző negyedévhez képest 0,5 százalékponttal gyorsult, így 6,2 százalékot ért el 2023. év végén. A mikro-, kis- és középvállalkozások éves hiteldinamikája, amely a hitelezési alapfolyamatokat jobban megragadja, ennél alacsonyabb, 3,8 százalék volt a tavalyi év végén. A negyedik negyedévben az újonnan szerződött – nem folyószámla jellegű – vállalati hitelek 29 százaléka volt valamilyen támogatott hitel, ami alacsonyabb, mint a Baross Gábor Újra iparosítási Hitelprogram intenzív szerződéskötési időszakát is tartalmazó első félévi 46 százalékos érték. A hitelezési felmérésre adott válaszok alapján a negyedik negyedévben összességében nem változtak érdemben a vállalati hitelfeltételek, míg az üzleti célú ingatlanra nyújtott hitelek esetében a bankok mintegy ötöde továbbra is szigorítást jelzett. A hitelkereslet tekintetében a bankok 6 százaléka a kereslet csökkenéséről számolt be a negyedik negyedévben, azonban 2024 első félévére előre tekintve a bankok nettó értelemben vett 23 százaléka már növekvő keresletet vár. A továbbra is bizonytalan növekedési kilátások miatt a vállalati hitelállomány éves növekedési üteme 2024. év végén 6 százalékot érhet el, míg 2025. év elejétől 8–9 százalék körüli szinten stabilizálódhat a bővülés mértéke. 2023 negyedik negyedévében a háztartási hitelállomány éves növekedési üteme az előző negyedévhez képest enyhén lassulva 2,4 százalékot ért el. A hitelintézetek által 2023. negyedik negyedévben szerződött lakáshitelek értéke az előző év azonos időszakai, alacsony bázist jelentő értékét 21 százalékkal haladta meg, míg a személyi hitelek kibocsátása 43 százalékkal volt magasabb. A januárban elindult CSOK Plusz, a megemelkedő Falusi CSOK és babaváró hitelösszegek 2024 elejétől támogatják a hitelállomány bővülését. A hitelezési felmérésre adott válaszok alapján a bankok a lakáshitelek és a fogyasztási hitelek esetében is növekvő keresletről számoltak be a negyedik negyedévben, és előre tekintve is mindkét szegmensben a kereslet további növekedésére számítanak. A háztartási hitelállomány éves növekedése 2024. év végén mintegy 8 százalékot érhet el, 2025. év elejétől pedig 9–10 százalék körüli lehet a bővülés mértéke. A folyó fizetési mérleg többlete várhatóan tovább emelkedik. 2023-ban a folyó fizetési mérleg éves egyenlege az alacsonyabb energiaárak, az energiaszükséglet csökkentése miatt, és enyhe többletbe fordult. Idén az export és az import volumene közel azonos mértékben bővül, így elsősorban az alacsonyabb energiaárak mellett tovább javuló cserearány javítja a külkereskedelmi egyenleget. Összességében a folyó fizetési mérleg GDP-arányos egyenlege 2024-ben várhatóan enyhén, majd a következő években – az exportpiaci részesedés növekedésével párhuzamosan – nagyobb mértékben javul. Az előre jelzési horizonton így tovább folytatódik a folyó fizetési mérleg többletének növekedése. Az előzetes pénzügyi számla statisztika alapján 2023-ban az államháztartás eredményszámlájának hiánya 6,7 százalék volt a GDP arányában. A jegybank előrejelzése

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/2.

Aktuális hrsz. 1868/4; várható hrsz. 1861/2 – 2024.08.02.

szerint a költségvetés hiánya a 2023. évihez képest 2024-ben mérséklődhet, amit érdemben támogat az energiaárak csökkenése. Ugyanakkor az adóbevételek 2023-hoz hasonlóan elmaradhatnak a költségvetési törvény előirányzatától. Az elmúlt két évre jellemző magas inflációs környezet következtében jelentősen nőttek az állami kamatkidadások, amelyek az idei évben is nagy terhet rónak a költségvetésre. Az előzetes adatok alapján a bruttó államadósság a GDP 73,4 százalékára csökkent 2023 végére. Az adósságráta 2024. évi folytatódó mérséklődéséhez és a hazai kockázati megítélés javulásához a kítűzött hiánycélok hiteles elérése is szükséges. A Monetáris Tanács kockázati értékelése alapján az alappályát kétirányú inflációs és lefelé mutató növekedési kockázatok övezik. A Monetáris Tanács a márciusi Inflációs jelentés alapelőrejelzése körül három alternatív forgatókönyvet emelt ki. A lassuló globális konjunktúrát feltételező és a fogyasztás lassabb helyreállításával számoló forgatókönyvek megvalósulása esetén az alappályához képest alacsonyabban alakulhat mind a gazdasági növekedés, mind az infláció. A harmadik alternatív pálya megvalósulása esetén a globális dezinfláció megtorpanásának hatására a meghatározó nagy jegybankok monetáris politikája az alappályához képest tovább maradhat szigorú.

Pénzügyi stabilitás helyzete

A hazai ingatlanpiaci folyamatokat tekintve, a piacon jelentősen mérséklődtek a tranzakciók, leginkább a keresletet meghatározó kedvezőtlen makrogazdasági tényezők és a hitelből megvalósuló lakásvásárlások visszaesése miatt. Ezáltal a lakások éves növekedési üteme 2023 második negyedévében kilenc év után először negatív tartományba, -0,8 százalékra süllyedt. Ennek hatására az elmúlt egy évben enyhült, de továbbra is magas a túlértékeltség a lakáspiacon. A kereskedelmiingatlan-piacon 2023 első félévében emelkedett a kihasználatlansági ráta mind a budapesti irodák, mind az ipar-logisztikai ingatlanok esetében, de historikusan továbbra sem tekinthetők magasnak. Ezzel párhuzamosan a befektetési forgalom 60 százalékkal maradt el az előző év azonos félévéhez képest, továbbá az elsődleges hozamok emelkedése alapján az elmúlt egy évben 19 százalékkal csökkentek a tőkeértékek a budapesti irodapiacon. A növekvő kereskedelmiingatlan-piaci kockázatokat enyhíti a hitelintézetek projekthiteleken keresztüli mérsékelt kitettsége. A hazai bankrendszer stabil, sokkellenálló-képessége erős. A szektor likviditási tartaléka bőséges. Az alacsony lakossági betéti kamatok és a kormányzat állampapír-piaci kereslet növelését célzó intézkedéseinek versenyt erősítő hatása mellett tovább csökkent a lakosság és a nem-banki pénzügyi intézmények bankrendszerrel elhelyezett betétállománya. A hitelbetét mutató főként a betétek kiáramlása miatt nőtt, de a felmerülő kockázatokat ellensúlyozza a jegybank által kifizetett kamatok érdemben hozzájárulnak, hiszen ezek oly módon növelik a bankok likvid eszközállományát, hogy közben forrásoldalon alacsony likviditási kockázattal járó tétel – az eredményen keresztül a saját tőke – növekedésében csapódnak le. A bankrendszer tőkeellátottsága is megfelelő, a teljes tőkemegfelelési mutató (TMM) 2023 júniusában féléves viszonylatban változatlanul 18,8 százalékot tett ki. A szolvencia stresszteszt eredményei alapján markáns stressz esetén is csupán elhanyagolható mértékű tőkehiány jelentkezne szektorszinten, így a bankrendszer likviditási- és tőkehelyzete továbbra sem jelenti a hitelezés gátját. A jövedelmezőség az extraprofitadó és az egyéb kormányzati intézkedések hatása ellenére is kiugró. A hazai bankok 2023 első félévében 675 milliárd forintos adózott eredményt értek el, amely a 2000-es évek óta megfigyelt összes eddigi év teljes éves adózott eredményét meghaladja. Ehhez a kiugró profitabilitáshoz érdemben hozzájárult a jegybankkal szembeni kamateredmény, amely 627 milliárd forinttal növekedett az előző év azonos időszakához képest. Az értékvesztés eredményrontó hatása mérséklődött 2022-vel összehasonlítva, mely javulásban bázishatás, a hazai bankok orosz és ukrán érdekeltségeinek 2022. márciusi értékvesztése is jelentős szerepet játszott. Ezek együttesen 17 százalékos 12-havi gördülő sajáttőke-arányos (RoE) és 1,3 százalékos eszközarányos jövedelmezőséget (RoA) indukáltak 2023 első félévének végén. Ez a jövedelmezőségi szint azonban nem tartható fenn középtávon. A jegybanki alapkamatnak a dezinflációval és a kockázati környezet javulásával párhuzamos mérséklődni fog a nettó kamatbevétel, így a szektor jövedelmezőségének ismét a hatékonyság növekedése és a hitelpenetráció mélyülése lehet a fő forrása. A bankok tőkemegfelelésének és hitelezési kapacitásainak jövőbeni alakulása szempontjából kiemelten fontos, hogy az intézmények osztalékfizetési politikája – a jövedelmezőség várható csökkenésére tekintettel – konzervatív maradjon, és az idei év kivételesen magas profitja jelentős részben a banki tartalékok bővítését szolgálja. Előre tekintve a hitelportfólió több olyan szegmense is azonosítható, ahol növekedhetnek a hitelkockázatok. Ilyenek például a kamatstopban lévő kkv- és jelzáloghitelek, a kereskedelmiingatlanokat finanszírozó projekthitelek, valamint az államilag támogatott hitelek, amennyiben nem teljesülnek a kapcsolódó gyermekvállalási feltételek. E kockázatok realizálódása azonban jelenleg nem

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/2.

Aktuális hrsz. 1868/4; várható hrsz. 1861/2 – 2024.08.02.

Az ingatlan közvetlen környezetének bemutatása

Az értékelendő ingatlan Tihany vízparti részén helyezkedik el, a komp kikötő szomszédágában. Megközelítése a Rév utcáról lehetséges. Az ingatlan közelében található a kikötő kiszolgáló épületei, valamint a Tihanyi Piac területe.



A közvetlen környezet

Az értékelendő ingatlan bemutatása

Az ingatlan általános leírása

Az értékelt 1861/2 hrsz ingatlan a 1868/4 hrsz ingatlan telekalakításával keletkezik. A jelenlegi, telekalakítás előtti 1868/4 hrsz ingatlan Tihany vízparti részén, a komp kikötő szomszédágában helyezkedik el. Az ingatlan felszíne sík, jellemzően aszfaltozott, illetve fűvel borított.

Az ingatlan közműkapcsolatainak bemutatására

Az E-közmű rendszer adatai alapján az értékelés fordulónapján az telekalakítást megelőzően az ingatlan az alábbi közműkapcsolatokkal rendelkezik:

- Hírközlés
- Vízvezetés

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/2.

Aktuális hrsz. 1868/4; várható hrsz. 1861/2 – 2024.08.02.



Közműkapcsolatok

SWOT analízis, értékesíthetőség

SWOT analízis, értékesíthetőség	
Erősségek, lehetőségek <ul style="list-style-type: none">• A településen belüli kedvező elhelyezkedés• A település országon belüli és nemzetközi szinten magas turisztikai vonzerővel rendelkezik• Jó az ingatlan közművesíthetősége	Gyengeségek, veszélyek <ul style="list-style-type: none">• építési övezeti besorolás/méretben és funkcióban korlátozott beépíthetőség• az ingatlan telekalakítást és ingatlan-nyilvántartási átvezetést követően keletkezik, mely még nem történt meg• az ingatlan szabálytalan alakú
Várható értékesítési idő:	3-5 év
Értékesíthetőség jellemzése:	Az orosz-ukrán háború, valamint a 2022-ben kibontakozó gazdasági recesszió következtében az ingatlanpiacon is erős volatilitás alakult ki, a befektetők kockázatkerülőbbek lettek, illetve nőttek a hozamelvárások. Magyarország kilábalási folyamata az EU átlaghoz képest elmaradást mutat.

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/2.

Aktuális hrsz. 1868/4; várható hrsz. 1861/2 – 2024.08.02.

Értékelési módszerek

Ingtatlanok általában alkalmazásra kerülő értékelési módszerei

Az ingatlanok értékelésével kapcsolatos hazai és nemzetközi szakmai standardok szerint hagyományosan három különböző megközelítés alkalmazható egy ingatlan értékének a vizsgálatakor. Ezek:

- a piaci összehasonlításra alapuló megközelítés
- az újraelőállítási költségen alapuló számítások és megközelítés
- a hozamszámításra alapuló megközelítés

Azt, hogy a fenti módszerek közül melyik vagy melyek alkalmazása célszerű, azt minden alkalommal az ingatlan sajátosságainak, a rendelkezésre álló információknak és a megbízás céljának gondos mérlegelését követően lehet eldönteni.

Piaci összehasonlításra alapuló megközelítés

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítés szerint a piaci értéket úgy határozzuk meg, hogy összehasonlítjuk az értékelendő ingatlan (ingatlant) olyan ingatlanokkal, amelyek a közelmúltban ismert árszinten adásvétel tárgyát képezték. E megközelítés fő alapját az adja, hogy egy ingatlan piaci értéke közvetlenül összefügg a hasonló ingatlan megszerzésével kapcsolatos költségekkel.

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítés esetében alkalmazott összehasonlító elemzés a hasonló ingatlanok és a vizsgált ingatlan jogi, fizikai, fekvésbeli és gazdasági jellemzőiben mutatkozó és az ingatlanokkal kapcsolatos jogok közötti különbségekre koncentrál, és figyelembe veszi az adásvétel időpontját, a vásárló és az eladó motivációit, és az egyes adásvételi tranzakciók pénzügyi feltételeiben mutatkozó különbségeket is.

Az egyes hasonló ingatlanok eladási árait módosítani kell annak érdekében, hogy megkapjuk azon értéket, ami abban az esetben lett volna érvényes, ha az eladott ingatlan és az értékelendő ingatlan lényegében azonos lett volna. Az alábbiakban felsoroljuk a hasonló ingatlanok adásvételére vonatkozó adatokat.

Föld és telekingatlan vizsgálata

Az Európai Gazdasági Közösség országaiban elfogadott és alkalmazott, a TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) által kidolgozott és ajánlott értékelési irányelvek (amelyeket jelenleg az EVS 2009 szabvány rögzít) szerint föld, telekingatlan esetén a szabadpiaci árat kell, mint értékelési alapot figyelembe venni.

Föld és telekingatlanok esetén a szabadpiaci ár az adott körzetben ténylegesen lebonyolított adásvételek szerződés szerinti árat jelenti, beleértve az egyéb járulékos költségeket is.

A föld, telekingatlanok esetében az alábbiakat vizsgáljuk a helyszínen, illetve az ingatlan-nyilvántartási adatok ismeretében:

- tulajdonos nevét, címét, tulajdonszerzés jogcímét, évét
- kezelő nevét, kizárólagosságát, vagy osztott kezelés esetén %-os arányát
- telek méretét, tájolását
- övezeti besorolását
- beépítettség %-os arányát
- telekalakítás módját
- bejegyzett jogokat, tényeket

A telekérték kialakításánál az előzőekben felsorolt vizsgálati szempontokon kívül figyelembe vesszük a Nemzeti Adó- és Vámhivataltól és a szakvállalatoktól beszerezhető tényadatokat, valamint a hozzáférhető szakirodalom közléseit és saját szakértői munkánk során szerzett és rendelkezésünkre álló adatokat.

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/2.

Aktuális hrsz. 1868/4; várható hrsz. 1861/2 – 2024.08.02.

Költség alapú megközelítés

Az újraelőállítási költség meghatározásán alapuló megközelítés azon a feltételezésen alapul, hogy egy vásárló nem fizet majd többet egy ingatlanért annál a költségnél, amennyibe egy, a szóban forgó ingatlanhoz hasonló használati értékű, azt helyettesítő ingatlan kerülne. A költségen alapuló megközelítés alkalmazásakor az értékelési folyamat az alábbi lépésekből áll:

- Az üresnek feltételezett telek értéke, vagy a hozzá kapcsolódó vagyoni értékű jog értékének meghatározása.
- Az összes újraelőállítási költségnek vagy pótlási költségnek meghatározása (azon összes költség kizárásával, amelyet a földterület értékébe már korábban beszámítottak).
- Az összes lehetséges ok miatt (fizikai elhasználódás, funkcionális avulás, külső avulás) az értékelés időpontjáig bekövetkezett értékcsökkenések meghatározása.
- Az értékcsökkenés levonása az újnak feltételezett épület építési költségéből, az épület amortizálódott értékének meghatározása céljából.
- A földterület vagy a hozzá kapcsolódó vagyoni értékű jog és az avultsággal csökkentett épület értékének összegzése az ingatlanérték meghatározása céljából.

Újraelőállítási költség

Az újraelőállítási költségadatok több forrásból származnak, azokat többek között ilyen típusú ingatlanok építésével foglalkozó vállalkozókkal és építésszelkel folytatott konzultációk során kaptuk, illetve hasonló tervek és specifikációk alapján megépített épületek adatain alapulnak.

Értékcsökkenés

A halmozott értékcsökkenés a bruttó újraelőállítási költség értékének csökkenése új állapotukhoz képest, az értékelés időpontjában megfigyelt állapotban. A vagyonértékelő szakmai irányelveknek megfelelően hagyományosan három oka lehet értékcsökkenésnek: fizikai romlás, funkcionális avulás és a gazdasági avulás.

Fizikai romlás

Az építmények tényleges kopása és romlása tartozik ebbe a kategóriába. Ez kijavítható vagy ki nem javítható lehet és megkülönböztethetjük úgy is, mint rövid élettartamú és hosszú élettartamú romlást. A fizikai romlást a gazdaságos élettartam alapján becsüljük. A gazdaságos élettartam felhasználása a fizikai élettartam helyett elterjedt és elfogadott eljárás. A gazdaságos kor becslés használata a tényleges kor helyett műszakilag szintén korrekt.

Funkcionális avulás

Ez a kategória azokat a gazdaságtalan megoldásokat tartalmazza, mint például az elavult tervek, a megközelíthetőség hiánya stb. Lehet kijavítható vagy kijavíthatatlan.

Gazdasági avulás

Az értékcsökkenésnek ez a típusa azt jelenti, hogy az épület újjáépítésének költségei az ingatlantól független okok miatt csökkennek vagy emelkednek. Mivel az ingatlan fekvése adott, értéke függ a gazdaságtól. Ezért a környezetben bekövetkezett minden olyan változás, amelynek negatív vagy pozitív hatása van az ingatlan értékére, befolyásolhatja a telek és az épület értékét is. Ez a típusú értékváltozás mindig korrigálhatatlan, mivel az ingatlan tulajdonosa nem tudja megszüntetni a külső hatásokat.

Hozamszámításon alapuló megközelítés

Azoknak az ingatlanoknak vizsgálata esetében, melyek funkciójuk alapján bevételt termelnek vagy bevételtermelővé tehetőek, általánosan elfogadott eljárás a hozamszámításon alapuló módszer alkalmazása. E módszer azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan értéke és bevételtermelő képessége között. (Egy befektetőt elsősorban a befektetésből származó haszon, az abból várható hozam érdekli.) A módszer lényege, hogy az ingatlan legjobb hasznosításából várható nettó bevételeiből vezetjük le az ingatlanra, mint

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/2.

Aktuális hrsz. 1868/4; várható hrsz. 1861/2 – 2024.08.02.

befektetési formára vonatkozó mutatót, a nettó jelenértéket. Az ingatlan nettó jelenértéke – kiegyensúlyozott piaci körülmények között – az ingatlan piaci értékének a legjobb közelítése.

Közvetlen tőkésítés

A közvetlen tőkésítés esetében egy év várható működési bevételét alakítjuk át értékévé úgy, hogy a becsült nettó jövedelmet elosztjuk egy, a befektető hozamvárásának megfelelő rátával (hozamráta, diszkontráta). A kiválasztott ráta – mely a befektetések kockázata miatt mindig magasabb az adott piaci környezetben elérhető, legbiztonságosabbnak tekinthető befektetés hozamánál (minél kockázatosabb a befektetés, annál magasabb a hozamvárás) – reprezentálja a bevétel és a piacon megfigyelt trendek közötti kapcsolatot.

$$\frac{\text{működésből származó nettó jövedelem}}{\text{hozamráta}} = \text{érték}$$

A hozam tőkésítése

A hozamok mérésére a nemzetközi gyakorlatnak megfelelően a nettó jövedelmet használjuk. A nettó jövedelem a befektetés által létrehozott pénzáramlás, azaz a befektetés pénzjövedelme. Az értékeléshez használt módszer a nettó jelenérték-számítás módszere. A módszer két lényeges eleme:

a jövőbeli hozamok előrejelzése

az előre jelzett hozamokkal kapcsolatos kockázat meghatározása és az ennek megfelelő mértékű diszkontráta kiválasztása, majd diszkontálás, azaz a hozamok jelenértékének kiszámítása.

A leírtak alapján a befektetés nettó hozama matematikai formulával kifejezve a következő:

$$NJÉ = \sum_{t=1}^n \frac{Nj_t}{(1+d)^t} + \frac{Mé}{(1+d)^n}$$

ahol	$NJÉ$	a nettó jelenérték
	Nj_t	az előre jelzett nettó jövedelem a t. évben
	n	az előrejelzés éveinek száma
	d	a hozamvárást is kifejező, a befektetés időpontjára vonatkozó diszkontráta
	$Mé$	az előrejelzés végén (n+1. év végén) számított maradék érték

A nettó jelenérték-számítás módszerrel kapcsolatos legfontosabb fogalmak a következők:

A nettó jövedelem kimutatás (pénzeszközök áramlása, cash-flow): Kimutatás a projekt pénzügyi helyzetéről. Azt mutatja, hogy a pénzeszközök megfelelő mennyiségben képződnek-e és megfelelő időben állnak-e rendelkezésre. Ellenkező esetben beruházási döntéseknél meg kell fontolni a tervezett beruházás egyéb lehetséges alternatíváinak a vizsgálatát, esetleg a beruházás megvalósításának elvetését.

Jelenérték-számítás: Az előre jelzett nettó jövedelmet egy megfelelően kiválasztott leszámítási rátával diszkontáljuk, hogy megtudjuk, a jövőben várható hozamok milyen értéket képviselnek a jelenben.

Nettó jelenérték: A várható jövőbeni hozamok mai abszolút nagyságáról ad felvilágosítást, tartalmát tekintve a befektetett tőke és a várható hozamok különbségének az összege, azonos időpontra átszámított pénzügyi helyzetéről.

Az előrejelzés időhorizontja: A beruházások pénzügyi megvalósulásának elemzésénél általában 10 működési évre készítünk részletes előrejelzést a beruházással létrehozni kívánt befektetés pénzügyi helyzetéről.

Maradványérték: A fenti időtávú előrejelzést követő évekre azt feltételezzük, hogy a prognózis utolsó évének eredménye változatlan értéken a végtelenségig folytatódik. A nettó pénzügyi jövedelmek eme végtelen sorának a megfelelő leszámítási rátával történő diszkontálásával lehet kiszámítani a maradványértéket.

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/2.

Aktuális hrsz. 1868/4; várható hrsz. 1861/2 – 2024.08.02.

Alkalmazott értékelési módszerek

Azt, hogy a fenti módszerek közül melyik vagy melyek alkalmazása célszerű, azt minden alkalommal az ingatlan és annak piaci alszegmensének sajátosságának, valamint a rendelkezésre álló információknak a gondos mérlegelésével lehet eldönteni. Kiegyensúlyozott piaci viszonyok között, ahol az adott ingatlan típusára vonatkozóan keresleti és kínálati adatok kellő számban rendelkezésre állnak, a piaci összehasonlító módszer alkalmazása indokolt. Azoknál az ingatlantípusoknál, amelyeknél a bérbeadás, vagy más hozamtermelés útján történő hasznosítás a jellemző, a hozamszámítás módszerét célszerű alkalmazni.

Az ingatlan értékének meghatározását a telekalakítást megelőző ingatlan speciális építési övezeti besorolására tekintettel a piaci összehasonlításra alapuló megközelítést alkalmaztam, mivel jelen esetben a kismértékű beépíthetőség okán a maradványértékelésen alapuló módszer alkalmazása nem célszerű. A 1868/4 hrsz. ingatlanon található útburkolat tekintetében a költség alapú megközelítést alkalmaztam. Az ingatlan telekalakítást követő közforgalom elől el nem zárt magánút jellegénél fogva korlátozottan forgalomképes ingatlannak tekinthető.

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/2.

Aktuális hrsz. 1868/4; várható hrsz. 1861/2 – 2024.08.02.

Ingtalan értékelése

Az értékelés során a Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/2 hrsz. ingatlant értékeltem Megbízó kérése szerint, mely az aktuálisan 1868/4 ingatlan telekalakításával keletkezik.

A Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/2 hrsz. ingatlan méretének meghatározásához a megbízó által rendelkezésre bocsátott Változási vázrajzot használtam fel, annak adatait vettem alapul, melyeket a helyszíni szemle során felméréssel egészítettem ki:

Földhivatali nyilvántartásban aktuálisan szereplő ingatlanok	Besorolás	Alapterület tulajdoni lap	Változási vázrajz szerint kialakuló ingatlan			
1. Tihany belterület	1868/4 hrsz	kivett közterület	4 790 m ²	1861/2 hrsz	kivett, közforgalom elől el nem zárt magánút	2876 m ²

Az értékelés tárgyát képező ingatlan telekalakítást követő közforgalom elől el nem zárt magánút jellegénél fogva korlátozottan forgalomképes ingatlannak tekinthető.

Az ingatlan értékének vizsgálata piaci összehasonlító módszer alkalmazásával

A beépítetlen- vagy beépített ingatlanok értékelésére is szolgáló piaci-összehasonlító módszer alkalmazásánál a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált ingatlanokat elemezzük, és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Korrekciókat végzünk az olyan tényezőkülönbségek kiküszöbölésére, mint az értékesítés időpontja; az elhelyezkedés; a méret; a fejlesztések jellege, állaga és kora; valamint a jövőbeni hasznosíthatóság.

Földterület vagy beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül az összehasonlító megközelítésnek van a legnagyobb szerepe. Ekkor bizonyos körzetben végzünk összehasonlításokat, amelyek közös elemeket és hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak. Közvetlen összehasonlításra alkalmas értékesítések hiányában egyéb ingatlanokat veszünk figyelembe. Ily módon kapunk egy olyan egységártartományt, amelyen belül a jelenlegi ingatlanpiac működik, és amelyen belül az értékelés tárgyát képező ingatlan várhatóan értékesíthető lesz a nyílt piacon. Ezen módszer megbízhatósága az egyes értékesítéseknek az értékelés tárgyát képező ingatlannal való hasonlósági fokától, az értékelés és az értékesítés időpontjának viszonyától függ, figyelembe véve az időközben bekövetkezett piaci változásokat, valamint az árat, vagy az értékesítés feltételeit befolyásoló bármilyen szokatlan körülményt.

Az ingatlan értékét annak építési övezeti besorolásának figyelembevételével, a helyszíni szemle időpontjában természetben fellelhető állapotban való értékelésével állapítottam meg a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló, valamint a költség alapú módszer alapján.

Az ingatlan építési övezeti besorolásának bemutatása

A Tihany Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2015. (IV.10.) Helyi építési szabályzatról szóló Ökt. Rendelete (Hatályos: 2024. 05. 30) alapján a telekalakítást követően az ingatlan építési övezeti besorolása az alábbi (Tihany község főépítésének tájékoztatása alapján a HÉSZ-ben a telekalakításokhoz kapcsolódóan további változás nem várható, így a szakvélemény készítésének időpontjában hatályos HÉSZ tekinthető irányadónak a várható állapotra vonatkozóan is):

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/2.

Aktuális hrsz. 1868/4; várható hrsz. 1861/2 – 2024.08.02.

Köu1 – közlekedési és közműterületek

- (1) A szabályozási terven jelölt közlekedési és közműterületek a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) Közlekedési és közműterületek a következők:
 - a) Országos út (főút, mellékút és belterületi szakaszai) (Köu1),
 - b) Belterületi egyéb gyűjtőutak (Köu2),
 - c) Korlátozott mezőgazdasági út (Köu3),
 - d) közlekedési övezetbe nem sorolt közutak a település kiszolgáló útjai, melyeken a Szabályozási terv alapján kiszolgáló lakóutca, vegyesforgalmú út, gyalogosfelület alakítható ki, a vonatkozó egyéb rendelkezések figyelembevételével.
- (3) A szabályozási szélességen belül a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű létesítmények, valamint utcabútorok, helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető az út kezelőjének hozzájárulásával.
- (4) A közlekedési területek és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási Terv ábrázolja
- (5) Közforgalom elől elzárt magánút 6,0 m szabályozási szélesség alatt nem alakítható ki, közforgalom elől el nem zárt magánút a szabályozási tervben foglaltak szerint alakítandó ki.
- (6) 8 méternél keskenyebb utca csak vegyes használatú útként építhető ki.
- (7) Köu3 jelű korlátozott mezőgazdasági út kialakítása a természetvédelmi jogszabályok és kezelés szerint lehetséges - az érintett térség kiemelt természeti, ökológiai és tájképi értékeinek megőrzése és ezek védelmét biztosító jogszabályok teljesítése céljából.
- (8) Az OTÉK által előírt várakozóhelyek 50%-a közterületen is biztosítható a jogszabályban előírt tartalmú közlekedési vizsgálat alapján az alábbi építési övezetek esetén, ha az építési övezeti és övezeti előírások rendelkeznek róla:
 - a) településközpont területen;
 - b) intézményi területen;
 - c) üdülőházas területen.
- (9) A koncentrált parkolási igények kielégítésére a település területén közterületen új parkolók létesíthetők a Szabályozási terven jelöltek szerint.
- (10) A burkolatlan, nem közlekedési célú felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika és a forgalombiztonság figyelembevételével.



8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/2.

Aktuális hrsz. 1868/4; várható hrsz. 1861/2 – 2024.08.02.

A földterület értékének meghatározását piaci összehasonlító módszerrel, a rajta található útburkolat értékének megállapítását költség alapú módszerrel végeztem. A módszertani leírásban megfogalmazottaknak megfelelően a piaci összehasonlító módszer esetén, az értékelendő ingatlanhoz leginkább hasonló referenciaadatok keresése, majd azok értékének esetleges korrigálása (kínálati ár, méret, műszaki adottságok stb.) segít meghatározni az ingatlan piaci értékét. A vizsgált régióban az alábbi táblázatban szereplő összehasonlító ingatlanok szolgálták az elemzés alapját:

Osszehasonlító ingatlan elhelyezkedése	Ingatlan leírása	Adatforrás	Időpont	Alapterület (m ²)	Kínálati ár (Ft)	Kínálati fajlagos ár
Tihany, Veszprém megye	Tihany külterületén, a levendulás közelében elhelyezkedő legelő. Megközelítése aszfaltozott úton, de az utolsó 50 méter, földúton történik. Szomszédságában lakóházak találhatóak.	kínálat	2024. július	3 391	49 900 000	14 715.42 HUF/m ²
Tihany, Kiserdőlepi út 077/10 hrsz	Ólaura, Belső-tóra, Apátságra panorámas telek 25 m ² -es pincével, betonúton megközelíthető. Kertés mezőgazdasági terület (Mk1) besorolású ingatlan. Az övezetben a megengedett legnagyobb beépíthetőség 3%.	kínálat	2024. július	2 846	139 000 000	48 840.48 HUF/m ²
Tihany, Külterület (Gódrós)	osztatlan közös tulajdonú, legelő és út művelési ágú ingatlan, Tihany külterületéb, Gódrós településrészen, panorámsval a Külső-tóra. Felszínre dombos, lejtős, de a megközelítése aszfaltozott úton lehetséges. Közvetlenül a belterülettel határos, mellette belterületi, lakóövezeti, beépített ingatlanok találhatóak, közművek a környezetben elérhetőek.	kínálat	2024. július	1 133	14 300 000	12 621.36 HUF/m ²

A térségben megfelelő minőségű út összehasonlító adatok nem állnak rendelkezésre. A kiválasztott összehasonlító adatok földrajzi elhelyezkedésük, övezeti besorolásuk, művelési ágak, méretük és hasznosítási formájuk alapján is alkalmasak az összehasonlításra, azon értékelési elvet követve, miszerint egy út értékét a „feltárt” területek értéke határozza meg.

A számítás során a standard mértéket adott esetben meghaladó, de a jogszabályi maximumot nem túllépő korrekciók alkalmazására került sor. A vizsgált ingatlan fajlagos értéke a táblázatban feltüntetett referenciaadatokhoz viszonyítva, az alkalmazott korrekciók után (részletes számítás a mellékletben található) 13.870 Ft/m², mely alapján a Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/2-n nyilvántartásba vételre kerülő 2 876 m² alapterületű ingatlan földterületének költelmi terhektől mentes tulajdonjogának piaci forgalmi értékét a piaci összehasonlítás alapuló módszer alkalmazásával, a 113/2023 sz. Változtatási vázrajz szerinti állapot ingatlan-nyilvántartásba vételét követő állapotában, az értékelésben rögzített feltételeknek megfelelően az értékelés fordulónapján, 2024. július 26-án kerekítve 39.900.000 (Harminckilencmillió-kilencszázezer) Ft-ra becsülöm.

Az ingatlanon található egyéb építmények alapterületi összefoglalása

A meglévő építmények (útburkolat) alapterületének meghatározásához az ekozmu.hu digitális térképen végzett mérés eredményét használtam fel:



8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/2.

Aktuális hrsz. 1868/4; várható hrsz. 1861/2 – 2024.08.02.

Újraelállítási költség meghatározása

Az újraelállítási költség meghatározása során a meglévő épületek, egyéb, nem takart építmények újraépítésének költségeit határoztam meg, mely általános forgalmi adót nem tartalmaz. A meghatározott újraelállítási költségből levonásra kerültek az avulás miatti értékcsökkenések.

A költségek kalkulációja során az Építőipari Költségbecslési Segédlet 2023 (Építésügyi Tájékoztatási Központ Kft. Bp., 2023) indikációit vettem alapul. A végső költségszint meghatározása során figyelembe vettem az építmények jellemzőit, a helyszínt, a megvalósítási struktúrát, valamint a tervezési és műszaki jellemzőket. A fajlagos kivitelezési költségek tartalmazzák a megvalósítás soft költségeit, pl. projektmanagement, műszaki ellenőrzést. A költségek az alábbiak szerint alakultak:

Egyéb építmények pótlási költség alapú értékelése										
Építmények műszaki értékelése	Épületrész száma	Megnevezés	Nettó alapterület	Br. szorzó	Bruttó alapterület	Újraelállítási költség	Avultságok			Építmény érték
							fizikai	funkcionális	erkölcsi	
	1	aszfáltút	1333 m2	1.00	1333 m2	43 150 Ft/m2	45%	20%	10%	14 379 845 Ft
	2									
	3									
	4									
	5									
	6									
Építmények költség alapú értéke:							14 380 000 Ft			
Költség alapú módszerrel számított érték:							14 380 000 Ft			

A Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/2-n nyilvántartásba vételre kerülő ingatlanon álló építmények kötelmi terhektől mentes tulajdonjogának piaci forgalmi értékét a költség alapú módszer alkalmazásával, az értékelésben rögzített feltételeknek megfelelően az értékelés fordulónapján, 2024. július 26-án kerekítve 14.400.000 (Tizennégymillió-négyszázezer) Ft-ra becsülöm.

Az ingatlan végső értéke a piaci összehasonlító és a költség alapú módszer alapján

Az újraelállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

KÖLTSÉG ALAPÚ MEGKÖZELÍTÉS VÉGKÖVETKEZTETÉSE	MÉRET	FAJLAGOS ÁR	PIACI ÉRTÉK (Ft)
FÖLDTERÜLET	2 876	13 870	39 900 000
ÉPÜLET			0
ÉPÍTMÉNYEK, FÖLDTERÜLET FEJLESZTÉSEI			14 380 000
INGATLAN ÖSSZESEN			54 280 000
Kerekítve,			54 300 000

A Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/2-n nyilvántartásba vételre kerülő ingatlan kötelmi terhektől mentes tulajdonjogának piaci forgalmi értékét a piaci összehasonlító és a költség alapú módszer alkalmazásával, a 113/2023 sz. Változási vázrajz szerinti állapot ingatlan-nyilvántartásba vételét követő állapotában, az értékelésben rögzített feltételeknek megfelelően az értékelés fordulónapján, 2024. július 26-án kerekítve 54.300.000 (Ötvennégymillió-háromszázezer) Ft-ra becsülöm.

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/2.

Aktuális hrsz. 1868/4; várható hrsz. 1861/2 – 2024.08.02.

Végső érték meghatározása

Az ingatlan értékének meghatározását piaci összehasonlításon alapuló és a költség alapú módszerrel határoztam meg, mely alapján az alábbi végső piaci érték adódott:

ÉRTÉKEGYEZTETÉS

Tihany, belterület 1861/2 hrsz.	
Összehasonlító-megközelítés	0 Ft
Jövedelem-megközelítés	0 Ft
Költség-megközelítés	54 280 000 Ft
Egyeztetett piaci érték	54 300 000 Ft

A Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/2-n nyilvántartásba vételre kerülő ingatlan kötelmi terhektől mentes tulajdonjogának piaci forgalmi értékét, annak a 113/2023 sz. Változási vázrajz szerinti állapot ingatlan-nyilvántartásba vételét követő állapotában, az értékelésben rögzített további feltételezéseknek és korlátozó feltételeknek megfelelően az értékelés fordulónapján, 2024. július 26-án

54 300 000 Ft, azaz Ötvennégymillió-háromszázezer Forintban határoztam meg.

Az itt megjelölt érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/2.

Aktuális hrsz. 1868/4; várható hrsz. 1861/2 – 2024.08.02.

Mellékletek

Értékelési számítások
Tulajdoni lapok
Földhivatali térképmásolatok
Változási vázrajz
Térképmelléklet
Fotómelléklet

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/2.

Aktuális hrsz. 1868/4; várható hrsz. 1861/2 – 2024.08.02.

ÉRTÉKELÉSI SZÁMÍTÁSOK

Piaci összehasonlításon alapuló módszer számítási táblája

Értékelés tárgya: Tihany, belterület 1861/2 hrsz.

Értékelés fordulónapja: 2024. július 26.

PIACI ÉRTÉK SZÁMÍTÁS - ÖSSZEHASONLÍTÓ-MEGKÖZELÍTÉS

Összehasonlító szempont	Értékelendő	Összehasonlító 1.	Összehasonlító 2.	Összehasonlító 3.
Cím	Tihany, belterület 1861/2 hrsz. kivett, közforgalom elől el nem zárt magánút	Tihany, Veszprém megye	Tihany, Kiserdőtelepi út 077/10 hrsz	Tihany, Küllerület (Gödrös)
Gazdasági tényezők				
Ár (Ft/hó)	–	49 900 000	139 000 000	14 300 000
Adatforrás	–	kinálat	kinálat	kinálat
Alapterület (m ²)	2 876	3 391	2 846	1 133
Fajlagos egységár (Ft/m ² /hó)	–	14 715	48 840	12 621
Tulajdonátvétel viszonya/típusa	–	Bérlet/Tul.	Bérlet/Tul.	Bérlet/Tul.
Korrekciós tényező	–	1.00	1.00	1.00
Tulajdonjogi viszony	Tiszta tulajdon	Tiszta tul.	Tiszta tul.	Tiszta tul.
Korrekciós tényező	–	1.00	1.00	1.00
Élőadás/ajánlat időpontja	–	2024. július	2024. július	2024. július
Korrekciós tényező	–	0.90	0.90	0.90
Korrigált ár	–	44 910 000	125 100 000	12 870 000
Korrigált egységár (Ft/m ² /hó)	–	13 244	43 956	11 359
Elhelyezkedés/megközelíthetőség	Nagyon Jó	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb
Korr. az elhely./megköz. miatt	–	1.10	1.10	1.10
Alapterület (m ²)	2 876	3 391	2 846	1 133
Korr. az alapterület miatt	–	1.00	1.00	0.90
Funkció	- Egyéni -	Mg-I	Mg-I	Mg-I és út
Korr. a funkció miatt	–	0.80	0.80	0.85
Műszaki állapot/infrastruktúra	Nagyon Jó	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb
Korr. műszaki állapot/infrastruktúra miatt	–	1.05	1.10	1.15
Beépíthetőség	Nagyon Rossz	Kedvezőbb	Kedvezőbb	Kedvezőbb
Korr. a beépíthetőség miatt	–	0.80	0.80	0.90
Elhelyezhető funkció	Korlátozott	Kedvezőbb	Kedvezőbb	Kedvezőbb
Korr. az elhelyezhető funkció miatt	–	0.80	0.80	0.80
Összes korrekció		0.55	0.60	0.70
KORRIGÁLT ÉPÜLET EGYSÉGÁR (Ft/m²/hó)		7 284	26 374	7 951

ÖSSZEHASONLÍTÓ-MEGKÖZELÍTÉS KÖVETKEZTETÉSE

KORRIGÁLT INGATLAN EGYSÉGÁR (Ft/m ²)	13 870
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK (Ft)	39 889 592
Kerekítve,	39 900 000

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/2.

Aktuális hrsz. 1868/4; várható hrsz. 1861/2 – 2024.08.02.

Költség alapú módszer számítási táblája

Egyéb építmények pótlási költség alapú értékelése										
Építmények műszaki értékelése	Épületrész száma	Megnevezés	Nettó alapterület	Br. szorzó	Bruttó alapterület	Újraelőállítási költség	Avulságok			Építmény érték
							fizikai	funkcionális	erkölcsi	
	1	aszfaltút	1333 m2	1.00	1333 m2	43 150 Ft/m2	45%	20%	10%	14 379 845 Ft
	2									
	3									
	4									
	5									
	6									
Építmények költség alapú értéke:							14 380 000 Ft			
Költség alapú módszerrel számított érték:							14 380 000 Ft			

KÖLTSÉG ALAPÚ MEGKÖZELÍTÉS VÉGKÖVETKEZTETÉSE	MÉRET	FAJLAGOS ÁR	PIACI ÉRTÉK (Ft)
FÖLDTERÜLET	2 876	13 870	39 900 000
ÉPÜLET			0
ÉPÍTMÉNYEK, FÖLDTERÜLET FEJLESZTÉSEI			14 380 000
INGATLAN ÖSSZESEN			54 280 000
Kerekítve,			54 300 000

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/2.

Aktuális hrsz. 1868/4; várható hrsz. 1861/2 – 2024.08.02.

TULAJDONI LAP

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vámegyei Közhivatal
Balatonfüred 8230 Balatonfüred, Felső köz 2.

Oldal: 1/2

Ehiteles tulajdoni lap - Szelele másolat

Megrendelés szám: 30005/18104/2024

2024.07.28

TIHANY

Szektor: 53

Belterület 1868/4 helyrajzi szám

		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/		min.ó	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
. Kivett közterület		0	4790	0.00	

2. bejegyző határozat: 46998/1997.10.15
Balaton-felvidéki Nemzeti Park

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 43413/1997.08.07
jogcím: átadás
jogallás: tulajdonos
név: TIHANY KOZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8237 TIHANY Kossuth Lajos utca 12.
törzsszám: 15428880

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 43413/1997.08.07
Önálló szöveges bejegyzés az 1868/4 hrsz-ú ingatlan az 1868 hrsz-ú ingatlan megosztásából alakult ki.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 46998/1997.10.15
Önálló szöveges bejegyzés jogi jelleg feltüntetése a 31/1997. (IX.13.) KTM rendelet alapján.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 39101/2/2011.09.29
Vezetékjog
20 KV-os légvezetek és földkábel biztonsági övezete által érintett 519 m2 területre az ügyiratban lévő változási vázrajz és területkimutatás szerint. Vezetékjog engedély száma: SZFMMBH/3800-2/2011/MU.
jogsult:
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10741980
cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.

Folytatás a következő lapon

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/2.

Aktuális hrsz. 1868/4; várható hrsz. 1861/2 – 2024.08.02.

Veszprém Vámegyei Közműhivatal
Balatonfüred 8230 Balatonfüred, Felső köz2.

Oldal: 2/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 30005/18104/2024

2024.07.28

TIHANY

Szektor: 53

Belterület 1868/4 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
M I R E S Z

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 37768/2013.08.15

Vezetékjog

0,4 kV-os közcélú hálózat biztonsági övezete által érintett 200 m² területre a 8/1083/2013 számú változási vázrajz és területkimutatás szerint. A vezetékjog fennállását megállapító hatósági határozat száma: FES-01/2666-3/2013./.

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:

10741980

cím : 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 11-13.

Az E-hiteles tulajdoni lap 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

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/2.

Aktuális hrsz. 1868/4; várható hrsz. 1861/2 – 2024.08.02.

FÖLDHIVATALI TÉRKÉPMÁSOLAT

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Könyvtárhivatal
Balatonfüred 8230 Balatonfüred, Felső köz 2.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

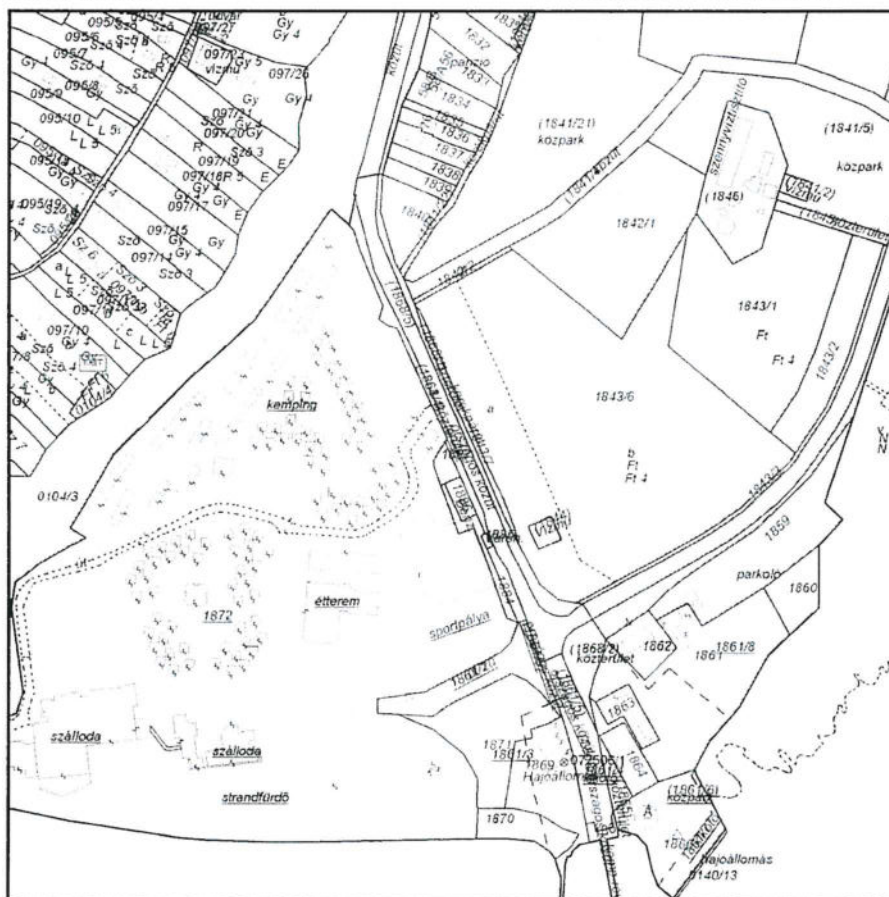
2024.07.25 14:29:21

Helyrajzi szám: TIHANY belterület 1868/4

Megrendelés szám: 7/798/2024

Méretarány: 1 : 4000

Térképzsám: 23442560002024



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

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/2.

Aktuális hrsz. 1868/4; várható hrsz. 1861/2 – 2024.08.02.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

GEOPÁRS-POLD MÉRŐNKI KFT
 1600 SÁRA, Szeged 1.
 Tel: 06-76-256-0226
 Adószám: 11376023

Tihany
 Belterület

Ábratérképazonosító: 072710623

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

az 1861, 1866, 1867, 1868/4, 1869/5, 1869, 1870 és 1871 helyrajzi számú
 belterületek felülvizsgálati vázrajzáról
 M. 1:2000

Helyrajzi szám	Terület (m ²)	Y
1861	101,4	1861
1866	101,4	1866
1867	101,4	1867
1868/4	101,4	1868/4
1869/5	101,4	1869/5
1869	101,4	1869
1870	101,4	1870
1871	101,4	1871

Megjegyzés: 1927/2023. Ábratérkép felülvizsgálata alapján.

1861/2 helyrajzi számú terület

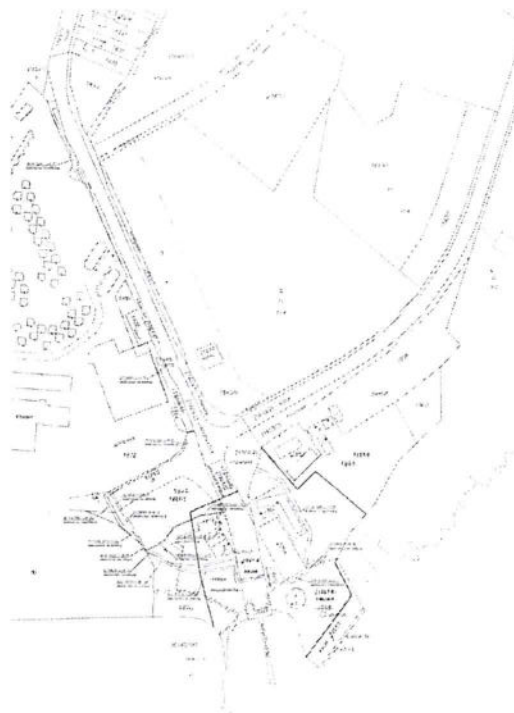
STYLLING & PARTNERS KFT.
 1056 Budapest, Rózsák tere 10. emelet.
 Tel: +36 1 465 1111
 www.stylying.com

STYLLING & PARTNERS KFT.
 1056 Budapest, Rózsák tere 10. emelet.
 Tel: +36 1 465 1111
 www.stylying.com

Helyrajzi szám	Terület (m ²)	Y	Ábratérképazonosító	Ábratérkép dátuma	Ábratérkép készítője	Ábratérkép címe
1861	101,4	1861	072710623	2023.08.02.	GEOPÁRS-POLD MÉRŐNKI KFT.	8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/2.
1866	101,4	1866	072710623	2023.08.02.	GEOPÁRS-POLD MÉRŐNKI KFT.	8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/2.
1867	101,4	1867	072710623	2023.08.02.	GEOPÁRS-POLD MÉRŐNKI KFT.	8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/2.
1868/4	101,4	1868/4	072710623	2023.08.02.	GEOPÁRS-POLD MÉRŐNKI KFT.	8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/2.
1869/5	101,4	1869/5	072710623	2023.08.02.	GEOPÁRS-POLD MÉRŐNKI KFT.	8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/2.
1869	101,4	1869	072710623	2023.08.02.	GEOPÁRS-POLD MÉRŐNKI KFT.	8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/2.
1870	101,4	1870	072710623	2023.08.02.	GEOPÁRS-POLD MÉRŐNKI KFT.	8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/2.
1871	101,4	1871	072710623	2023.08.02.	GEOPÁRS-POLD MÉRŐNKI KFT.	8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/2.

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/2.

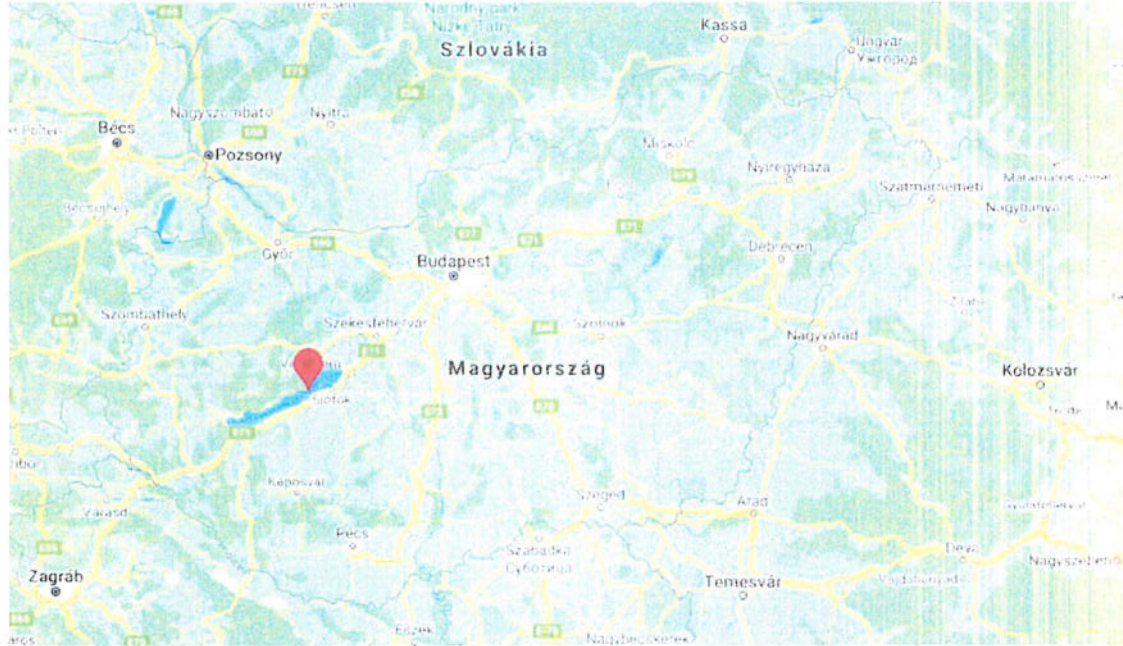
Aktuális hrsz. 1868/4; várható hrsz. 1861/2 – 2024.08.02.



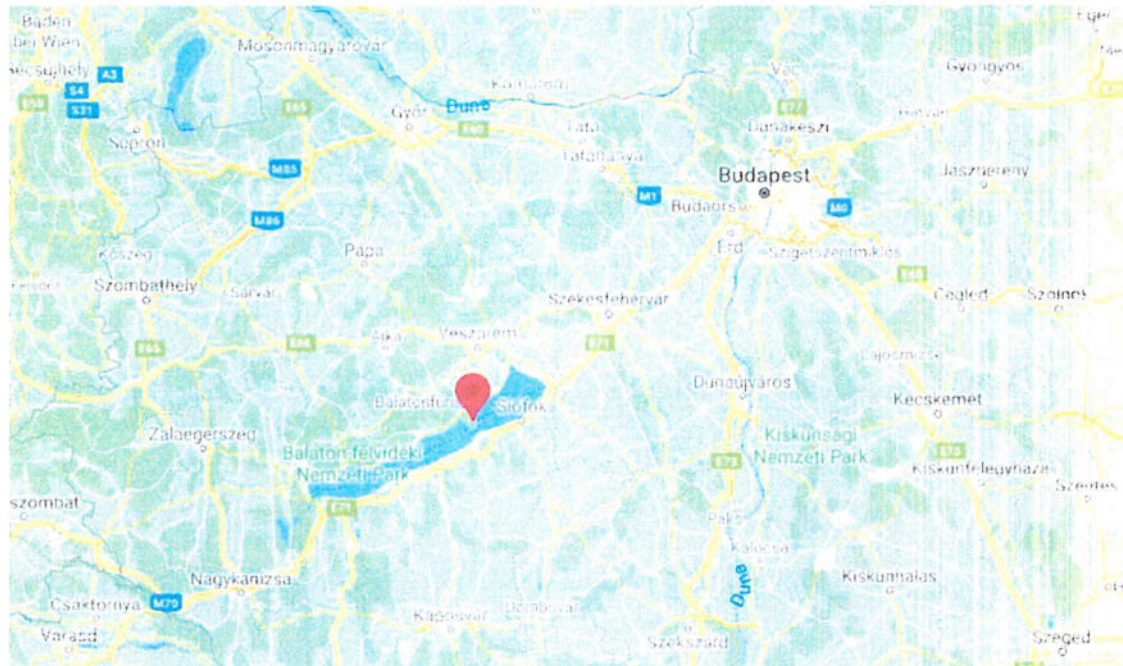
8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/2.

Aktuális hrsz. 1868/4; várható hrsz. 1861/2 – 2024.08.02.

TÉRKÉPMELLÉKLET



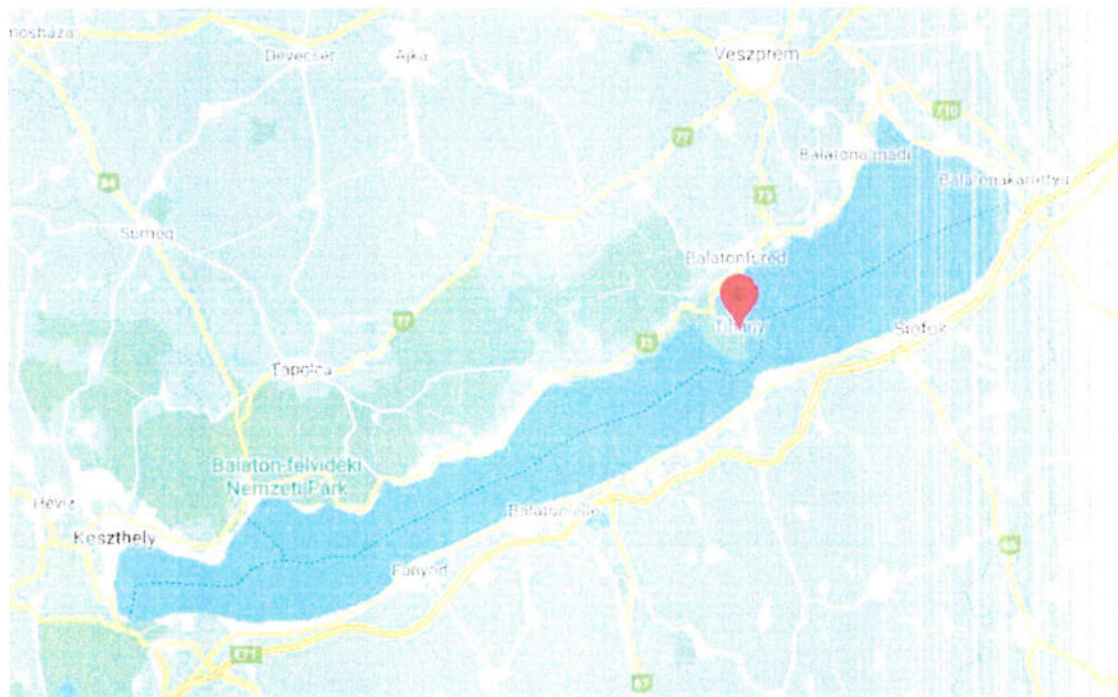
KKE-régió belüli elhelyezkedés



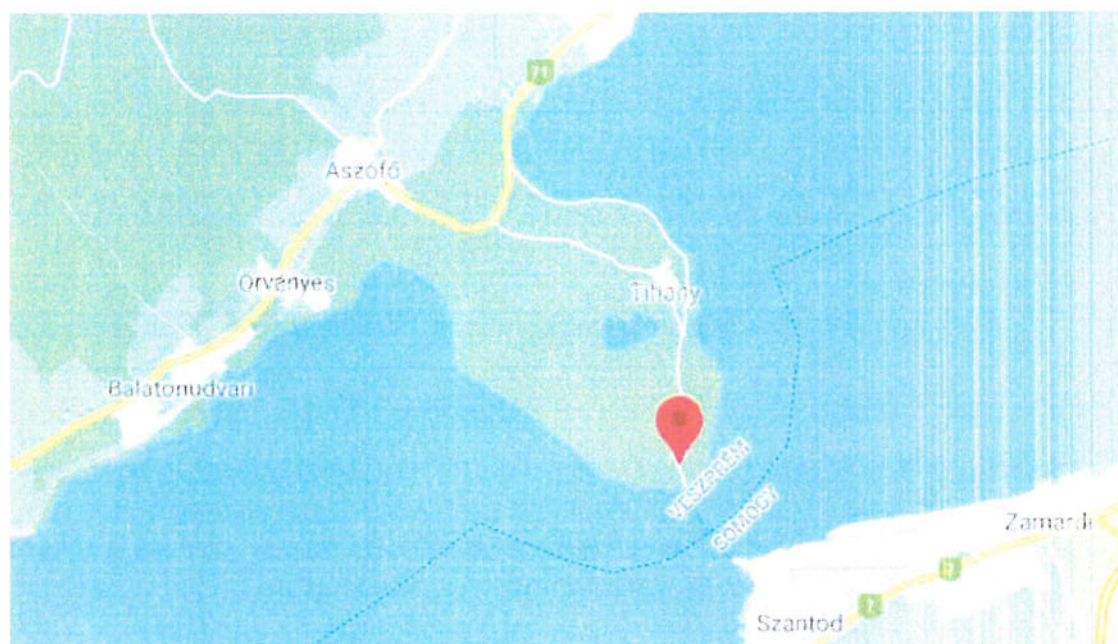
országon belüli elhelyezkedés

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/2.

Aktuális hrsz. 1868/4; várható hrsz. 1861/2 – 2024.08.02.



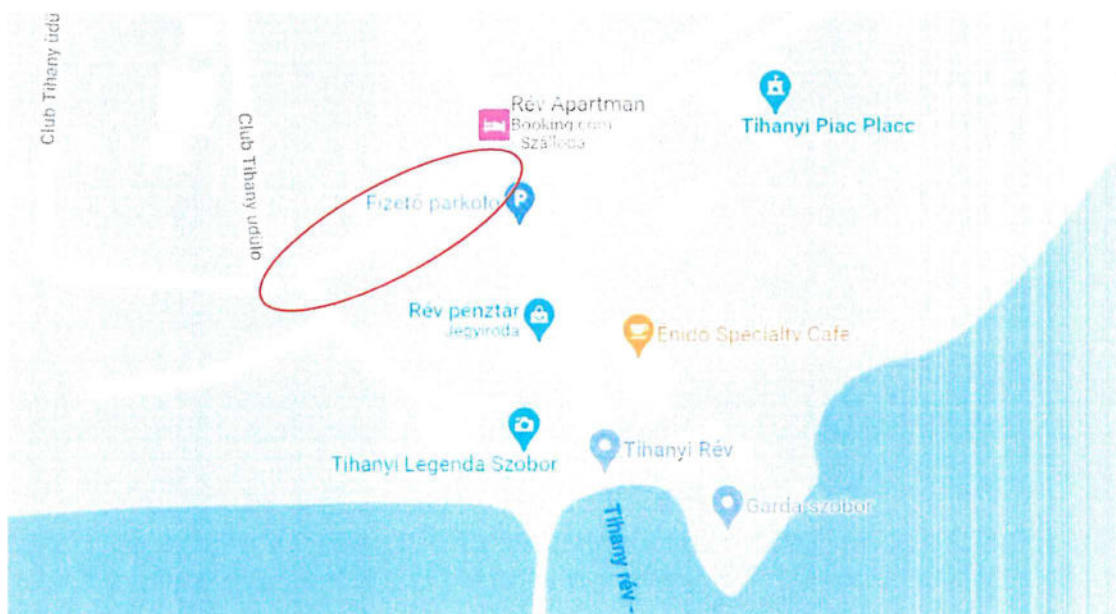
regionális elhelyezkedés



makrokörnyezet

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/2.

Aktuális hrsz. 1868/4; várható hrsz. 1861/2 – 2024.08.02.



mikrokörnyezet



ortofotó

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/2.

Aktuális hrsz. 1868/4; várható hrsz. 1861/2 – 2024.08.02.

FOTÓMELLÉKLET



Környezet



Környezet



Környezet



Értékelt ingatlan



Értékelt ingatlan



Értékelt ingatlan

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/2.

Aktuális hrsz. 1868/4; várható hrsz. 1861/2 – 2024.08.02.



Értékelt ingatlan



Értékelt ingatlan



Értékelt ingatlan



Értékelt ingatlan



Értékelt ingatlan



Értékelt ingatlan

8237 Tihany, belterület várható helyrajzi szám 1861/2.

Aktuális hrsz. 1868/4; várható hrsz. 1861/2 – 2024.08.02.



Értékelt ingatlan



Értékelt ingatlan

Értékbecslési jelentés

A 8237 Tihany, Rév utca 1871 helyrajzi szám
alatti ingatlan piaci értékének meghatározásáról



Készítette:
Tóth Csaba
okleveles építőmérnök
ingatlan-vagyonértékelő 07414
EUFIM 176/2006
igazságügyi szakértő, ny.sz.: 008680

Készült 2 példányban.
1 példány megbízó
1 példány szakértői irattár

BUDAPEST
2024. augusztus 12.

Tartalom

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY	3
<i>A fontosabb tények és következtetések összefoglalása</i>	3
<i>Az értékre vonatkozó tanúsítvány</i>	4
<i>Feltételezések és korlátozó feltételek</i>	5
<i>A szakvélemény feletti rendelkezési jog, felhasználásra, terjesztésre és publikálásra vonatkozó korlátozások</i>	6
<i>Az elvégzett vizsgálatok köre</i>	6
<i>Az értékelési eljárás</i>	7
<i>Az értékelt ingatlan azonosítása</i>	7
<i>Az értékelt ingatlan nyilvántartási alapadatai</i>	7
<i>A vizsgált vagyoni jogok</i>	7
<i>A piaci érték definíciója</i>	7
<i>Az értékelés fordulónapja</i>	7
Leírások	7
<i>A megbízás tárgya, a feladat meghatározása</i>	8
<i>Az értékelés célja</i>	8
<i>A megbízásra vonatkozó információk</i>	8
<i>A helyszíni szemle</i>	8
<i>Ingatlan-nyilvántartási adatok</i>	8
Ingatlanpiaci áttekintés	11
<i>Az ingatlanpiaci áttekintéshez felhasznált információk</i>	11
<i>Gazdasági áttekintés</i>	11
Az Ingatlanok környezetének bemutatása	21
<i>Települési környezet bemutatása</i>	21
<i>Az ingatlan közvetlen környezetének bemutatása</i>	21
<i>Az értékelendő ingatlan bemutatása</i>	22
<i>SWOT analízis, értékesíthetőség</i>	23
Értékelési módszerek	24
<i>Ingatlanok általában alkalmazásra kerülő értékelési módszerei</i>	24
<i>Alkalmazott értékelési módszerek</i>	27
Ingatlan értékelése	28
<i>Az ingatlan értékének vizsgálata piaci összehasonlító módszer alkalmazásával</i>	28
<i>Végső érték meghatározása</i>	32
Mellékletek	33

8237 Tihany, belterület 1871 helyrajzi szám

Hrsz. 1871 – 2024.08.12.

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

A 8237 Tihany, 1871 helyrajzi számú ingatlan értékének meghatározásáról

A fontosabb tények és következtetések összefoglalása

Kivett beépítetlen terület - Tihany



Az ingatlan címe:	8237 Tihany Rév utca 1871
Helyrajzi szám:	1871
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása:	kivett beépítetlen terület
Összterülete:	4867 m ²
Megállapításaim:	
A vizsgált jogok:	Tulajdonjog
A vizsgálat célja:	Megrendelőnek az ingatlannal kapcsolatos stratégiai döntése megalapozása.
Az értékelés fordulónapja:	2024. augusztus 8.
Legfontosabb feltételezéseink: ¹	Az értékelésre kijelölt ingatlannal kapcsolatos tulajdonjogi és egyéb jogi vizsgálatot nem végeztem, ez nem volt feladatomban.
Megállapított érték	
Az ingatlan nettó piaci értéke jelen állapotban:	101 300 000 Ft

¹ Részletes kifejtés a Szakértői jelentés Feltételezések és korlátozó feltételek fejezetében található.

8237 Tihany, belterület 1871 helyrajzi szám

Hrsz. 1871 – 2024.08.12.

Az értékre vonatkozó tanúsítvány

Jelenleg nincs semmilyen érdekeltségem az ingatlanban, amely a jelen értékelés tárgyát képezte és a jövőben sem tervezem ilyen érdekeltség megszerzését.

Semmilyen személyes érdekem nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz vagy azzal kapcsolatos ügyletkez, és pártatlanságomat semmi sem befolyásolja.

Legjobb tudásom szerint a teljes Szakértői jelentésben szereplő ténybeli állítások, elemzések, vélemények és következtetések igazak és valóságosak.


Elemzéseimet, véleményem megalkotását, következtetésem levonását, valamint az értékelő jelentés elkészítését a European Valuation Standards (Európai Értékelési Szabványok) előírásaival és jelentéskészítési követelményeivel összhangban végeztem.

A megadott érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

Az értékelés tárgyát képező 1871 hrsz. ingatlan vonatkozásában a mellékletben bemutatott 113/2023 számú 2023.08.11. napján készült Változási vázrajz is rendelkezésemre állt, mely az ingatlanyilvántartásba az Értékelés készítésének napjáig, 2023.08.28-ig nem került átvezetésre, az értékelés tárgya a 1871 hrsz alatti ingatlan aktuális, az értékbécslés fordulónapján érvényes ingatlanyilvántartási állapotának megfelelő aktuális értékének megállapítása. A vizsgált 1871 hrsz. ingatlan TIHANY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA tulajdonát képezi.

A Tihany, belterület 1871 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan kötelmi terhektől mentes tulajdonjogának piaci forgalmi értékét az értékelésben rögzített további feltételezéseknek és korlátozó feltételeknek megfelelően az értékelés fordulónapján, 2024. augusztus 8-án

101 300 000 Ft, azaz Egyszázegymillió-háromszázezer Forintban határozta meg.


Tóth Csaba
Okleveles építőmérnök
Ingatlan-vagyonértékelő 07414
EUFIM 176/2006
Gazdasági szakértő 008680



8237 Tihany, belterület 1871 helyrajzi szám

Hrsz. 1871 – 2024.08.12.

Feltételezések és korlátozó feltételek

Az értékelt ingatlanok vonatkozásában a szokásos, átlagos piaci kockázatokat vettem figyelembe az ingatlanra általam meghatározott érték számításakor. Az értékelés kapcsán figyelembe vett szakmai feltételezéseimet az értékelő fejezetben ismertetem.

A Jelentésben tett megállapítások az értékelés fordulónapján elérhető tényeken és adatokon alapulnak. Ennél fogva nem vállalok felelősséget olyan, ezt követően jelentkező esetleges, az értékelt ingatlanra hatással lévő tényezőkért, amelyek az általam tett megállapításokat befolyásolhatják, hiszen azokat a vizsgálataim során nem is vettem figyelembe.

Megbízási díjam nem függ elemzésem eredményétől. A megállapított értékek a jelentésben ismertett feltételezések és értékelési korlátozó feltételek mellett érvényesek. Az itt kifejezett értékek teljes körű megértéséhez az értékelői jelentés, korlátozó feltételek és a mellékletek elolvasása szükséges. A meghatározott piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Minden, számomra megadott információt megbízhatónak tekintettem, de pontosságukért, valóságukért nem vállalok felelősséget. A jelentésben jellemzett állapotot helyszíni szemlém, a helyszíni szemlén a Megbízó képviselőjének szóbeli tájékoztatása, valamint a részemre átadott adatszolgáltatás alapján mutattam be. A jelentésben lévő ingatlanok méreteire vonatkozó adatok a Megbízó által rendelkezésre bocsájtott alaprajzoknak megfelelően kerültek feltüntetésre, helyszíni szűrőpróbaszerű ellenőrzés alapján.

Munkám során annyiban bízom a Megbízó által számomra nyújtott információban, amennyiben azokat észszerűnek és egyéb bizonyítékok által megerősítettnek véltem.

Feltételezem, hogy az ingatlan jó és piacképes jogcímmel rendelkezik, hogy minden dokumentumot megfelelően állítottak ki, és ugyanígy feltételezem, hogy az ingatlan mentes mindenféle teherrel és az ingatlannal kapcsolatban nem áll fenn peres eljárás.

Ezen jelentéssel kapcsolatban felmerült jogvitákban és/vagy szakmai vitákban való közreműködés, továbbá jelentésemnek más szakértők által történő opponálásának értékelése, velük való egyeztetése, bármilyen egyeztetésen vagy bíróságon történő megjelenés nem képezi feladatomat, kivéve, ha a Megbízóval ebben előzetesen megállapodtunk.

Felhívom a Megbízó figyelmét, hogy az ingatlanértékelés természeténél fogva nem egzakt tudomány, az értékelő következtetései esetenként szubjektív, egyéni szakértői megítélésen is múlnak, így ugyanazokból az alapadatokból és feltételezésekből más szakértők az értéket illetően eltérő következtetésekre juthatnak, és ez értelemszerűen nem minősül a szakvélemény hibájának.

Feltételezem, hogy a Megbízó az ebben a jelentésben vizsgált ingatlannal kapcsolatban meghozandó döntései során az általam készített értékelésen kívül más tényeket, információkat is figyelembe vesz, döntése nem kizárólag az általam készített értékelésen alapul.

Ez az értékbecslés tartalmában kizárólag a Megbízót illeti és csak az értékelés céljaként megjelölt célra használható fel. Az értékbecslés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért (pl. gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, engedély nélküli építés stb.) melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalok.

A vizsgálataim során tudomásomra jutott adatokat és információkat titokként kezelem, azokat harmadik fél tudomására csak a Megbízó írásbeli hozzájárulásával hozom.

8237 Tihany, belterület 1871 helyrajzi szám

Hrsz. 1871 – 2024.08.12.

A jelentésemben becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek a jelentésben tárgyalt kérdéseket jobban megérteni.

A szakvélemény feletti rendelkezési jog, felhasználásra, terjesztésre és publikálásra vonatkozó korlátozások

Sem az értékbecslés, sem annak egyes részletei nem közölhetők semmiféle dokumentumban, nyilatkozatban, sem pedig harmadik felekkel való kommunikációban anélkül, hogy megjelenésének formátumát és kontextusát előzetesen jóváhagynám.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információk önrendelkezési jogáról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályaon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Jelentésem kizárólag a Megrendelő részére készült és csak azon személyek számára adható át, akik a megbízási szerződésben nevesítésre kerültek, az ott meghatározott feltételek mellett. További harmadik felek részére a jelentés kizárólag Tóth Csaba ingatlan-nyújtó, igazságügyi szakértő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható át, a jelentést elolvasó személy elfogadja továbbá, hogy a szakértő nem tartozik semmilyen kötelezettséggel vagy felelősséggel a jelentést elolvasó személy felé.

Az elvégzett vizsgálatok köre

A helyszínen fotókat készítettem az ingatlanról és környezetéről, valamint esetenként méréseket végeztem a rendelkezésre bocsátott dokumentumok ellenőrzése céljából.

Nem végeztem szerkezeti vagy a közműszolgáltatásokkal kapcsolatos vizsgálatokat. Nem garantálhatom, hogy az ingatlan hiányosságoktól mentes.

A helyszíni szemle során talajmechanikai, statikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat nem végeztem. A helyszínen csak szemrevételezéses vizsgálatokat végeztem, nem volt feladatom geodéziai, geológiai, talajmechanikai, környezetvédelmi, részletes műszaki és egyéb vizsgálat.

Nincs meg a képesítésem arra, hogy felismerjem a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte lényegesen befolyásolhatja az értéket. Ugyanakkor a szemrevételezéssel is megállapítható esetleges környezetszennyezésről a szakvéleményben említést teszek.

A helyszíni szemle során veszélyes anyagok jelenlétére utaló jeleket nem tapasztaltam, ugyanakkor jelen megbízás során nem képezte feladatomban a veszélyes anyagok jelenlétének vizsgálata. Megállapításaim során azt feltételeztem, hogy ilyen anyagok (pl. ásványi olaj származékok, nehézfém-vegyületek stb.), vagy más, potenciálisan veszélyes anyagok jelenlétével nem kell számolni, az ingatlanok vonatkozásában a környezetre ártalmas (a levegőt, az élő vizeket, a földtani közeget stb. érintő) veszélyes anyag nincs.

Minden jogi megállapítás, amit a jelentésben teszek, a Megbízótól kapott adatszolgáltatáson alapul. Nem nyilvánítok véleményt jogi, vagy jogcímekkel kapcsolatos kérdésekben.

A műszaki állapot meghatározása során kizárólag a szemrevételezéses épületdiagnosztika módszereit alkalmaztam. Nem végeztem műszeres méréseket sem szerkezetdiagnosztikai, sem méretfelvételi célokból. Nem történtek továbbá vegyi analitikai vizsgálatok sem. Nem végeztem továbbá semmilyen feltárást a rejtett állapotban lévő szerkezetek vizsgálata céljából.

A felvett műszaki állapot egy pillanatkép, mely az ingatlan bejárása során rögzített állapotot tükrözi. Semmilyen, a bejárás után keletkezett kárból és hibából adódó többletköltség felmerüléséért nem vállalok felelősséget.

8237 Tihany, belterület 1871 helyrajzi szám

Hrsz. 1871 – 2024.08.12.

Az értékelési eljárás

Hagyományosan három különböző megközelítés alkalmazható egy ingatlan értékének a vizsgálatakor. Ezek a hozamszámításon alapuló, a piaci összehasonlításra alapuló és az újraelőállítási költségen alapuló (költség alapú) számítások. E három módszer kölcsönösen összefügg egymással. Egy kiegyensúlyozottan működő piacon a három megközelítéssel meghatározott érték jól közelít egymáshoz. Mindegyik módszerhez hozzátartozik a hasonló adásvételek adatainak, valamint az ingatlanokkal kapcsolatos bevételi és költségadatoknak az összegyűjtése és elemzése. Tekintet nélkül arra, hogy melyik módszert használjuk, minden adat a piaci körülményekre vonatkozik és tükrözi a vásárlók és az eladók, a bérlők és bérbeadók piaci viselkedését.

A tárgyi ingatlan esetében mindhárom vizsgálati módszer alkalmazhatóságát megvizsgáltam, a piaci érték meghatározása során felhasznált módszereket az *Értékelési módszerek* című fejezetben írtam le.

Az értékelt ingatlan azonosítása

Tulajdonjogi vizsgálatot nem kellett végezni, az a megbízásom értelmében nem volt feladat. Az értékelés tárgyát képező 1871 hrsz. ingatlan vonatkozásában a mellékletben csatolt, 2024. július 28-án kelt E-hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat, valamint a 2024. július 25-én kelt E-hiteles térképmásolat – Teljes másolat áll rendelkezésemre.

Az értékelt ingatlan nyilvántartási alapadatai

Az ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonjogi viszonyát a 2024.07.28 -i keltezésű tulajdoni lap alapján az alábbi táblázatban mutatom be:

Az Értékelés fordulónapján érvényes ingatlan-nyilvántartási adatok:

8237 Tihany, belterület 1871 hrsz. - kivett beépítetlen terület

Hrsz.	Terület (m ²)	Besorolás	Tulajdonos
1871	4867	kivett beépítetlen terület	Tihany Község Önkormányzata

A vizsgált vagyoni jogok

Az értékelésbe vont ingatlanok tekintetében az ebben a jelentésben vizsgált jog a kötelmi terhektől mentes tulajdonjog.

A piaci érték definíciója

A jelen vagyoneértékelő jelentésben alkalmazott piaci érték fogalom definíciója a European Valuation Standards (Európai Értékelési Szabványok) alapján:

Ha a törvény másképp nem rendelkezik, az értékelők a „piaci érték” következő definícióját használják: „Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.”

Az értékelés fordulónapja

A jelen vizsgálatot azoknak a körülményeknek a figyelembevételével végeztem, amelyek az értékelés fordulónapján érvényesek voltak. Figyelembe vettem minden olyan nyilvános és bizalmas információt, amely rendelkezésemre állt ebben az időpontban. A jelen megbízás keretében az értékelésbe vont ingatlanok vizsgálatát 2024. augusztus 12-i fordulónappal végeztem el.

8237 Tihany, belterület 1871 helyrajzi szám

Hrsz. 1871 – 2024.08.12.

Leírások

A megbízás tárgya, a feladat meghatározása

A Balatoni Hajózási Zrt. (8600 Siófok, Krúdy sétány 2., Cégjegyzék sz.: 14 10 300113) a továbbiakban: „Megrendelő”) felkérte Tóth Csaba ingatlan- vagyoneértékelő, igazságügyi szakértőt (Tóth Csaba e.v. 8500 Pápa, Meggyes u. 1., a továbbiakban: „Szakértő”) a 8237 Tihany, belterület 1871 helyrajzi számú ingatlan aktuális piaci forgalmi értékének megállapítására.

Piaci forgalmi érték meghatározása

Az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása várható állapotában, a jelen hasznosítást adottságként kezelve.

Az értékelés célja

Jelenlegi információim szerint Megrendelőnek az ingatlannal kapcsolatos stratégiai döntése megalapozására van szüksége az értébecslésre. Megrendelő az ezzel kapcsolatos döntését nem kizárólag a jelen megbízás keretei között készülő értékelés alapján hozza meg, az értékelésben foglaltak csupán egyik alátámasztó része lesz a döntésének.

Az értékelésre kijelölt ingatlannal kapcsolatos tulajdonjogi és egyéb jogi vizsgálatot nem végeztem, ez nem volt feladatomban.

A megbízásra vonatkozó információk

Ingatlanok

Jelentésem elkészítéséhez a Megrendelő az alábbi dokumentumokat és információkat bocsátotta a rendelkezésemre:

8237 Tihany, belterület – kivett beépítetlen terület, 1871 hrsz.

1871 hrsz ingatlan: E-hiteles tulajdoni lap, teljes másolat (2024.07.28)
1871 hrsz ingatlan: E-hiteles térképmásolat - Teljes (2024.07.25);
113/2023 sz. Változtatási vázrajz az 1869, 1870, 1871 helyrajzi számú földrészletek telekcsoportjának újra osztásáról;
GEOPÁRD-FÖLD MÉRNÖKI KFT. által készített vázrajz és területkimutatás az egyes eltérő övezetbe sorolt területrészek nagyságára vonatkozóan;
az ingatlan természetben történő szemléje lehetőségének biztosítása.

A fentiekben túl felhasználtam az ingatlannal kapcsolatban elérhető publikus információkat, az ingatlanpiacra kapcsolatos publikus kiadványokat, hirdetéseket, valamint saját adatbázisomban lévő, a feladattal kapcsolatos információkat.

A helyszíni szemle

A helyszíni szemlére 2024. augusztus 8-án került sor. A helyszíni szemlén a Megrendelő részéről képviselő nem volt jelen. A bejárást követően szemrevételeztem az ingatlant. A bejárást követően szemrevételeztem az ingatlan környezetét, annak beépítési módját, infrastruktúráját stb. Adatokat gyűjtöttem a környezetre jellemző ingatlanpiaci viszonyokról, és fényképeket készítettem az ingatlanról – utóbbit jelentésem mellékletében mutatom be.

8237 Tihany, belterület 1871 helyrajzi szám

Hrsz. 1871 – 2024.08.12.

Ingtalan-nyilvántartási adatok

Az értékelés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogi viszonyait a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal által 2024.07.28-án kiadott, 1871 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó E-hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat alapján mutatom be. A 1871 helyrajzi számú földrészlet tervezett telekalakítás utáni állapota még nem került átvezetésre az ingatlan-nyilvántartásban. A tulajdoni lap, valamint a változtatási vázrajz másolatát a jelentés mellékletébe csatolom. Tulajdonjogi vizsgálatot nem kellett végezni, az a megbízásom értelmében nem volt feladatomban.

Tulajdoni lap

Hrsz.:	1871
Címe:	8237 Tihany, Rév utca 1871.
Fekvés:	belterület
Művelési ág/kivett megnevezés/	Kivett beépítetlen terület
Terület:	4.867 m ²
Bejegyzések a tulajdoni lap I. részén:	I.3. bejegyző határozat: 46998/1997.10.15. Balaton-felvidéki Nemzeti Park
	II.3. bejegyző határozat, érkezési idő: 31302/3/1993
	tulajdoni hányad: 1/1
	jogcím: Jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 39949/1991.12.16
Tulajdonos:	jogcím: - tulajdoni hányad: 0/1 31302/3/1993
	jogállás: tulajdonos
	név: TIHANY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
	cím: 8237 Tihany, Kossuth Lajos utca 12.
	Törzsszám: 15428880
	III.1. bejegyző határozat, érkezési idő: 46998/1997.10.15. Önálló szöveges bejegyzés jogi jelleg feltüntetése a 31/1997. (IX.23.) KTM rendelet alapján
	III.2. bejegyző határozat, érkezési idő: 35511/3/2010.06.11. Vezetékjog 0,4 kV-os elektromos földkábel elhelyezését biztosító vezetékJog az ügyiratban lévő 8/1632/09. számú változási vázrajz és területkimutatás szerinti 71 m ² területre vonatkozóan.
	jogosult:
	név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT.
	törzsszám:10741980
	cím: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.
Bejegyzések a tulajdoni lap III. részén:	III.3. bejegyző határozat, érkezési idő: 39101/2/2011.09.29. Vezetékjog 20 kV-os légvezeték és földkábel biztonsági övezet által érintett 95 m ² területre az ügyiratban lévő változási vázrajz és területkimutatás szerint. Vezetékjog engedély száma: SZFMMBH/3800- 2/2011/MÜ.
	jogosult:
	név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT.
	törzsszám:10741980
	cím: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.

8237 Tihany, belterület 1871 helyrajzi szám

Hrsz. 1871 – 2024.08.12.

III.4. bejegyző határozat, érkezési idő: 37768/2013.08.15

Vezeték jog

0,4 kV-os közcélú hálózat biztonsági övezete által érintett 150 m² területre a 8/1083/2012 számú változási vázrajz és területkimutatás szerint. A vezetékjog fennállását megállapító hatósági határozat száma: FES-01/2666-3/2013.;

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT

törzsszám: 10741980

cím: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.

III.5. bejegyző határozat, érkezési idő: 30139/3/2016/2015.12.11.

Vezeték jog

az ügyiratban lévő vázrajz szerinti 45 m² területre.

jogosult:

név: E.ON KÖZÉP-DUNÁNTÚLI GÁZHÁLÓZATI ZRT

törzsszám:11346966

cím: 8800 NAGYKANIZSA Zrínyi Miklós utca 32.

III.6. bejegyző határozat, érkezési idő: 100349/2022/2021.12.20

Vezeték jog

0,4 kV-os földkábel és biztonsági övezete által érintett 71 m² területre, Ügyszám: FE/MMBO/04137-21/2021.;

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT

törzsszám: 10741980

cím: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.

III.7. bejegyző határozat, érkezési idő: 103968/3/2023.07.12.

Önálló szöveges bejegyzés épülettörlés.

8237 Tihany, belterület 1871 helyrajzi szám

Hrsz. 1871 – 2024.08.12.

Ingatlanpiaci áttekintés

Az ingatlanpiaci áttekintéshez felhasznált információk

Piaci kitekintésem saját adatbázisom, szakmai tapasztalataim, lakó és egyéb kereskedelmi ingatlanok értékesítésével is foglalkozó, ingatlanpiaci elemzéseket készítő hazai és nemzetközi társaságok jelentései, a KSH, az MNB és a GKI adatai, ingatlanértékesítéssel, bérbeadással, valamint ingatlanfejlesztéssel foglalkozó társaságokkal folytatott interjúk, hírügynökségi jelentések alapján készült.

Felhasznált források:

- MNB Inflációs jelentés, 2024. március
- MNB Pénzügyi stabilitási jelentés, 2023. november
- MNB Kereskedelmiingatlan-piaci jelentés, 2024. április

Gazdasági áttekintés

Befektetési piac:

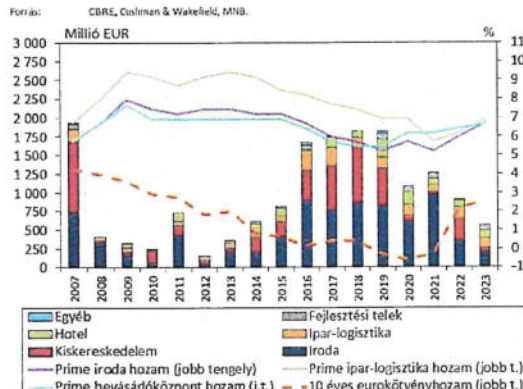
A hazai befektetési piac 2023-ban 0,6 milliárd eurós forgalmat ért el, amely 38 százalékkal alacsonyabb a 2022. évi befektetési forgalomnál, és ennél alacsonyabb szintet legutóbb 2013-ban láthattunk. A forgalom 82 százaléka kötődött hazai befektetőkhöz. 2023-ban az irodapiac és az ipar-logisztika szegmensben 75-75 bázispontos, bevásárlóközpontok esetén pedig 25 bázispontos emelkedés történt az elsődleges hozamokban. Az emelkedő hozamok, magas finanszírozási költségek és mérsékelt bérleti kereslet továbbra is kiváló állásponton tartják a befektetőket, ami 2024-re is alacsony befektetési forgalmat vetít előre. A KKE régiót tekintve, valamennyi országban emelkedett az elsődleges (prime) irodahozam, a hozamok és bérleti díjak változása alapján számított tőkeértékek pedig régió-szerte tovább csökkentek, 2023-ban a KKE országok átlagában 8 százalékkal, Budapesten 9 százalékkal. A tőkeértékek változását 2022. második negyedév végéhez viszonyítva, a KKE fővárosokban átlagosan 13 százalékos, Budapesten pedig 21 százalékos csökkenés mérhető. A Royal Institution of Chartered Surveyors negyedéves rendszerességű felmérése alapján, 2023. negyedik negyedévben a válaszadók 90 százaléka a recesszió valamelyik szakaszában látta az ingatlanpiaci ciklust. A megkérdezett szakemberek előre tekintő tőkeérték-várakozásai valamennyi ingatlantípus esetében negatívak voltak, a jelzett értékcsökkenés mértéke irodák és kiskereskedelmi ingatlanok esetén már alacsonyabb, ipari-logisztikai ingatlanok esetén pedig magasabb volt, mint a megelőző negyedévekben.

Kereskedelmiingatlan - befektetések

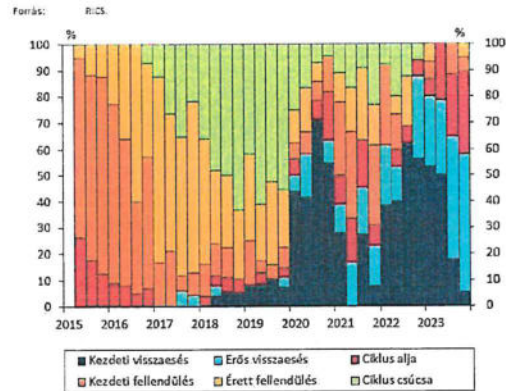
A hazai gazdaság 2023-as visszaesése és annak szerkezete nem támogatta a kereskedelmiingatlan-piac folyamatait, amelyet így továbbra is ciklikus és strukturális kockázatok öveznek. A kereskedelmiingatlan-szegmensek közül a szállodaszektor teljesítménymutatói javultak – a külföldi vendégforgalomnak köszönhetően – 2023-ban, a többi szegmensben pedig az egyedi beruházói és kormányzati döntések, illetve a gazdasági növekedés idején visszatérése hozhatnak némi javulást. Előre tekintve, 2024-ben az infláció mérséklődésével, a reálberek emelkedésével és a fogyasztói bizalom erősödésével a belső keresleti tételek támogatják a GDP bővülését, amelyek pozitívan hathatnak a kiskereskedelmi és szálloda alszegmensekre.

8237 Tihany, belterület 1871 helyrajzi szám

Hrsz. 1871 – 2024.08.12.



1. ábra: A magyar kereskedelmiingatlan-piac befektetési volumene, összetétele és a prime hozamok



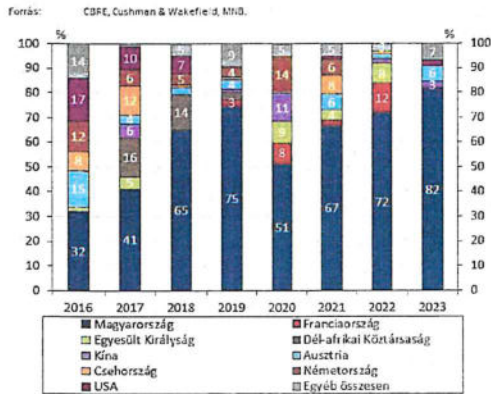
2. ábra: A hazai kereskedelmiingatlan-piaci ciklus helyzetének értékelése

2023-ban a hazai kereskedelmiingatlan-piac befektetési forgalma 0,6 milliárd eurót ért el, az előző évhez képest a befektetési forgalom 38 százalékkal csökkent (1. ábra). A volumen 36 százaléka irodaházak, 22 százaléka ipari-logisztikai ingatlanok, 19 százaléka szállodák, 13 százaléka fejlesztési telkek, 11 százaléka kiskereskedelmi ingatlanok adásvételéből adódott. 2023-ban az átlagos tranzakcióméret 18 millió euro volt, amely 22 százalékkal elmarad a 2022-estől. Az elsődleges (prime) hozamok 2023 során tovább emelkedtek, 2022. év végéhez képest 75-75 bázispontos emelkedés történt az iroda- és ipar-logisztika szegmensekben, és 25 bázispontos a bevásárlóközpontok esetén. A hozamokban megfigyelhető trend 2022. harmadik negyedévre tehető fordulata óta az iroda- és ipar-logisztika szegmensekben összesen 150-150 bázispontos, bevásárlóközpontok esetén pedig 50 bázispontos volt a hozamemelkedés. A 2008-ban elindult recesszióhoz képest ugyanakkor visszafogottabb hozamemelkedésről beszélhetünk, akkor az irodapiac 200 bázispontos, az ipar-logisztika szegmensben 225, bevásárlóközpontok esetén pedig 150 bázispontos hozamemelkedés történt már egy év leforgása alatt. 2023 végén az elsődleges iroda- és bevásárlóközpont-hozamok 6,75 százalékon álltak, az ipari-logisztikai ingatlanoké 7 százalékon. 2021. év vége óta, a magas infláció hatására szigorodó monetáris kondíciókkal párhuzamosan, az ingatlanbefektetések hozamfelára a 10 éves eurokötvényhozamhoz képest összességében 130–230 bázisponttal csökkent az egyes szegmensekben (melléklet 2. ábra). Ugyanakkor 2023 során az emelkedő prime hozamok hatására mintegy 35 bázispontnyi növekedés volt megfigyelhető az irodák és ipari-logisztikai ingatlanok hozamprémiumában.

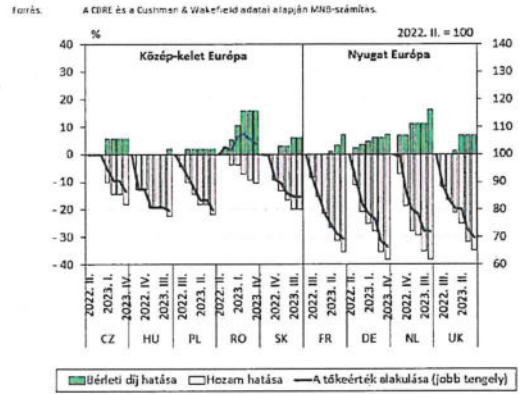
2023-ban a befektetési forgalom döntő része hazai befektetőkhez kötődött, a nyilvános ingatlanalapok jelentős vásárlásokat hajtottak végre. A 2023-as befektetési forgalom 82 százalékát tették ki a magyar befektetők vásárlásai (3. ábra). A hazai befektetők tranzakcióin túli befektetéseket Svédországból, Ausztriából, Kínából és az Egyesült Államokból érkező befektetők vásárlásai tették ki. A magyar nyilvános nyílt végű ingatlanalapok 2023-ban jelentős értékű vásárlásokat hajtottak végre, részesedésük a befektetési forgalomból 26 százalék volt. A hazai zártkörű és külföldi ingatlanalapok együttesen 22 százalékkal, a magyar ingatlanbefektető cégek 17 százalékkal, a magánbefektetők pedig 14 százalékkal részesedtek az éves befektetési volumenből (melléklet 3. ábra). A magyar nyilvános nyílt végű ingatlanalapoknál 2023-ban összességében tőkebeáramlás volt megfigyelhető. A nyilvános ingatlanalapok likvideszköz-ellátottsága továbbra is megfelelő szintű, a likvid eszközök nettó eszközértékhez viszonyított aránya – az azonnal lehívható hitelkeretek összegének figyelembevételével – 52 százalék volt 2024. március végén (melléklet 4. ábra). Erős hazai befektetői részarány mellett egy magasabb arányú nemzetközi intézményi befektetői jelenlét nagyobb stabilitást és likviditást adhatna a hazai befektetési piacnak. Ennek elérését segíthetné a nyugat-európai piac második legkeresettebb ingatlanpiaci szegmense, az intézményi bérlakásszektor, mint hazánkban új eszközkategória kialakulása is.

8237 Tihany, belterület 1871 helyrajzi szám

Hrsz. 1871 – 2024.08.12.

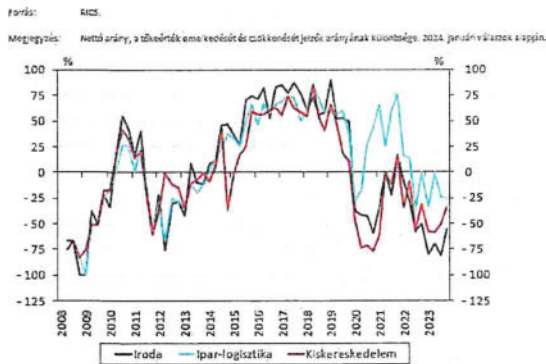


3.ábra: A magyar kereskedelmiingatlan-piac befektetési volumenének megoszlása a befektetők származási országa szerint

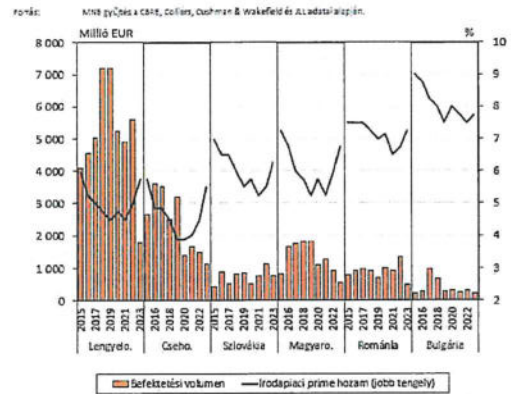


4.ábra: A prime irodák tőkeérték-változása a közép-kelet-európai és főbb nyugat-európai fővárosok irodapiacain

2023 második félévében már a szakértők legnagyobb hányada a kereskedelmiingatlan-piac erős visszaeséséről számolt be. A Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) felmérése alapján 2023 harmadik és negyedik negyedévében a megkérdezett szakértők rendre 47 és 53 százaléka látta úgy, hogy a kereskedelmiingatlan-piacot erős visszaesés jellemzi (2. ábra). Amíg a harmadik negyedévében a szakértők 24 százaléka, addig a negyedik negyedévében már 32 százaléka ítélte úgy, hogy a hazai kereskedelmiingatlan-piaci ciklus elérte mélypontját. Összességében 2023 végén a kereskedelmiingatlan-piacot övező kilátások továbbra is negatívak voltak. 2023 második félévében a válaszadók mind a belföldi-, mind a külföldi befektetők érdeklődés további csökkenéséről számoltak be, mely visszaesés főként az irodapiacra és a kiskereskedelmi ingatlanok esetében volt megfigyelhető. E szegmensek esetében 2023 második felében is negatívak maradtak a három hónapra előre tekintő tőkeérték-várakozások, emellett a válaszadók kisebb aránya már a logisztikai központok esetében is csökkenő tőkeérték-prognosztizált (melléklet 5. ábra). 2023-ban a KKE régió valamennyi országában emelkedtek a befektetési hozamok, a tranzakciós volumen éves alapon átlagosan közel 54 százalékkal esett vissza. A KKE régió valamennyi országában emelkedtek az elsődleges irodabefektetési hozamok 2023 során, átlagosan 70 bázisponttal (6. ábra). A KKE régió országai közül továbbra is Prágában a legalacsonyabb, 5,5 százalék a prime irodahozam, legmagasabb Szófiában, 7,75 százalék. Régiós szinten a 2023-as befektetési forgalom 54 százalékkal maradt el az előző év forgalmától, legnagyobb mértékben (68 százalékkal) Lengyelországban és (63 százalékkal) Romániában csökkent a tranzakciós volumen (melléklet 20. ábra). Legkisebb mértékű forgalomcsökkenés Csehországban (-24 százalék) és Bulgáriában (-25 százalék) volt megfigyelhető.



5.ábra: Háromhavi tőkeérték-várakozások az egyes szegmensekre vonatkozóan



6.ábra: Befektetési forgalom és prime irodapiaci hozamok a régióban

8237 Tihany, belterület 1871 helyrajzi szám

Hrsz. 1871 – 2024.08.12.

A KKE régióban továbbra is kisebb értékcorrekció mutatkozik, mint Nyugat-Európában, a piaci szakemberek Európa szerte további hozamemelkedést valószínűsítenek 2024-ben. A kereskedelmi ingatlanok befektetési forgalma immáron másfél éve csökken Európa szerte. Az európai piacok 2023-as befektetési volumene összességében 47 százalékkal maradt el a 2022. évitől. A tranzakciószám csökkenése – nehezítve az értékmerést, benchmark hozamszintek megállapítását – növeli a bizonytalanságot a korábbi árak helytállóságával kapcsolatban, ami árcsökkenést és az elvárt hozamok emelkedését eredményezi. Az érettebb nyugat-európai irodapiacok (Amsterdam, Berlin, London, Párizs) 100–130 bázispontos hozamemelkedéséhez képest, a KKE régió fővárosaiban összességében kisebb (jellemzően 50–100 bázispontos) hozamnövekedés történt 2023-ban. A hozamok emelkedése az ingatlanérték csökkenésének irányába hat, amit részben vagy egészben a bérleti díjak emelkedése ellensúlyozhat. Az irodapiaci elsődleges hozamok és elsődleges bérleti díjak alakulása alapján, 2023 és 2022 vége közötti egy évben Nyugat-Európában a prime irodák esetén a számított tőkeérték 16–22 százalékkal csökkent. Kelet-Közép-Európában átlagosan a tőkeértékek 8 százalékos csökkenése volt megfigyelhető, országoként 7–14 százalékos korrekciót mutatva. A KKE régióban Bukarest kivétel volt, itt a prime hozam 50 bázispontos emelkedése mellett a prime irodabérleti díj közel 5 százalékkal emelkedett, amelyek eredőjeként 2,4 százalékos értéknövekedés adódik. Az elsődleges irodahozamok és bérleti díjak alapján, Budapesten az elsődleges irodák tőkeértéke 9 százalékkal csökkent a vizsgált egyéves időszakban. Amennyiben az értékváltozásokat a hozamemelkedési trendforduló kezdetéhez, 2022. második negyedév végéhez viszonyítva vizsgáljuk, Nyugat-Európában 2023. év végéig átlagosan 30 százalékos, a KKE régióban 13 százalékos, Budapesten 21 százalékos leértékelődés adódik a prime irodahozamok és bérleti díjak változása alapján (4. ábra). Előre tekintve a piaci szakemberek és ingatlantanácsadó cégek Európa szerte további hozamemelkedésre számítanak 2024-ben.

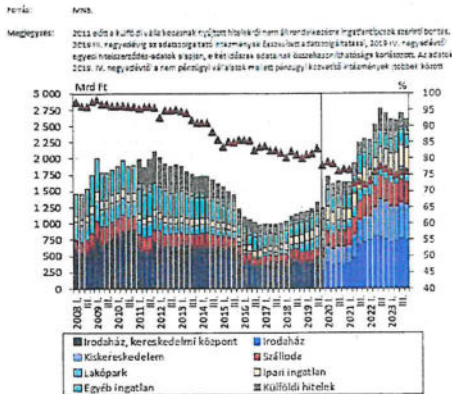
Kereskedelmi ingatlanok finanszírozása

A hitelintézetek kereskedelmi ingatlan fedezett projekthiteleinek állománya 2023. év végére 3 százalékkal csökkent éves összevetésben, az árfolyamhatás kiszűrése mellett pedig stagnált. Amíg a lakóingatlan-projektek és az ipari ingatlanok fedezete mellett kihelyezett hitelek állománya bővült, a többi ingatlantípus esetében stagnáló, vagy zsugorodó állomány volt megfigyelhető 2023-ban. A devizában denominált projekthitel-állomány aránya az elmúlt egy évben stagnált, és 76 százalékot tett ki az év végén. 2023-ban a bankok 42 százalékkal alacsonyabb volumenben folyósítottak kereskedelmi ingatlan fedezett projekthiteleket, mint az előző évben. Az alacsonyabb kibocsátás, a szállodák kivételével, valamennyi ingatlantípus esetében tetten érhető volt. Az éves folyósítások több mint negyedét lakóparkok finanszírozása adta, amely 7 százalékkal csökkent éves összevetésben, további 21 százalékos részaránnyal az irodaházak fejlesztésére vagy vásárlására kihelyezett hitelek 53 százalékkal mérséklődtek. A legnagyobb, mintegy 68 százalékos visszaesés a kiskereskedelmi szegmensbe áramló hiteleket érintette 2023-ban. A projekthitelek túlnyomó részét kitevő eurohitelek kamatai 2023. negyedik negyedévben már nem emelkedtek, míg a forint hitel-kamatok csökkenése folytatódott. Az MNB Hitelezési felmérése alapján, 2023. negyedik negyedévében a bankok valamennyi üzleti ingatlan-szegmensben szigorítottak a hitelezési feltételeken, és 2024. első félévére is további szigorítást helyeztek kilátásba a megváltozott kockázati toleranciára hivatkozva. A hitelkereslet negyedik negyedévi visszaeséséről számoltak be a bankok az irodaházak és bevásárlóközpontok finanszírozása kapcsán, ugyanakkor előre tekintve már ezekben a szegmensekben is keresletélénkülésre számítanak a kamatszínvonal mérséklődése és a javuló ingatlanberuházási kedv okán.

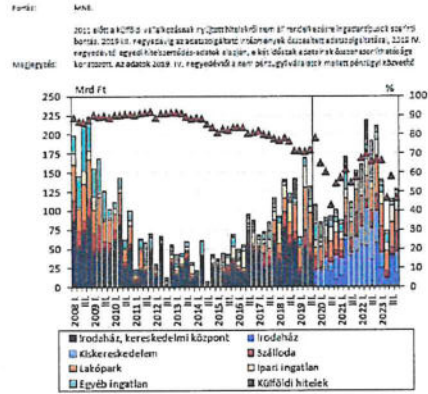
A kereskedelmi ingatlan fedezett projekthitel-állományon belül egyedül az ipari ingatlanok esetében látni érdemi bővülést. 2023. év végén a hitelintézetek mérlegében lévő kereskedelmi ingatlan-finanszírozási projekthitel-állomány 2600 milliárd forintot tett ki, amely az előző év azonos időszakához képest enyhén, 3 százalékkal mérséklődött, az árfolyamhatás kiszűrése mellett pedig stagnált (7. ábra). Az állomány tartalmazza a lakóingatlan-projektekre kihelyezett hiteleket is, amelyek állománya legalacsonyabb részaránnyal 6 százalékkal ugyan, de bővült éves szinten. A legnagyobb, 13 százalékos éves növekedés az ipari ingatlanok kapcsán kihelyezett hitelállománynál volt megfigyelhető, a szállodák finanszírozását pedig stagnáló hitelállomány jellemezte 2023. végén. A két legjelentősebb szegmensben, az irodaházak és a kiskereskedelmi ingatlanok esetében – amelyek együttesen a projekthitel-állomány felét teszik ki – rendre 3 és 4 százalékkal zsugorodott a hitelállomány 2023-ban. A finanszírozott ingatlanok elhelyezkedése szerint a külföldi hitelek tőkeösszege 28 százalékkal csökkent éves szinten. Az állományon belül, a szinte teljes egészében euróban fennálló devizahitelek aránya egy százalékpontos éves mérséklődést követően 76 százalékon állt 2023. év végén.

8237 Tihany, belterület 1871 helyrajzi szám

Hrsz. 1871 – 2024.08.12.



7. ábra: A hitelintézeti szektor kereskedelmi ingatlan fejlesztésére vagy vásárlására nyújtott projekthitel-állományának összetétele ingatlantípusok szerint



8. ábra: A hitelintézeti szektor kereskedelmi ingatlan fejlesztésére vagy vásárlására nyújtott projekthitel-folyósításai ingatlantípusok szerint

A projekthitel-kihelyezések volumene 42 százalékkal csökkent 2023-ban, a folyósított összeg a legtöbb ingatlantípus esetén csökkent. 2023-ban összesen 458 milliárd forintot kitevő kereskedelmi ingatlan fedezett fejlesztési vagy vásárlási projekthitelt folyósítottak a hitelintézetek, amely az előző év azonos időszakával összevetve 42 százalékos (az árfolyamhatás kiszűrése mellett 40 százalékos) visszaesést mutat (8. ábra). Éves összevetésben a szállodák kivételével – ahol 9 százalékos növekedés történt – valamennyi részportfólió esetében mérséklődött a kihelyezett új volumen. Az éves folyósítások több mint negyedét (26 százalékat) lakóparkok finanszírozása adta, amely 7 százalékkal csökkent éves összevetésben. További 21 százalékos részaránnyal az irodaházak fejlesztésére vagy vásárlására kihelyezett hitelek 53 százalékkal mérséklődtek. A legnagyobb, mintegy 68 százalékos visszaesés a kiskereskedelmi ingatlanokhoz nyújtott folyósításokat érintette 2023-ban, míg az ipari ingatlanok esetében 9 százalékos volt a csökkenés. A külföldi ingatlanra folyósított hitelek az éves kibocsátás mindössze 4 százalékat tették ki, amely jelentős csökkenés a 2022-es 14 százalékhoz képest. 2023-ban a devizahitelek új folyósításokon belüli részaránya 56 százalékot tett ki, amely 12 százalékpontos csökkenést jelent 2022-höz képest. Ennek oka, hogy 2023-ban a folyósításokon belül a forintban finanszírozott lakópark fejlesztések részaránya érdemben megemelkedett, 28 százalék volt, szemben az előző évi 16 százalékkal.

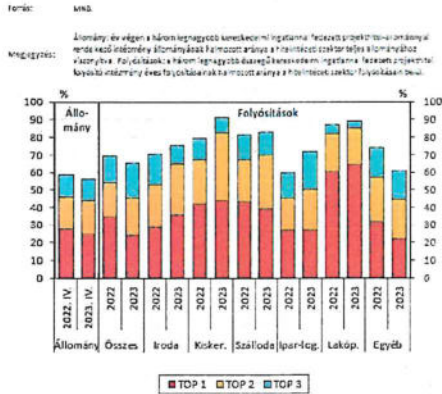
2023-ban a projekthitel-folyósítások kétharmada három intézményhez kötődött, ami az előző évhez képest alacsonyabb koncentrációt jelent. 2023. év végén a hitelintézeti szektor projekthitel-állománya 15 intézmény között oszlott meg, a három legnagyobb állományú bank együtt 56 százalékos részesedéssel bír a sektorszintű fennálló tőkeösszegeből (9. ábra). A 2023. évi folyósításokat tekintve, a három legaktívabb finanszírozó bank a sektorszintű volumen kétharmadát folyósította. A folyósításokat ingatlantípus szerinti megbontva, az egyes szegmenseken belül 61 és 91 százalék között mozog három legnagyobb volument folyósító intézmény aránya. 2023-ban a legmagasabb koncentráció a kiskereskedelmi ingatlanok (91 százalék) és lakásprojektek (89 százalék) folyósításaiban mérhető, ez utóbbi esetén az éves volumen 64 százalékát egyetlen intézmény folyósította. A 2022. évi folyósításokkal összevetve, 2023-ban kiskereskedelmi, ipari-logisztikai ingatlanok és lakóparkok esetén magasabb, szállodák, egyéb ingatlanok esetén és összességében is alacsonyabb koncentráció figyelhető meg. Az összesített koncentráció-csökkenés oka, hogy a kereskedelmiingatlan-piaci kockázatok erősödésével, több jelentősebb szereplő folyósításainak volumene is az átlagosnál jobban csökkent 2023-ban. Ugyanakkor a lecsökkent folyósítási volumenben belül nagyobb súly jutott a kiskereskedelmi, logisztikai és lakópark projekteknek.

2023-ban befektetési tranzakció méret csökkenésével és az irodaátadások lassulásával az éves folyósított összegek eloszlása is a kisebb volumenek irányába tolódott. 2022-ben a hitelintézeti szektor folyósításainak mintegy harmada (32 százaléka) esetén az egy ügyfélnek folyósított éves összeg elérte vagy meghaladta az 1 milliárd forintot, 2023-ban ez az arány 26 százalékra csökkent (10. ábra). Ezen belül is leginkább az 1 és 5 milliárd forint közötti éves folyósítások aránya csökkent (4 százalékponttal), az 5–10 milliárd forint közötti, illetve a 10 milliárd forintot meghaladó kategóriákban pedig kisebb (1-1 százalékpontos) csökkenés történt. A 100 millió forint alatti éves folyósítási kategóriák 2023-as aránya összességében közel 9 százalékponttal volt magasabb az egy évvel korábbinál, illetve a fél- és egymilliárd forint közötti éves folyósításoknál történt egy enyhébb (1 százalékpontos) növekedés. Az éves folyósítások kisebb összegek felé történő eltolódása összhangban van a

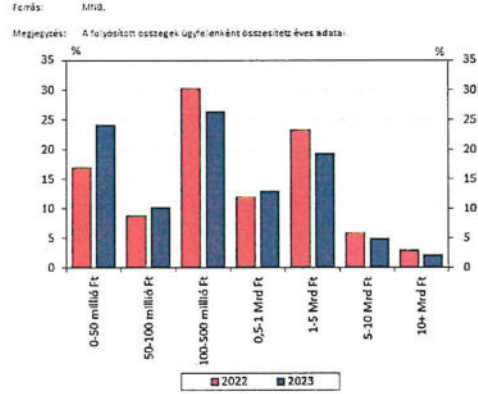
8237 Tihany, belterület 1871 helyrajzi szám

Hrsz. 1871 – 2024.08.12.

2023-as befektetési tranzakciók kisebb átlagos értékével, illetve a folyósítások mintegy ötödét kitevő irodaház finanszírozásokhoz kapcsolódóan az irodaátadások 2023-as lassulásával.

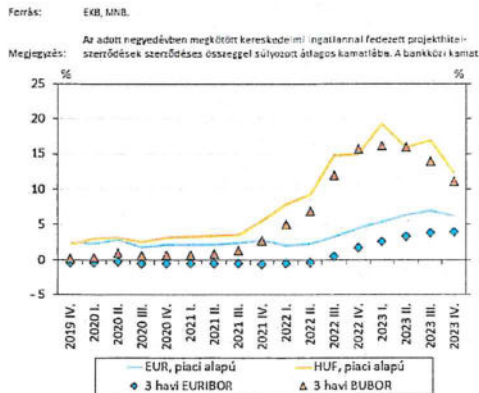


9.ábra: A hitelintézeti szektor kereskedelmiingatlan-hitelezési aktivitásának koncentrációja

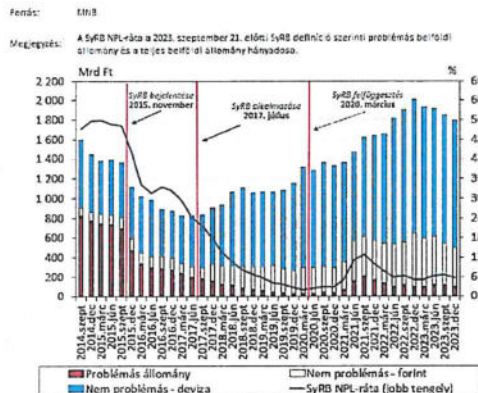


10.ábra: A kereskedelmi ingatlanon fedezett projekthitel-folyósítások eloszlása éves folyósított összeg szerint

2023. negyedik negyedévben az euróban denominált új projekthitel-szerződések kamatának emelkedése megállt. 2023 második felében – a referenciakamatok alakulásával összhangban – a forintban denominált, új kereskedelmiingatlan- hitelszerződések kamata tovább csökkent, az eurohitelek kamatának emelkedése pedig megállt a negyedik negyedévben (11. ábra). Ennek eredményeként 2023. negyedik negyedévben az euróban denominált új projekthitel- szerződések átlagos kamatlába 6,1 százalék volt, 0,7 százalékponttal alacsonyabb, mint az előző negyedévben. A forintban denominált új hitelek átlagos kamata pedig 2,6 százalékpontos éves mérséklődést követően 12,3 százalékot tett ki. A növekvő kereskedelmiingatlan-piaci kockázatokra reagálva, az MNB 2023 júniusában a felülvizsgált rendszerkockázati tőkepuffer (SyRB) 2024. július 1-jétől való preventív célú újra aktiválásáról döntött. A problémás belföldi kereskedelmiingatlan- kitétségekkel összefüggő rendszerkockázat vonatkozásában korábban eredményesen alkalmazott tőkepuffert az MNB a koronavírus-járvány pénzügyi rendszeri hatásainak enyhítése miatt 2020-ban határozatlan időre felfüggesztette (12. ábra). Az eszköz felülvizsgált formában történő újbóli élesítését nem a nemteljesítő kitétségek aktuális szintjei, hanem a középtávon növekvő kereskedelmiingatlan- piaci kockázatok és ezzel összefüggő pénzügyi rendszerkockázatok indokolták. Az aktuális banki kitétségek és tőkehelyzet alapján 2024. július 1-jétől várhatóan egy intézmény esetében sem várható effektív tőkekövetelmény előírása.



11.ábra: Az új, kereskedelmi ingatlanon fedezett projekthitel-szerződések átlag kamata és a 3 havi bankközi kamatok alakulása

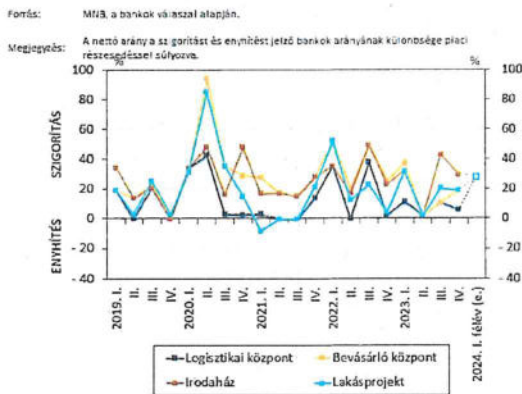


12.ábra: A belföldi kereskedelmiingatlan projekthitel-, valamint átvett ingatlan-kitétségek

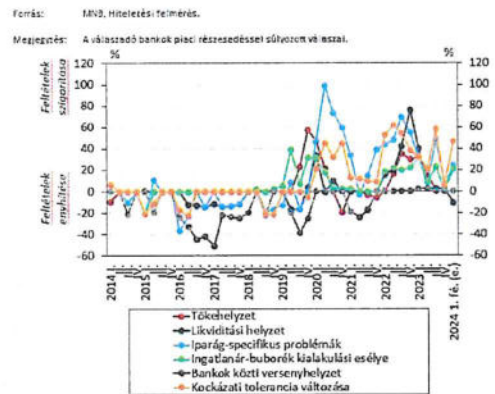
8237 Tihany, belterület 1871 helyrajzi szám

Hrsz. 1871 – 2024.08.12.

Az üzleti célú ingatlanhitelek feltételein a bankok előre tekintve is szigorítani terveznek. Az MNB negyedéves rendszerességgel elkészített Hitelezési felmérése alapján 2023 negyedik negyedévében a bankok nettó értelemben vett 19 százaléka szigorított a bevásárlóközpontok és a lakásprojektek finanszírozási feltételein. Ennél is nagyobb arányban, mintegy 30 százaléka szigorított az irodaházak finanszírozására kihelyezett hitelek sztenderdjein az iparágat érintő kihívások kapcsán (13. ábra). A logisztikai központok esetében továbbra is a bankok kis aránya, mintegy 6 százaléka szigorított a negyedik negyedévben. 2024 első és második negyedévére előre tekintve valamennyi üzletiingatlan-szegmensben a bankok 29 százaléka további szigorítást helyezett kilátásba, amelyet a bankok közel fele a megváltozott kockázati tolerancia miatt lát szükségesnek, de a válaszadók egyötöde ingatlanár-buborék kialakulásának kockázatát is említette a szigorításhoz hozzájáruló tényezőként (14. ábra).

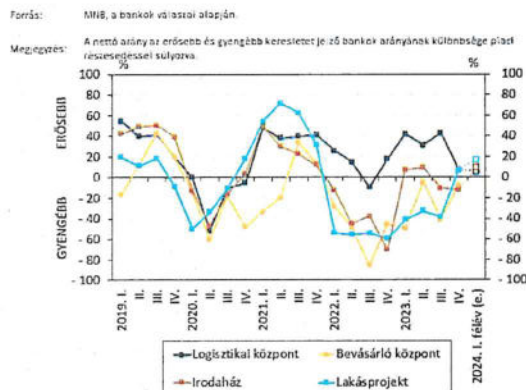


13. ábra: Az üzleti célú ingatlanhitelek feltételeinek alakulása



14. ábra: Az üzleti célú ingatlanhitelek feltételeinek változására ható tényezők

Banki várakozások alapján 2024 első felében már élénkülhet a kereslet az üzleti célú ingatlanhitelek iránt. A Hitelezési felmérésre adott válaszok alapján 2023 negyedik negyedévében a bankok nettó értelemben vett 12 százaléka az irodaházak finanszírozása iránt a kereslet visszaesését érzékelte, ennél valamivel kisebb arányuk, mintegy 8 százaléka a bevásárlóközpontok esetében számolt be a hitelkereslet csökkenéséről a szektort érintő kihívások kapcsán (15. ábra). A hitelkereslet élénkülését csak a logisztikai központok és lakásprojektek finanszírozása kapcsán érzékelte a bankok rendre 8 és 7 százaléka. 2024 első félévére előre tekintve már valamennyi üzletiingatlan-szegmensben a hitelkereslet élénkülésére számítanak a bankok. A lakásprojektek finanszírozása iránt növekvő arányuk, mintegy 18 százaléka vár tovább élénkülő keresletet, a bevásárlóközpontok és irodaházak tekintetében egyaránt 9 százaléka, míg a logisztikai központok esetében 5 százaléka számít erősödő hitelkeresletre. Az várható élénkülést elsősorban a kamatszínvonal mérséklődésével indokolták a bankok, de a javuló ingatlanberuházási kedv is szerepet játszhat a kedvezőbb folyamatokban.



15. ábra: Az üzleti célú ingatlanhitelek iránti kereslet alakulása

8237 Tihany, belterület 1871 helyrajzi szám

Hrsz. 1871 – 2024.08.12.

Infláció alakulása az elmúlt negyedévben

Az elmúlt negyedév során a hazai pénzügyi piacokon kedvezőtlenebb hangulat volt jellemző, a forint árfolyama több hullámban gyengült. A forint árfolyama több hullámban gyengült az időszak során. A december végi és január eleji erősödést január második felében gyengülés követte, majd az ezt követő hetekben kisebb ingadozások mellett lényegében nem változott a forint euróval szembeni árfolyama. Február végétől a forint árfolyama újból gyengült, aminek hátterében részben a globálisan meghatározó jegybankoktól várt kamatpályák felfelé tolódása, részben országspecifikus tényezők álltak. Az állampapírpiaci hozamgörbe 3 hónapos szakasza enyhén felfelé, a 3 évnél rövidebb szakasza lefelé, míg az ennél hosszabb szakasza felfelé tolódott. A hosszú oldali hozamok emelkedése mögött alapvetően nemzetközi folyamatok álltak, az 5 éves hitelkockázati (CDS) felár tovább mérséklődött az időszak során. A rövid bankközi kamatok minden futamidőn mérséklődtek, lekövetve az effektív kamat csökkenését a részpiacokon. Az infláció 2024 elején ismét a jegybanki toleranciasávba mérséklődött. Éves átlagban az infláció idén 3,5–5,0, míg 2025-ben és 2026-ban egyaránt 2,5–3,5 százalék között alakulhat. 2024 februárjában folytatódott az infláció csökkenése hazánkban. A fogyasztói árak éves összevetésben 3,7 százalékkal emelkedtek. Az infláció lassulása továbbra is széles körben érzékelhető, amit a fegyelmezett monetáris politika, a kormányzat versenyt erősítő lépései, a visszafogott kereslet, a bázishatások és az elmúlt évinél érdemben alacsonyabb külső költségkörnyezet együttes hatása okoz. Az áremelkedés üteme hazánkban az idei év közepén a piaci szolgáltatások visszatekintő árazása és bázishatások miatt átmenetileg emelkedik. Az alapfolyamatokat emellett két ellentétes hatás alakítja. A forint árfolyamának elmúlt hetekben megfigyelhető gyengülése az importált infláció emelkedésének irányába mutat. Másrésztől a hazai reálgazdaság rövid távon gyengébb ciklikus pozíciója deflációs hatású. A két hatás eredőjeként az alapfolyamatokat megragadó maginfláció csökkenése a második negyedévben megáll és az év hátralévő részében 4,5–5,0 százalék között alakulhat. Az élelmiszerek visszafogott árváltozását a csökkenő globális élelmiszer-alapanyagárak mellett az erősebb versenyt generáló kormányzati intézkedések is támogatják. Éves átlagban idén 3,5–5,0 százalék közötti infláció várható, ami alacsonyabb inflációs pályát jelent a decemberi prognózishoz képest. Az MNB előrejelzése szerint az infláció 2025-ben és 2026-ban egyaránt 2,5–3,5 százalék között alakulhat. Az inflációs várakozások horgonyozottsága, a pénzpiaci stabilitás fenntartása és a fegyelmezett monetáris politika elengedhetetlen ahhoz, hogy a fogyasztóiár-index a jövő évtől tartósan visszatérjen a jegybanki toleranciasávba. A hazai GDP 2023-ban 0,9 százalékkal csökkent éves alapon, míg 2024-ben várhatóan 2,0–3,0, 2025-ben 3,5–4,5, majd 2026-ban 3,0–4,0 százalékkal bővül. A 2023. harmadik negyedévi növekedést követően a negyedik negyedévben a hazai gazdasági teljesítmény stagnált. A folytatódó defláció és a reálbér-dinamika pozitívba fordulása miatt a háztartások fogyasztása az előző negyedévekhez képest enyhébb ütemben mérséklődött az év végén. A beruházások csökkenése szintén kisebb mértékű volt a korábbi negyedévekhez képest, amit elsősorban az emelkedő állami fejlesztések támogattak. A vállalati beruházások továbbra is mérséklődtek, a belföldre és az exportpiacra termelő ágazatokban is a volumen csökkenését regisztrálták. A mezőgazdaság a 2022. évi aszály után tavaly számottevően magasabb kibocsátást ért el, tompítva a GDP kontrakcióját. A tavalyi év során a hazai kivitel stagnált, míg az import a belső kereslet visszaesésével mérséklődött, így 2023-ban a nettó export növekedési hozzájárulása pozitívan alakult. A munkaerőpiac feszessége az elmúlt hónapokban enyhült. A foglalkoztatás magas szintje mellett a munkanélküliségi ráta enyhén, 4,5 százalékra emelkedett januárban. A 2023. évi visszaesést követően 2024 elején lassú fellendülés kezdődött, a hazai növekedés az év második felében dinamizálódhat. 2024-ben – az infláció tartós mérséklődésével, a reálberek folytatódó emelkedésével és a bizalom erősödésével – főként a belső keresleti tételek támogatják a hazai GDP fokozatos bővülését. Az exportteljesítményre ellentétes irányú erők hatnak. Az elhúzódóan gyenge európai konjunktúra visszafogja a hazai kivitelt, azonban a folyamatban lévő és az újonnan bejelentett jelentős kapacitásbővítő külföldi közvetlentőke-beruházások idővel élénkítik az exportot. A gyenge külpiazi kereslet következtében az idei évre vonatkozó jegybanki várakozás összességében a decemberi prognózishoz képest alacsonyabb, 2,0–3,0 százalékos növekedési pályával konzisztens. A kiépülő új ipari kapacitások termelésének felfutásával 2025-től kiegyensúlyozott szerkezetű hazai növekedés várható, és az exportpiaci részesedésünk is emelkedik. A hazai GDP 2025-ben várhatóan 3,5–4,5, majd 2026-ban 3,0–4,0 százalékkal bővül. A vállalati hitelállomány éves növekedési üteme a negyedik negyedévben enyhén gyorsult, míg a háztartási hitelállomány lassuló ütemben bővült. 2024-ben mindkét piacon a kereslet élénkülése várható. A teljes pénzügyi közvetítőrendszer vállalati hitelállományának éves növekedési üteme az előző negyedévhez képest 0,5 százalékponttal gyorsult, így 6,2 százalékot ért el 2023. év végén. A mikro-, kis- és középvállalkozások éves hiteldinamikája, amely a hitelezési alapfolyamatokat jobban megragadja, ennél alacsonyabb, 3,8 százalék volt a tavalyi év végén. A negyedik

8237 Tihany, belterület 1871 helyrajzi szám

Hrsz. 1871 – 2024.08.12.

negyedévben az újonnan szerződött – nem folyószámla jellegű – vállalati hitelek 29 százaléka volt valamilyen támogatott hitel, ami alacsonyabb, mint a Baross Gábor Újra iparosítási Hitelprogram intenzív szerződéskötési időszakát is tartalmazó első félévi 46 százalékos érték. A hitelezési felmérésre adott válaszok alapján a negyedik negyedévben összességében nem változtak érdemben a vállalati hitelfeltételek, míg az üzleti célú ingatlanra nyújtott hitelek esetében a bankok mintegy ötöde továbbra is szigorítást jelzett. A hitelkereslet tekintetében a bankok 6 százaléka a kereslet csökkenéséről számolt be a negyedik negyedévben, azonban 2024 első félévére előre tekintve a bankok nettó értelemben vett 23 százaléka már növekvő keresletet vár. A továbbra is bizonytalan növekedési kilátások miatt a vállalati hitelállomány éves növekedési üteme 2024. év végén 6 százalékot érhet el, míg 2025. év elejétől 8–9 százalék körüli szinten stabilizálódhat a bővülés mértéke. 2023 negyedik negyedévében a háztartási hitelállomány éves növekedési üteme az előző negyedévhez képest enyhén lassulva 2,4 százalékot ért el. A hitelintézetek által 2023. negyedik negyedévben szerződött lakáshitelek értéke az előző év azonos időszaki, alacsony bázist jelentő értékét 21 százalékkal haladta meg, míg a személyi hitelek kibocsátása 43 százalékkal volt magasabb. A januárban elindult CSOK Plusz, a megemelkedő Falusi CSOK és babaváró hitelösszegek 2024 elejétől támogatják a hitelállomány bővülését. A hitelezési felmérésre adott válaszok alapján a bankok a lakáshitelek és a fogyasztási hitelek esetében is növekvő keresletről számoltak be a negyedik negyedévben, és előre tekintve is mindkét szegmensben a kereslet további növekedésére számítanak. A háztartási hitelállomány éves növekedése 2024. év végén mintegy 8 százalékot érhet el, 2025. év elejétől pedig 9–10 százalék körüli lehet a bővülés mértéke. A folyó fizetési mérleg többlete várhatóan tovább emelkedik. 2023-ban a folyó fizetési mérleg éves egyenlege az alacsonyabb energiaárak, az energiafogyasztás alkalmazkodása, valamint a belső kereslet mérséklődése miatt 8 százalékpontnál is nagyobb mértékben javult, és enyhe többletbe fordult. Idén az export és az import volumene közel azonos mértékben bővül, így elsősorban az alacsonyabb energiaárak mellett tovább javuló cserearány javítja a külkereskedelmi egyenleget. Összességében a folyó fizetési mérleg GDP-arányos egyenlege 2024-ben várhatóan enyhén, majd a következő években – az exportpiaci részesedés növekedésével párhuzamosan – nagyobb mértékben javul. Az előre jelzési horizonton így tovább folytatódik a folyó fizetési mérleg többletének növekedése. Az előzetes pénzügyi számla statisztika alapján 2023-ban az államháztartás eredményszámlájának hiánya 6,7 százalék volt a GDP arányában. A jegybank előrejelzése szerint a költségvetés hiánya a 2023. évihez képest 2024-ben mérséklődhet, amit érdemben támogat az energiaárak csökkenése. Ugyanakkor az adóbevételek 2023-hoz hasonlóan elmaradhatnak a költségvetési törvény előirányzatától. Az elmúlt két évre jellemző magas inflációs környezet következtében jelentősen nőttek az állami kamatkidadások, amelyek az idei évben is nagy terhet rónak a költségvetésre. Az előzetes adatok alapján a bruttó államadósság a GDP 73,4 százalékára csökkent 2023 végére. Az adósságráta 2024. évi folytatódó mérséklődéséhez és a hazai kockázati megítélés javulásához a kifizetési hiánycélok hiteles elérése is szükséges. A Monetáris Tanács kockázati értékelése alapján az alappályát kétirányú inflációs és lefelé mutató növekedési kockázatok övezik. A Monetáris Tanács a márciusi Inflációs jelentés alapelőrejelzése körül három alternatív forgatókönyvet emelt ki. A lassuló globális konjunktúrát feltételező és a fogyasztás lassabb helyreállításával számoló forgatókönyvek megvalósulása esetén az alappályához képest alacsonyabban alakulhat mind a gazdasági növekedés, mind az infláció. A harmadik alternatív pálya megvalósulása esetén a globális dezinfláció megtorpanásának hatására a meghatározó nagy jegybankok monetáris politikája az alappályához képest tovább maradhat szigorú.

Pénzügyi stabilitás helyzete

A hazai ingatlanpiaci folyamatokat tekintve, a piacon jelentősen mérséklődtek a tranzakciók, leginkább a kereslet meghatározó kedvezőtlen makrogazdasági tényezők és a hitelből megvalósuló lakásvásárlások visszaesése miatt. Ezáltal a lakásárak éves növekedési üteme 2023 második negyedévében kilenc év után először negatív tartományba, -0,8 százalékra süllyedt. Ennek hatására az elmúlt egy évben enyhült, de továbbra is magas a túlértékeltség a lakáspiacon. A kereskedelmiingatlan-piacon 2023 első félévében emelkedett a kihasználatlansági ráta mind a budapesti irodák, mind az ipar-logisztikai ingatlanok esetében, de historikusan továbbra sem tekinthetők magasnak. Ezzel párhuzamosan a befektetési forgalom 60 százalékkal maradt el az előző év azonos félévéhez képest, továbbá az elsődleges hozamok emelkedése alapján az elmúlt egy évben 19 százalékkal csökkentek a tőkeértékek a budapesti irodapiacon. A növekvő kereskedelmiingatlan-piaci kockázatokat enyhíti a hitelintézetek projekthiteleken keresztüli mérsékelt kitétsége. A hazai bankrendszer stabil, sokkellenálló-képessége erős. A szektor likviditási tartaléka bőséges. Az alacsony lakossági betéti kamatok és a kormányzat állampapír-piaci kereslet növelését célzó intézkedéseinek versenyt erősítő hatása mellett tovább

8237 Tihany, belterület 1871 helyrajzi szám

Hrsz. 1871 – 2024.08.12.

csökkent a lakosság és a nem-banki pénzügyi intézmények bankrendszerénél elhelyezett betétállománya. A hitelbetét mutató főként a betétek kiáramlása miatt nőtt, de a felmerülő kockázatokat ellensúlyozza a szektor jelentős mértékű likviditási többlete. A jelentős likviditási pufferek szinten maradásához a jegybank által kifizetett kamatok érdemben hozzájárulnak, hiszen ezek oly módon növelik a bankok likvid eszközállományát, hogy közben forrásoldalon alacsony likviditási kockázattal járó tétel – az eredményen keresztül a saját tőke – növekedésében csapódnak le. A bankrendszer tőkeellátottsága is megfelelő, a teljes tőkeegyelelési mutató (TMM) 2023 júniusában féléves viszonylatban változatlanul 18,8 százalékot tett ki. A szolvencia stresszteszt eredményei alapján markáns stressz esetén is csupán elhanyagolható mértékű tőkehiány jelentkezne szektorszinten, így a bankrendszer likviditási- és tőkehelyzete továbbra sem jelenti a hitelezés gátját. A jövedelmezőség az extraprofitadó és az egyéb kormányzati intézkedések hatása ellenére is kiugró. A hazai bankok 2023 első félévében 675 milliárd forintos adózott eredményt értek el, amely a 2000-es évek óta megfigyelt összes eddigi év teljes éves adózott eredményét meghaladja. Ehhez a kiugró profitabilitáshoz érdemben hozzájárult a jegybankkal szembeni kamateredmény, amely 627 milliárd forinttal növekedett az előző év azonos időszakához képest. Az értékvesztés eredményrontó hatása mérséklődött 2022-vel összehasonlítva, mely javulásban bázishatás, a hazai bankok orosz és ukrán érdekeltségeinek 2022. márciusi értékvesztése is jelentős szerepet játszott. Ezek együttesen 17 százalékos 12-havi gördülő sajáttőke-arányos (RoE) és 1,3 százalékos eszközarányos jövedelmezőséget (RoA) indukáltak 2023 első félévének végén. Ez a jövedelmezőségi szint azonban nem tartható fenn középtávon. A jegybanki alapkamatnak a dezinflációval és a kockázati környezet javulásával párhuzamos mérséklődni fog a nettó kamatbevétel, így a szektor jövedelmezőségének ismét a hatékonyság növekedése és a hitelpenetráció mélyülése lehet a fő forrása. A bankok tőkeegyelelésének és hitelezési kapacitásainak jövőbeni alakulása szempontjából kiemelten fontos, hogy az intézmények osztalékfizetési politikája – a jövedelmezőség várható csökkenésére tekintettel – konzervatív maradjon, és az idei év kivételesen magas profitja jelentős részben a banki tartalékok bővítését szolgálja. Előre tekintve a hitelfortfólió több olyan szegmense is azonosítható, ahol növekedhetnek a hitelkockázatok. Ilyenek például a kamatstopban lévő kkv- és jelzáloghitelek, a kereskedelmiingatlanokat finanszírozó projekthitelek, valamint az államilag támogatott hitelek, amennyiben nem teljesülnek a kapcsolódó gyermekvállalási feltételek. E kockázatok realizálódása azonban jelenleg nem látható. A nemteljesítő hitelek aránya a vállalati szegmensben érdemben nem változott 2022 közepe óta (a 90 napon túl késedelmes hitelek lassú emelkedése mellett), augusztusban 3,7 százalékon állt. A háztartási hitelek esetében egy, a moratórium lezárását követő technikai hatás miatt még mérséklődött is a ráta 2023 első félévében, majd tovább csökkenve augusztusban 3,2 százalékot tett ki. Összességében elmondható, hogy 2024–2025-ben a kamatjövedelem csökkenésén túl a hitelkockázatok növekedése is a banki profit csökkenésének irányába mutat. Összhangban a nemzetközi folyamatokkal, mind a vállalati, mind a háztartási hitelállomány éves növekedési üteme mérséklődött, 2023 szeptemberében rendre 5,4 százalékot, illetve 2,8 százalékot tett ki. Az éves hiteldinamika előrejelzésünk szerint idén érheti el a mélypontját mindkét szegmensben. A bankok szerint a vállalatok hitelkereslete a hosszú lejáratú hitelek iránt tovább csökkent. Előre tekintve a kereslet élénkülése várható, ugyanakkor a vállalatok esetében a finanszírozási igényeket a szektor magas, GDP-arányosan mintegy 30 százalékos likvideszköz-állománya mérsékelheti. A háztartási hitelek új szerződéskötéseinek értéke mintegy 21 százalékkal esett vissza 2023 harmadik negyedévében az előző év azonos időszakához képest. A lakáshitelek esetében ennél is nagyobb, 41 százalékos volt a visszaesés, amelyben a piaci hitelek csökkenése mellett a támogatott hitelek mérséklődése is szerepet játszott. A csak támogatott hitelt felvevő ügyfelek aktivitásának csökkenése arra utal, hogy a hitelpiaci keresletet a kamatkörnyezeten túl más tényezők – a gazdasági bizonytalanság, a reálbérek csökkenése, a fogyasztói bizalom romlása – is érdemben alakítják. Az alacsony kamatkörnyezetben kibocsátott hitelek átárazódása, valamint a magasabb kamatok mellett kibocsátott hitelek tartósan – a hozamkörnyezet csökkenése után is – fennmaradó jelentős törlesztési terhei a hitelkiváltás jövőbeni fontosságára hívják fel a figyelmet.

8237 Tihany, belterület 1871 helyrajzi szám

Hrsz. 1871 – 2024.08.12.



A közvetlen környezet

Az értékelendő ingatlan bemutatása

Az ingatlan általános leírása

A vizsgálat tárgyát képező 1871 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan Tihany vízparti részén, a komp kikötő közvetlen szomszédságában helyezkedik el. Az ingatlan felszíne sík, jellemzően fűvel borított.

Az ingatlan közműkapcsolatainak bemutatására

Az E-közmű rendszer adatai alapján az értékelés fordulónapján az ingatlan az alábbi közműkapcsolatokkal rendelkezik:

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés

8237 Tihany, belterület 1871 helyrajzi szám

Hrsz. 1871 – 2024.08.12.



Közműkapcsolatok

SWOT analízis, értékesíthetőség

SWOT analízis, értékesíthetőség	
Erősségek, lehetőségek <ul style="list-style-type: none">• A településen belüli kedvező, közvetlen vízparti elhelyezkedés• A település országon belüli és nemzetközi szinten magas turisztikai vonzerővel rendelkezik• Jó az ingatlan közműellátottsága• az ingatlan telekalakítással érintett, ennek ingatlan-nyilvántartási átvezetést követően hasznosíthatóságában javulás várható	Gyengeségek, veszélyek <ul style="list-style-type: none">• építési övezeti besorolás/méretben és funkcióban korlátozott hasznosíthatóság• az ingatlan telekalakítással érintett, melynek ingatlan-nyilvántartási átvezetése még nem történt meg• az ingatlan szabálytalan sokszög alakú
Várható értékesítési idő:	3-5 év
Értékesíthetőség jellemzése:	Az orosz-ukrán háború, valamint a 2022-ben kibontakozó gazdasági recesszió következtében az ingatlanpiacon is erős volatilitás alakult ki, a befektetők kockázatkerülőbbek lettek, illetve nőttek a hozamelvárások. Magyarország kilábalási folyamata az EU átlaghoz képest elmaradást mutat.

8237 Tihany, belterület 1871 helyrajzi szám

Hrsz. 1871 – 2024.08.12.

Értékelési módszerek

Ingtatlanok általában alkalmazásra kerülő értékelési módszerei

Az ingatlanok értékelésével kapcsolatos hazai és nemzetközi szakmai standardok szerint hagyományosan három különböző megközelítés alkalmazható egy ingatlan értékének a vizsgálatakor. Ezek:

- a piaci összehasonlításra alapuló megközelítés
- az újraelőállítási költségen alapuló számítások és megközelítés
- a hozamszámításra alapuló megközelítés

Azt, hogy a fenti módszerek közül melyik vagy melyek alkalmazása célszerű, azt minden alkalommal az ingatlan sajátosságainak, a rendelkezésre álló információknak és a megbízás céljának gondos mérlegelését követően lehet eldönteni.

Piaci összehasonlításra alapuló megközelítés

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítés szerint a piaci értéket úgy határozzuk meg, hogy összehasonlítjuk az értékelt telket, földterületet (ingatlant) olyan ingatlanokkal, amelyek a közelmúltban ismert árszinten adásvétel tárgyát képezték. E megközelítés fő alapját az adja, hogy egy ingatlan piaci értéke közvetlenül összefügg a hasonló ingatlan megszerzésével kapcsolatos költségekkel.

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítés esetében alkalmazott összehasonlító elemzés a hasonló ingatlanok és a vizsgált ingatlan jogi, fizikai, fekvésbeli és gazdasági jellemzőiben mutatkozó és az ingatlanokkal kapcsolatos jogok közötti különbségekre koncentrálnak, és figyelembe veszi az adásvétel időpontját, a vásárló és az eladó motivációit, és az egyes adásvételi tranzakciók pénzügyi feltételeiben mutatkozó különbségeket is.

Az egyes hasonló ingatlanok eladási árait módosítani kell annak érdekében, hogy megkapjuk azon értéket, ami abban az esetben lett volna érvényes, ha az eladott ingatlan és az értékelt ingatlan lényegében azonos lett volna. Az alábbiakban felsoroljuk a hasonló ingatlanok adásvételére vonatkozó adatokat.

Föld és telekingatlan vizsgálata

Az Európai Gazdasági Közösség országaiban elfogadott és alkalmazott, a TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) által kidolgozott és ajánlott értékelési irányelvek (amelyeket jelenleg az EVS 2009 szabvány rögzít) szerint föld, telekingatlan esetén a szabadpiaci árat kell, mint értékelési alapot figyelembe venni.

Föld és telekingatlanok esetén a szabadpiaci ár az adott körzetben ténylegesen lebonyolított adásvételek szerződés szerinti árat jelenti, beleértve az egyéb járulékos költségeket is.

A föld, telekingatlanok esetében az alábbiakat vizsgáljuk a helyszínen, illetve az ingatlan-nyilvántartási adatok ismeretében:

- tulajdonos nevét, címét, tulajdonszerzés jogcímét, évét
- kezelő nevét, kizárólagosságát, vagy osztott kezelés esetén %-os arányát
- telek méretét, tájolását
- övezeti besorolását
- beépítettség %-os arányát
- telekalakítás módját
- bejegyzett jogokat, tényeket

A telekérték kialakításánál az előzőekben felsorolt vizsgálati szempontokon kívül figyelembe vesszük a Nemzeti Adó- és Vámhivataltól és a szakvállalatoktól beszerezhető tényadatokat, valamint a hozzáférhető szakirodalom közléseit és saját szakértői munkánk során szerzett és rendelkezésünkre álló adatokat.

8237 Tihany, belterület 1871 helyrajzi szám

Hrsz. 1871 – 2024.08.12.

Költség alapú megközelítés

Az újraelőállítási költség meghatározásán alapuló megközelítés azon a feltételezésen alapul, hogy egy vásárló nem fizet majd többet egy ingatlanért annál a költségnél, amennyibe egy, a szóban forgó ingatlanhoz hasonló használati értékű, azt helyettesítő ingatlan kerülne. A költségen alapuló megközelítés alkalmazásakor az értékelési folyamat az alábbi lépésekből áll:

- Az üresnek feltételezett telek értéke, vagy a hozzá kapcsolódó vagyoni értékű jog értékének meghatározása.
- Az összes újraelőállítási költségnek vagy pótlási költségnek meghatározása (azon összes költség kizárásával, amelyet a földterület értékébe már korábban beszámítottak).
- Az összes lehetséges ok miatt (fizikai elhasználódás, funkcionális avulás, külső avulás) az értékelés időpontjáig bekövetkezett értékcsökkenések meghatározása.
- Az értékcsökkenés levonása az újnak feltételezett épület építési költségéből, az épület amortizálódott értékének meghatározása céljából.
- A földterület vagy a hozzá kapcsolódó vagyoni értékű jog és az avultsággal csökkentett épület értékének összegzése az ingatlanérték meghatározása céljából.

Újraelőállítási költség

Az újraelőállítási költségadatokat több forrásból származnak, azokat többek között ilyen típusú ingatlanok építésével foglalkozó vállalkozókkal és építésszel folytatott konzultációk során kaptuk, illetve hasonló tervek és specifikációk alapján megépített épületek adatain alapulnak.

Értékcsökkenés

A halmazott értékcsökkenés a bruttó újraelőállítási költség értékének csökkenése új állapotukhoz képest, az értékelés időpontjában megfigyelt állapotban. A vagyoneértékelő szakmai irányelveknek megfelelően hagyományosan három oka lehet értékcsökkenésnek: fizikai romlás, funkcionális avulás és a gazdasági avulás.

Fizikai romlás

Az építmények tényleges kopása és romlása tartozik ebbe a kategóriába. Ez kijavítható vagy ki nem javítható lehet és megkülönböztethetjük úgy is, mint rövid élettartamú és hosszú élettartamú romlást. A fizikai romlást a gazdaságos élettartam alapján becsüljük. A gazdaságos élettartam felhasználása a fizikai élettartam helyett elterjedt és elfogadott eljárás. A gazdaságos kor becsülés használata a tényleges kor helyett műszakilag szintén korrekt.

Funkcionális avulás

Ez a kategória azokat a gazdaságtalan megoldásokat tartalmazza, mint például az elavult tervek, a megközelíthetőség hiánya stb. Lehet kijavítható vagy kijavíthatatlan.

Gazdasági avulás

Az értékcsökkenésnek ez a típusa azt jelenti, hogy az épület újjáépítésének költségei az ingatlantól független okok miatt csökkennek vagy emelkednek. Mivel az ingatlan fekvése adott, értéke függ a gazdaságtól. Ezért a környezetben bekövetkezett minden olyan változás, amelynek negatív vagy pozitív hatása van az ingatlan értékére, befolyásolhatja a telek és az épület értékét is. Ez a típusú értékváltozás mindig korrigálhatatlan, mivel az ingatlan tulajdonosa nem tudja megszüntetni a külső hatásokat.

Hozamszámításon alapuló megközelítés

Azoknak az ingatlanoknak vizsgálata esetében, melyek funkciójuk alapján bevételt termelnek vagy bevételtermelővé tehetőek, általánosan elfogadott eljárás a hozamszámításon alapuló módszer alkalmazása. E módszer azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan értéke és bevételtermelő képessége között. (Egy befektetőt elsősorban a befektetésből származó haszon, az abból várható hozam érdekli.) A módszer lényege, hogy az ingatlan legjobb hasznosításából várható nettó bevételeiből vezetjük le az ingatlanra, mint

8237 Tihany, belterület 1871 helyrajzi szám

Hrsz. 1871 – 2024.08.12.

befektetési formára vonatkozó mutatót, a nettó jelenértéket. Az ingatlan nettó jelenértéke – kiegyensúlyozott piaci körülmények között – az ingatlan piaci értékének a legjobb közelítése.

Közvetlen tőkésítés

A közvetlen tőkésítés esetében egy év várható működési bevételét alakítjuk át értékke úgy, hogy a becsült nettó jövedelmet elosztjuk egy, a befektető hozamvárásának megfelelő rátával (hozamráta, diszkontráta). A kiválasztott ráta – mely a befektetések kockázata miatt mindig magasabb az adott piaci környezetben elérhető, legbiztonságosabbnak tekinthető befektetés hozamánál (minél kockázatosabb a befektetés, annál magasabb a hozamvárás) – reprezentálja a bevétel és a piacon megfigyelt trendek közötti kapcsolatot.

$$\frac{\text{működésből származó nettó jövedelem}}{\text{hozamráta}} = \text{érték}$$

A hozam tőkésítése

A hozamok mérésére a nemzetközi gyakorlatnak megfelelően a nettó jövedelmet használjuk. A nettó jövedelem a befektetés által létrehozott pénzáramlás, azaz a befektetés pénzjöveldelme. Az értékeléshez használt módszer a nettó jelenérték-számítás módszere. A módszer két lényeges eleme:

a jövőbeli hozamok előrejelzése

az előre jelzett hozamokkal kapcsolatos kockázat meghatározása és az ennek megfelelő mértékűdiszkontráta kiválasztása, majd diszkontálás, azaz a hozamok jelenértékének kiszámítása.

A leírtak alapján a befektetés nettó hozama matematikai formulával kifejezve a következő:

$$NJÉ = \sum_{t=1}^n \frac{Nj_t}{(1+d)^t} + \frac{Mé}{(1+d)^n}$$

ahol	$NJÉ$	a nettó jelenérték
	Nj_t	az előre jelzett nettó jövedelem a t. évben
	n	az előrejelzés éveinek száma
	d	a hozamvárás is kifejező, a befektetés időpontjára vonatkozó diszkontráta
	$Mé$	az előrejelzés végén (n+1. év végén) számított maradék érték

A nettó jelenérték-számítás módszerrel kapcsolatos legfontosabb fogalmak a következők:

A nettó jövedelem kimutatás (pénzeszközök áramlása, cash-flow): Kimutatás a projekt pénzügyi helyzetéről. Azt mutatja, hogy a pénzeszközök megfelelő mennyiségben képződnek-e és megfelelő időben állnak-e rendelkezésre. Ellenkező esetben beruházási döntéseknél meg kell fontolni a tervezett beruházás egyéb lehetséges alternatíváinak a vizsgálatát, esetleg a beruházás megvalósításának elvetését.

Jelenérték-számítás: Az előre jelzett nettó jövedelmet egy megfelelően kiválasztott leszámítási rátával diszkontáljuk, hogy megtudjuk, a jövőben várható hozamok milyen értéket képviselnek a jelenben.

Nettó jelenérték: A várható jövőbeni hozamok mai abszolút nagyságáról ad felvilágosítást, tartalmát tekintve a befektetett tőke és a várható hozamok különbségének az összege, azonos időpontra átszámított pénzügyi értékben kifejezve.

Az előrejelzés időhorizontja: A beruházások pénzügyi megvalósulásának elemzésénél általában 10 működési évre készítünk részletes előrejelzést a beruházással létrehozni kívánt befektetés pénzügyi helyzetéről.

Maradványérték: A fenti időtávú előrejelzést követő évekre azt feltételezzük, hogy a prognózis utolsó évének eredménye változatlan értéken a végtelenségig folytatódik. A nettó pénzjöveldelmek eme végtelen sorának a megfelelő leszámítási rátával történő diszkontálásával lehet kiszámítani a maradványértéket.

8237 Tihany, belterület 1871 helyrajzi szám

Hrsz. 1871 – 2024.08.12.

Alkalmazott értékelési módszerek

Azt, hogy a fenti módszerek közül melyik vagy melyek alkalmazása célszerű, azt minden alkalommal az ingatlan és annak piaci alszegmensének sajátosságának, valamint a rendelkezésre álló információknak a gondos mérlegelésével lehet eldönteni. Kiegyensúlyozott piaci viszonyok között, ahol az adott ingatlan típusára vonatkozóan keresleti és kínálati adatok kellő számban rendelkezésre állnak, a piaci összehasonlító módszer alkalmazása indokolt. Azoknál az ingatlantípusoknál, amelyeknél a bérbeadás, vagy más hozamtermelés útján történő hasznosítás a jellemző, a hozamszámítás módszerét célszerű alkalmazni.

Az 1871 hrsz. alatti ingatlan földterületi értékének meghatározására annak speciális építési övezeti besorolására tekintettel a piaci összehasonlításon alapuló megközelítést alkalmaztam, mivel jelen esetben a kismértékű beépíthetőség és a korlátozott hasznosíthatóság okán a maradványértékelésen alapuló módszer alkalmazása nem célszerű. Az ingatlan értékesítési ideje jellegénél (kivett beépítetlen terület) és HÉSZ alapján hasznosíthatóságánál fogva az ingatlanpiaci átlagot jelentősen meghaladó mértékű.

8237 Tihany, belterület 1871 helyrajzi szám

Hrsz. 1871 – 2024.08.12.

Ingatlan értékelése

Az értékelés során a Tihany, belterület 1871 helyrajzi szám alatt felvett ingatlant értékeltem Megbízó kérése szerint. Az értékelés során annak aktuális, fordulónapi jogi helyzetét és övezeti besorolását vettem figyelembe, a várható telekalakítás hatásait figyelmen kívül hagytam.

A Tihany, belterület 1871 hrsz. ingatlan méretének meghatározásához a megbízó által rendelkezésre bocsátott információkat, illetve a Takarnet rendszerből lekért tulajdoni lap és térképmásolat adatait használtam fel, az adatszolgáltatásból nem ismert esetleges méretek becslését a <https://ekozmu.e-epites.hu/> oldalon végzett digitális mérések segítségével végeztem.

Földhivatali nyilvántartásban aktuálisan szereplő ingatlanok			Besorolás	Alapterület tulajdoni lap alapján
1 Tihany	Rév utca 1871	1871 hrsz	kivett beépítetlen terület	4 867 m ²

Az ingatlan értékének vizsgálata piaci összehasonlító módszer alkalmazásával

A beépítetlen- vagy beépített ingatlanok értékelésére is szolgáló piaci-összehasonlító módszer alkalmazásánál a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált ingatlanokat elemezzük, és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Korrekciókat végzünk az olyan tényezőkülönbségek kiküszöbölésére, mint az értékesítés időpontja; az elhelyezkedés; a méret; a fejlesztések jellege, állaga és kora; valamint a jövőbeni hasznosíthatóság.

Földterület vagy beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül az összehasonlító megközelítésnek van a legnagyobb szerepe. Ekkor bizonyos körzetben végzünk összehasonlításokat, amelyek közös elemeket és hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak. Közvetlen összehasonlításra alkalmas értékesítések hiányában egyéb ingatlanokat veszünk figyelembe. Ily módon kapunk egy olyan egységártartományt, amelyen belül a jelenlegi ingatlanpiac működik, és amelyen belül az értékelés tárgyát képező ingatlan várhatóan értékesíthető lesz a nyílt piacon. Ezen módszer megbízhatósága az egyes értékesítéseknek az értékelés tárgyát képező ingatlannal való hasonlósági fokától, az értékelés és az értékesítés időpontjának viszonyától függ, figyelembe véve az időközben bekövetkezett piaci változásokat, valamint az árat, vagy az értékesítés feltételeit befolyásoló bármilyen szokatlan körülményt.

Az ingatlan értékét annak építési övezeti besorolásának figyelembevételével, üres állapotban való értékelésével állapítottam meg a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer alapján.

Az ingatlan építési övezeti besorolásának bemutatása

A Tihany Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2015. (IV.10.) Helyi építési szabályzatról szóló Ökt. Rendelete (Hatályos: 2024. 05. 30) alapján a vizsgált ingatlan Zkk1 és K-ki4 építési övezetekben helyezkedik el.

105. § Zkk1 – közkert

- (1) Zöldterület közkert övezetek telkein a zöldterület legalább 80%-át növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani, melynek legalább 1/3-át háromszintű növényzetnek kell takarnia.
- (2) Zöldterület közkert övezetekben elhelyezhető, amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek:
 - a) a pihenést és testedzést szolgáló építmény,
 - b) a terület fenntartásához szükséges építmény,
 - c) vendéglátó épület.

8237 Tihany, belterület 1871 helyrajzi szám

Hrsz. 1871 – 2024.08.12.

- (3) Zkk1 és Zkk2 övezetek telkein az épületek legfeljebb 3%-os beépítettséggel, legfeljebb 4,5 m-es épületmagassággal, legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.
- (4) Zkk1 jelű övezetben, a pufferterületként lehatárolt területeken a HÉSZ 12. § vonatkozó előírásait kell figyelembe venni.

98. § K-ki4 – különleges terület – kikötő terület

- (1) Különleges terület - kikötő terület a Szabályozási terven K-ki jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a vízi közlekedés és az azt kiszolgáló létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület – kikötő területen elhelyezhető építmény:
 - a) hajókikötő,
 - b) kereskedelmi, vendéglátó,
 - c) szállás rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Különleges terület – kikötő területen építési övezeteiben önálló szállás rendeltetés nem létesíthető, szállás rendeltetés a beépített bruttó szintterület legfeljebb 30%-án helyezhető el.
- (4) Különleges terület - kikötő építési övezeteinek építési telkein több (2) bekezdés rendeltetése szerinti épület is elhelyezhető.
- (5) Az építési övezet építési telkei legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.
- (6) Különleges terület - kikötő építési övezeteinek építési telkek legfeljebb 40%-án alakítható ki vízfelület.
- (7) Különleges terület – kikötő építési övezet építési telkein feltöltés nem lehet.
- (8) Különleges terület – kikötő építési övezeteiben az épület tájba és környezetbe való illeszkedését a környezeti állapotadat részét képező látványtervvvel kell igazolni az MSZ 20378:2018 sz. szabványban foglaltak szerint. A látványterveken be kell mutatni az épület Balaton felőli látványát is.

99. §25 A különleges terület - kikötő területépítési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 18. sz. függelék szerint kell meghatározni.

100. § K-ki3 jelű építési övezet telkein figyelembe kell venni a szabályozási terven jelölt beépítetlenül megőrzendő parti területsávot.

100/A. §26 (1) K-ki4 építési övezet telkein új építmény létesíthető, meglévő építmény átalakítható, bővíthető, elbontható.

- (2) K-ki4 építési övezetben elhelyezhető építmény a 98. § (2) bekezdés szerinti rendeltetések mellett
 - a) sport- és turisztikai célú
 - b) vízi közlekedést kiszolgáló
 - c) közlekedést kiszolgálórendeltetést is tartalmazhat.
- (3) K-ki4 építési övezetben elhelyezhető építmény kereskedelmi jellegű szállást nem, kizárólag szolgálati célú szállás rendeltetést tartalmazhat.
- (4) K-ki4 építési övezetben elhelyezhető építmény lakás rendeltetést nem tartalmazhat.
- (5) K-ki4 építési övezet telkein az építmények funkciójához kapcsolódó elemek, híradástechnikai berendezések az építményen és a környezetében, napelemek az épületeken elhelyezhetők.
- (6) K-ki4 építési övezet telkein az előkert mérete és mélysége 0 méter, az oldalkert legkisebb szélessége 5 méter, a hátsókert legkisebb mélysége 6 méter.
- (7) K-ki4 építési övezet telkein a parkoló- és várakozóhelyek kialakításánál az építmények, illetve önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához előírt, az OTÉK 42. §-a szerint meghatározott számú személygépkocsi- és autóbusz-várakozóhely elhelyezését az alábbi eltérésekkel kell alkalmazni:
 - a) személygépkocsi-parkolókat telken belül nem kell létesíteni, azok telken kívül, a telekhatártól számított 100 méteren belüli közterületi ingatlanon vagy magánúton létesített parkolóhelyekkel biztosíthatók,

8237 Tihany, belterület 1871 helyrajzi szám

Hrsz. 1871 – 2024.08.12.

- b) autóbusz-várakozóhelyeket telken belül nem kell biztosítani, azok telken kívül, a telekhatártól 10 méteren belüli közterületi ingatlanon létesített parkolóhelyekkel biztosíthatók.
- (8) K-ki4 építési övezet telkein a közlekedést kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgáló terület által szabályozott telekrészen
- a) a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű létesítmények, a forgalom ki- és beléptetéséhez szükséges funkciójú építmények, pénztárépület, kapuzat, valamint utcabútorok, helyezhetők el;
- b) a forgalom ki- és beléptetéséhez szükséges funkciójú épületek és pénztár fülke földszintes kialakítással, összesen legfeljebb 25 m² bruttó alapterülettel alakítható ki.
- c) a forgalom ki- és beléptetéséhez szükséges funkciójú épület a vízpart határától legalább 60 m-re helyezhető el;
- d) a kapuzat alapterületi korlátozások nélkül elhelyezhető.
- (9) K-ki4 építési övezetben az építési engedélyezési eljárást megelőzően a terület faállományát fel kell mérni, a koros faegyedek megőrzéséről és védelméről az építmények elhelyezése során lehetőség szerint gondoskodni kell.
- (10) K-ki4 építési övezet telkein kerítés csak növényállománnyal takartan helyezhető el.

18. függelék az 5/2024. (V. 30.) önkormányzati rendelethez

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)	Építménynek legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelület (%)
1	K-ki1	SZ	5000	100	10	10	4,5	40
2	K-ki2	SZ	2500	40	10	10	7,0	40
3	K-ki3	SZ	1500	25	5	5	3,5	60
4	K-ki4	SZ	2500	-	25	25	10,0	15

Megjegyzés: SZ szabadonálló beépítés



Szabályozási terv részlet

8237 Tihany, belterület 1871 helyrajzi szám

Hrsz. 1871 – 2024.08.12.

Az ingatlan tulajdonosának tájékoztatása szerint az értékelt területből 365 m² esik a K-ki4 övezetbe, a fennmaradó domináns 4502 m² Zkk1 övezeti besorolással bír. Részletes vázrajz és kimutatás a szakvélemény mellékleteként csatolásra kerül.

Az ingatlan értékének meghatározását piaci összehasonlító módszerrel végeztem. A módszertani leírásban megfogalmazottaknak megfelelően a piaci összehasonlító módszer esetén, az értékelendő ingatlanhoz leginkább hasonló referenciaadatok keresése, majd azok értékének esetleges korrigálása (kínálati ár, méret, műszaki adottságok stb.) segít meghatározni az ingatlan piaci értékét. A vizsgált csekély elemszámú nyilvános tranzakciós adat állt rendelkezésre, ezért továbbiak hiányában, az alábbi táblázatban szereplő összehasonlító ingatlanok szolgálták az elemzés alapját:

Összehasonlító ingatlan elhelyezkedése	Ingatlan leírása	Adatforrás	Időpont	Alapterület (m ²)	Kínálati ár (Ft)	Kínálati fajlagos ár
Tihany, Veszprém megye	Tihany külterületén, a levendulás közelében elhelyezkedő legelő. Megközelítése aszfaltozott úton, de az utolsó 50 méter, földúton történik. Szomszédságában lakóházak találhatók.	kínálat	2024. augusztus	3 391	49 900 000	14 715.42 HUF/m ²
Tihany, Kiserdőlepi út 077/10 hrsz	Ófalura, Belső-tóra, Apátságára panorámás telek 25 m ² -es pincével, betonúton megközelíthető. Kertés mozgásgazdagsági terület (Mk1) besorolású ingatlan. Az övezetben a megengedett legnagyobb beépíthetőség 3%.	kínálat	2024. augusztus	2 846	139 000 000	48 840.48 HUF/m ²
Tihany, Külterület (Gódrós)	osztatlan közös tulajdonú, legelő és út művelési ágú ingatlan. Tihany külterületéből, Gódrós településrészben, panorámmal a Külső-tóra. Felszínre dombos, lejtős, de a megközelítése aszfaltozott úton lehetséges. Közvetlenül a belterülettel határos, mellette belterületi, lakóövezeti, beépített ingatlanok találhatók, közművek a környezetben elérhetők.	kínálat	2024. augusztus	1 133	14 300 000	12 621.36 HUF/m ²

Az értékelt ingatlan tulajdonságaival teljes mértékben egyező piaci összehasonlító adatokat nem tudtam felhasználni az összehasonlító értékeléshez, ezért a számítás során a standard mértéket adott esetben meghaladó, de a jogszabályi maximumot nem túllépő korrekciók alkalmazására került sor. A vizsgált ingatlan fajlagos értéke a táblázatban feltüntetett referenciaadatokhoz viszonyítva, az alkalmazott korrekciók után (részletes számítás a mellékletben található) 20.813 Ft/m², mely alapján a Tihany, Rév utca 1871, belterület 1871-es helyrajzi számon nyilvántartott 4 867 m² alapterületű ingatlan kötelmi terhektől mentes tulajdonjogának piaci forgalmi értékét a piaci összehasonlításra alapuló módszer alkalmazásával, az értékelésben rögzített feltételeknek megfelelően az értékelés fordulónapján, 2024. augusztus 8-án kerekítve 101.300.000 (Egyszázegymillió-háromszázezer) Ft-ra becsülöm.

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító módszer alapján

A piaci összehasonlító módszer során a piaci összehasonlító adatokat az értékelés tárgyát képező ingatlan paramétereinek megfelelően korrigáltam, majd a kapott fajlagos egységár és a telek méretének felhasználásával megkaptam az ingatlan piaci értékét.

ÖSSZEHASONLÍTÓ-MEGKÖZELÍTÉS KÖVETKEZTETÉSE

KORRIGÁLT INGATLAN EGYSÉGÁR (Ft/m ²)	20 813
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK (Ft)	101 298 166
Kerekítve,	101 300 000

A Tihany, Rév utca 1871, belterület 1871-es helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan kötelmi terhektől mentes tulajdonjogának piaci forgalmi értékét a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával, az értékelésben rögzített feltételeknek megfelelően az értékelés fordulónapján, 2024. augusztus 8-án kerekítve 101.300.000 (Egyszázegymillió-háromszázezer) Ft-ra becsülöm.

8237 Tihany, belterület 1871 helyrajzi szám

Hrsz. 1871 – 2024.08.12.

Végső érték meghatározása

Az ingatlan értékének meghatározását piaci összehasonlításon alapú módszerrel határoztam meg, mely alapján az alábbi végső piaci érték adódott:

ÉRTÉKEGYEZTETÉS

Tihany, Rév utca 1871	
Összehasonlító-megközelítés	101 300 000 Ft
Jövedelem-megközelítés	0 Ft
Költség-megközelítés	0 Ft
Egyeztetett piaci érték	101 300 000 Ft

A Tihany, Rév utca 1871, belterület 1871-es helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan kötelmi terhektől mentes tulajdonjogának piaci forgalmi értékét az értékelésben rögzített feltételeknek megfelelően az értékelés fordulónapján, 2024. augusztus 8-án kerekítve 101.300.000 (Egyszázegymillió-háromszázezer) Ft-ra becsülöm.

101 300 000 Ft, azaz Egyszázegymillió-háromszázezer Forintban határoztam meg.

Az itt megjelölt érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

8237 Tihany, belterület 1871 helyrajzi szám

Hrsz. 1871 – 2024.08.12.

Melléletek

Értékelési számítások
Tulajdoni lap
Földhivatali térképmásolat
Változási vázrajz
Térképmelléklet
Fotómelléklet
Vázrajz és területkimutatás

8237 Tihany, belterület 1871 helyrajzi szám

Hrsz. 1871 – 2024.08.12.

ÉRTÉKELÉSI SZÁMÍTÁSOK

Piaci összehasonlításra alapuló módszer számítási táblája

Értékelés tárgya: Tihany, Rév utca 1871

Értékelés fordulónapja: 2024. augusztus 08.

PIACI ÉRTÉK SZÁMÍTÁS - ÖSSZEHASONLÍTÓ-MEGKÖZELÍTÉS

Összehasonlító szempont	Értékelendő Tihany, Rév utca 1871 kivett beépítetlen terület	Összehasonlító 1.	Összehasonlító 2.	Összehasonlító 3.
		Tihany, Veszprém megye	Tihany, Kiserdőtelepi út 077/10 hrsz	Tihany, Külterület (Gódrös)
Cím				
Gazdasági tényezők				
Ár (Ft/hó)	--	49 900 000	139 000 000	14 300 000
Adatforrás	--	kínálat	kínálat	kínálat
Alapterület (m ²)	4 867	3 391	2 846	1 133
Fajlagos egységár (Ft/m ² /hó)	--	14 715	48 840	12 621
Tulajdonátruházás viszonya/típusa	--	Bérelt/Tul.	Bérelt/Tul.	Bérelt/Tul.
Korrektíós tényező	--	1.00	1.00	1.00
Tulajdonjogi viszony	Tiszta tulajdon	Tiszta tul.	Tiszta tul.	Tiszta tul.
Korrektíós tényező	--	1.00	1.00	1.00
Értékelési időpontja	--	2024. augusztus	2024. augusztus	2024. augusztus
Korrektíós tényező	--	0.90	0.90	0.90
Korrigált ár	--	44 910 000	125 100 000	12 870 000
Korrigált egységár (Ft/m ² /hó)	--	13 244	43 956	11 359
Elhelyezkedés/megközelíthetőség	Nagyon Jó	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb
Korr. az elhely./megköz. miatt	--	1.15	1.15	1.15
Alapterület (m²)	4 867	3 391	2 846	1 133
Korr. a alapterület miatt	--	0.95	0.90	0.80
Funkció	- Egyéni -	Mg-I	Mg-I	Mg-I és út
Korr. a funkció miatt	--	0.80	0.80	0.85
Műszaki állapot/infrastruktúra	Nagyon Jó	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb
Korr. műszaki állapot/infrastruktúra miatt	--	1.05	1.10	1.15
Beépíthetőség	Rossz	Hasonló	Hasonló	Kedvezőtlenebb
Korr. a beépíthetőség miatt	--	1.00	1.00	1.05
Elhelyezhető funkció	Korlátozott	Hasonló	Kedvezőbb	Kedvezőtlenebb
Korr. Az elhelyezhető funkció miatt	--	1.00	0.90	1.10
Összes korrektíó		0.95	0.85	1.10
KORRIGÁLT ÉPÜLET EGYSÉGÁR (Ft/m²/hó)		12 582	37 363	12 495

ÖSSZEHASONLÍTÓ-MEGKÖZELÍTÉS KÖVETKEZTETÉSE

KORRIGÁLT INGATLAN EGYSÉGÁR (Ft/m ²)	20 813
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK (Ft)	101 298 166
Kerekítve,	101 300 000

8237 Tihany, belterület 1871 helyrajzi szám

Hrsz. 1871 – 2024.08.12.

TULAJDONI LAP

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Körmányhivatal
Balatonfüred 8230 Balatonfüred, Felső köz2.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/18101/2024

2024.07.28

Szektor: 53

TIHANY

Belterület 1871 helyrajzi szám

8237 TIHANY Rév utca 1871.		IRÉSZ			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett beépítetlen terület		0	4867	0.00	
3. bejegyző határozat: 46998/1997.10.15 Balaton-felvidéki Nemzeti Park		IRÉSZ			
3. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 31302/3/1993 jogcím: Jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 39949/1991.12.16 jogcím: - tulajdoni hányad: 0/1 31302/3/1993 jogállás: tulajdonos név: TIHANY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA cím: 8237 TIHANY Kossuth Lajos utca 12. törzsszám: 15428880		IRÉSZ			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 46998/1997.10.15		IRÉSZ			
Önálló szöveges bejegyzés jogi jelleg feltüntetése a 31/1997. (IX.23.) KTM rendelet alapján.		IRÉSZ			
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 35511/3/2010.06.11 Vezetékjog 0,4 KV-os elektromos földkábel elhelyezését biztosító vezetékjog az ügyiratban lévő 8/1632/09. számú változási vázrajz és területkimutatás szerinti 71 m2 területre vonatkozóan. jogosult: név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10741980 cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.		IRÉSZ			
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 39101/2/2011.09.29 Vezetékjog 20 kV-os légvezeték és földkábel biztonsági övezete által érintett 95 m2 területre az ügyiratban lévő változási vázrajz és területkimutatás szerint. Vezetékjog engedély száma: SZFMMBH/3800-2/2011/MU. jogosult: név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10741980 cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.		IRÉSZ			

Folytatás a következő lapon

8237 Tihany, belterület 1871 helyrajzi szám

Hrsz. 1871 – 2024.08.12.

Veszprém Vámegyei Körmányhivatal
Balatonfüred 8230 Balatonfüred, Felső köz 2.

Oldal: 2/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/18101/2024

2024.07.28

TIHANY

Szektor: 53

Belterület 1871 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 37768/2013.08.15
Vezetékjog
0,4 kV-os közcélú hálózat biztonsági övezete által érintett 150 m² területre a 8/1083/2012 számú változási vázrajz és területkimutatás szerint. A vezetékjog fennállását megállapító hatósági határozat száma: FES-01/2666-3/2013.//
jogosult:
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10741980
cím : 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 11-13.
5. bejegyző határozat, érkezési idő: 30139/3/2016/2015.12.11
Vezetékjog
az ügyiratban lévő vázrajz szerinti 45 m² területre.
jogosult:
név: E.ON KÖZÉP-DUNÁNTÚLI GÁZHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 11346966
cím : 8800 NAGYKANIZSA Zrínyi Miklós utca 32.
6. bejegyző határozat, érkezési idő: 100349/2022/2021.12.20
Vezetékjog
0,4 kV-os földkábel és biztonsági övezete által érintett 71 m² területre, Ügyszám: FE/MMBO/04137-21/2021.
jogosult:
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10741980
cím : 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 11-13.
7. bejegyző határozat, érkezési idő: 103968/3/2023.07.12
Önálló szöveges bejegyzés épületörlés.

Az E-hiteles tulajdoni lap 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.

TULAJDONILAP VÉGE

8237 Tihany, belterület 1871 helyrajzi szám

Hrsz. 1871 – 2024.08.12.

FÖLDHIVATALI TÉRKÉPMÁSOLAT

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Köormányhivatal
Balatonfüred 8230 Balatonfüred, Felső köz 2.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

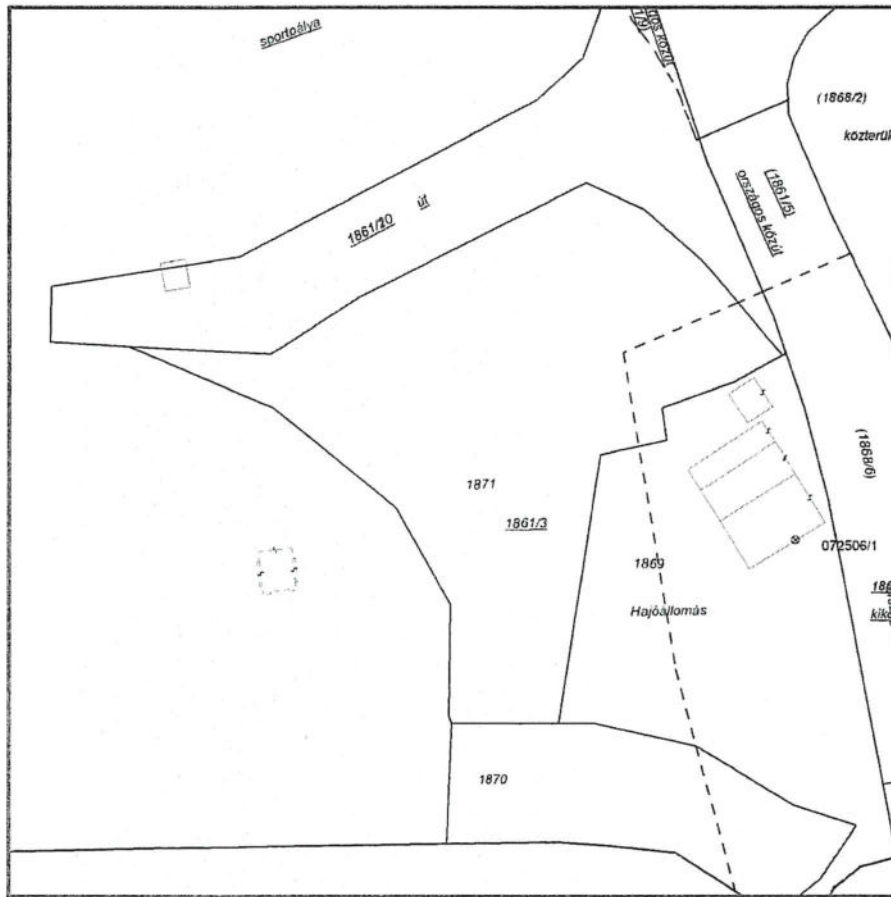
2024.07.25 14:36:20

Helyrajzi szám: TIHANY belterület 1871

Megrendelés szám: 7/805/2024

Méretarány: 1 : 1000

Térképszám: 23442690002024



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

8237 Tihany, belterület 1871 helyrajzi szám
Hrsz. 1871 – 2024.08.12.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

GEOPÁRD-PÖLD MÉRNÖKI KFT.
8600 Siófok, Sziget u. 7.
Tel.: 06-30-256-0326

Tihany
belterület

Adatszolgáltatás Átvételének 2024.11.20. napján

Közigazgatási azonosító: **113/2023**

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ
az 1861, 1866, 1867, 1868/4, 1868/8, 1869, 1870 és 1871 helyrajzi számú földrészteltek telékszopont újravázolásáról
M. 1.2000

Helyrajzi szám	Terület (m ²)	Terület (m ²)	Terület (m ²)
1861/1	1212,00	1212,00	1212,00
1861/2	1212,00	1212,00	1212,00
1861/3	1212,00	1212,00	1212,00
1861/4	1212,00	1212,00	1212,00
1861/5	1212,00	1212,00	1212,00
1861/6	1212,00	1212,00	1212,00
1861/7	1212,00	1212,00	1212,00
1861/8	1212,00	1212,00	1212,00
1861/9	1212,00	1212,00	1212,00
1861/10	1212,00	1212,00	1212,00

Megjegyzés a 8237/2023. évi módosított helyrajzi vázrajz dőltreszteltekhez!

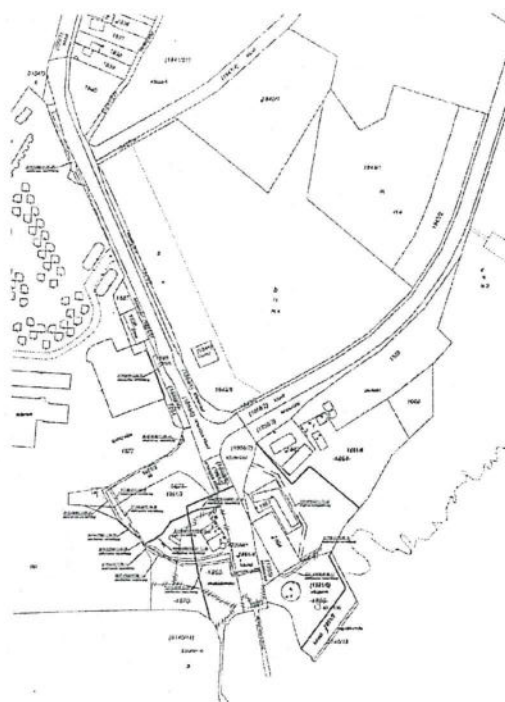
A vázrajz megalkotásának alapfeltételei:

Dátum: 2023.08.11. **GEOPÁRD-PÖLD MÉRNÖKI KFT.**
A vázrajz megalkotásának alapfeltételei:
A vázrajz megalkotásának alapfeltételei: A vázrajz megalkotásának alapfeltételei: A vázrajz megalkotásának alapfeltételei:
Készítette: **SIÓFOK**
Készítette: **SIÓFOK**
Készítette: **SIÓFOK**
Készítette: **SIÓFOK**

Helyrajzi szám	Földrajzi jelölés	Terület (m ²)	Művelési mód	Állomány	Tulajdonos	Tulajdonosi jog	Tulajdonosi jog	
							Állomány	Tulajdonosi jog
1861/1	1861/1	1212,00	1861/1	1861/1	1861/1	1861/1	1861/1	
1861/2	1861/2	1212,00	1861/2	1861/2	1861/2	1861/2	1861/2	
1861/3	1861/3	1212,00	1861/3	1861/3	1861/3	1861/3	1861/3	
1861/4	1861/4	1212,00	1861/4	1861/4	1861/4	1861/4	1861/4	
1861/5	1861/5	1212,00	1861/5	1861/5	1861/5	1861/5	1861/5	
1861/6	1861/6	1212,00	1861/6	1861/6	1861/6	1861/6	1861/6	
1861/7	1861/7	1212,00	1861/7	1861/7	1861/7	1861/7	1861/7	
1861/8	1861/8	1212,00	1861/8	1861/8	1861/8	1861/8	1861/8	
1861/9	1861/9	1212,00	1861/9	1861/9	1861/9	1861/9	1861/9	
1861/10	1861/10	1212,00	1861/10	1861/10	1861/10	1861/10	1861/10	

8237 Tihany, belterület 1871 helyrajzi szám

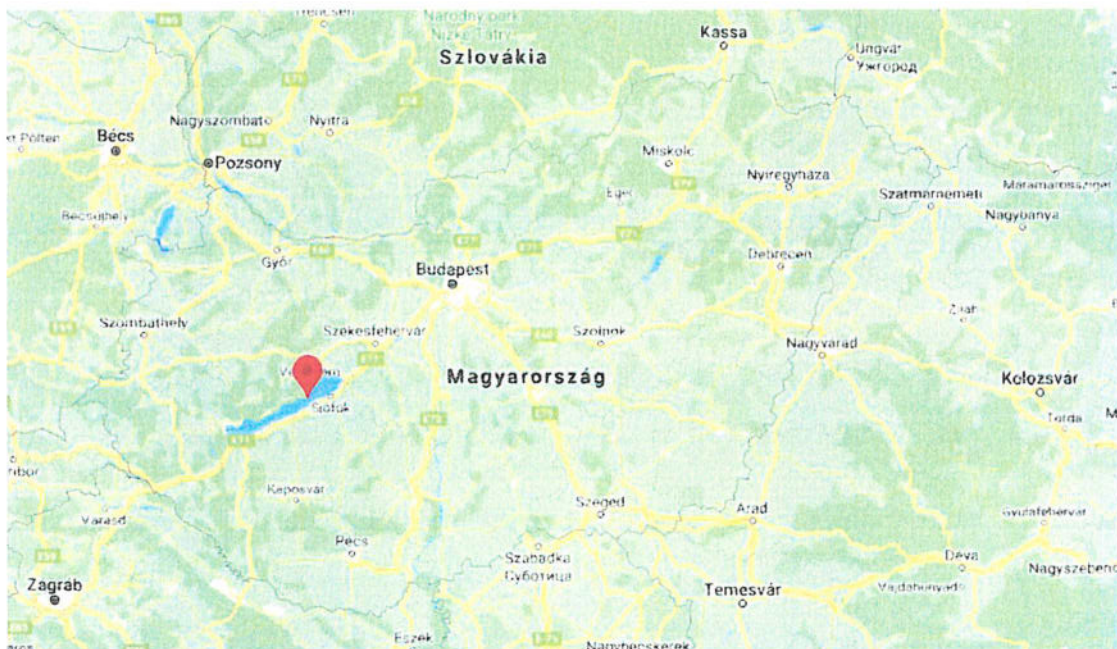
Hrsz. 1871 – 2024.08.12.



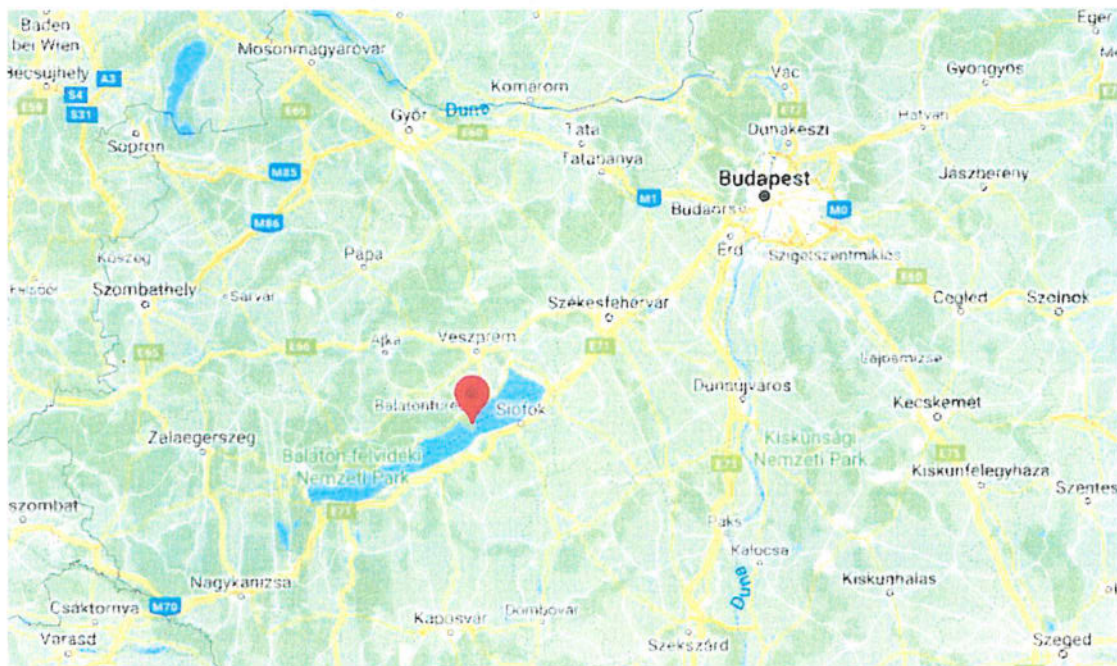
8237 Tihany, belterület 1871 helyrajzi szám

Hrsz. 1871 – 2024.08.12.

TÉRKÉPMELLÉKLET



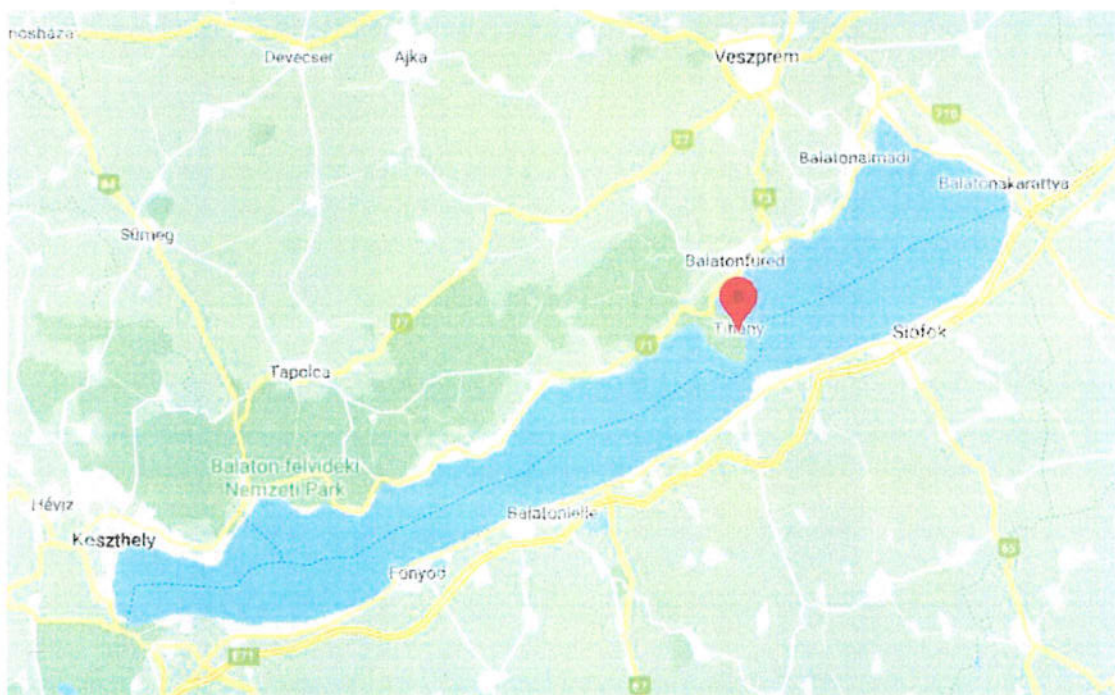
KKE-régió belüli elhelyezkedés



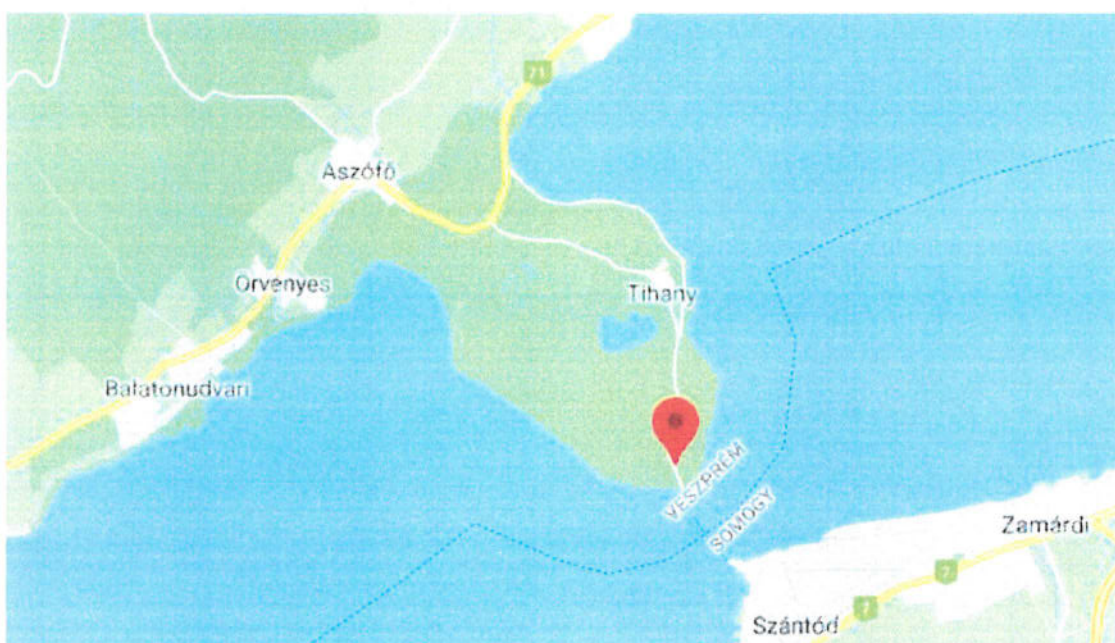
országon belüli elhelyezkedés

8237 Tihany, belterület 1871 helyrajzi szám

Hrsz. 1871 – 2024.08.12.



regionális elhelyezkedés



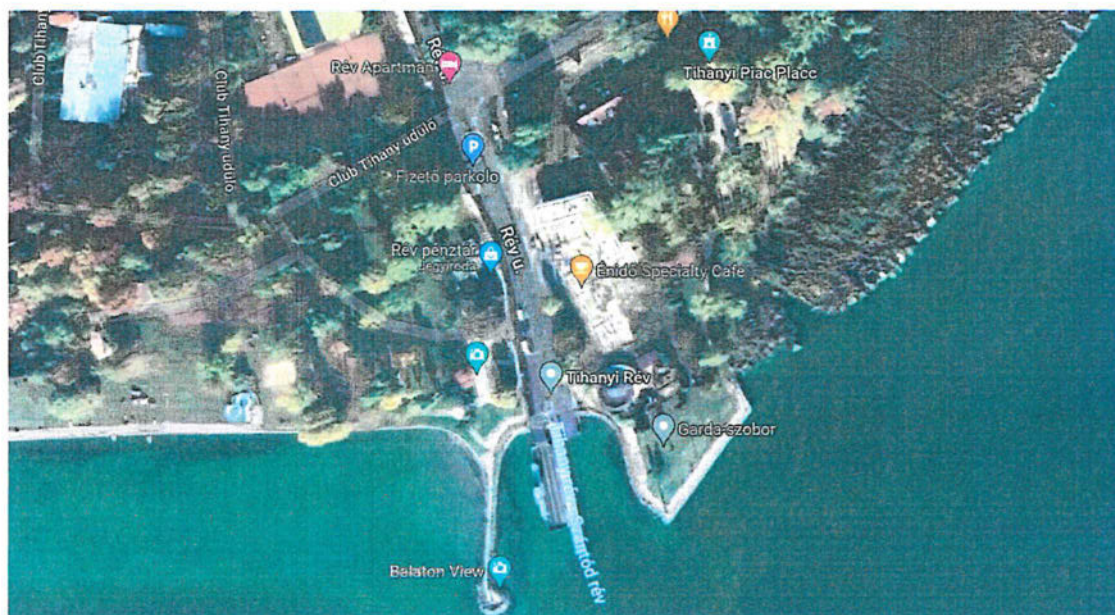
makrokörnyezet

8237 Tihany, belterület 1871 helyrajzi szám

Hrsz. 1871 – 2024.08.12.



mikrokörnyezet



ortofotó

8237 Tihany, belterület 1871 helyrajzi szám

Hrsz. 1871 – 2024.08.12.

FOTÓMELLÉKLET



Környezet



Környezet



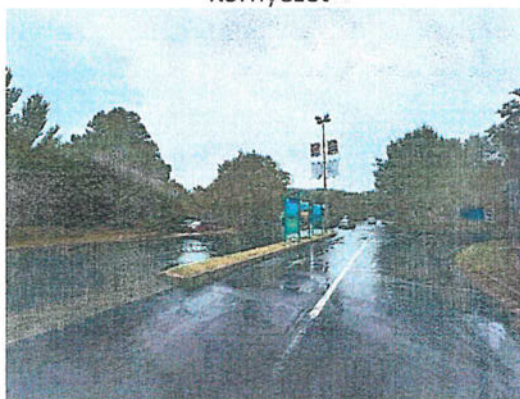
Környezet



Környezet



Környezet



Környezet

8237 Tihany, belterület 1871 helyrajzi szám

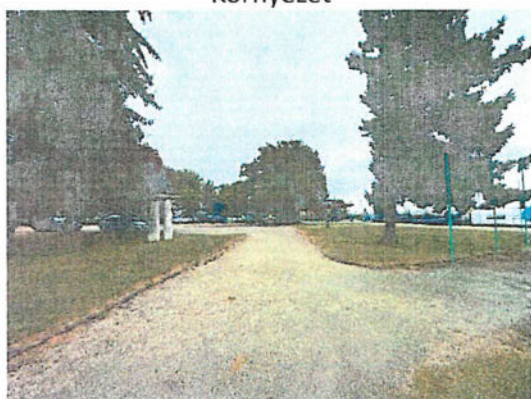
Hrsz. 1871 – 2024.08.12.



Környezet



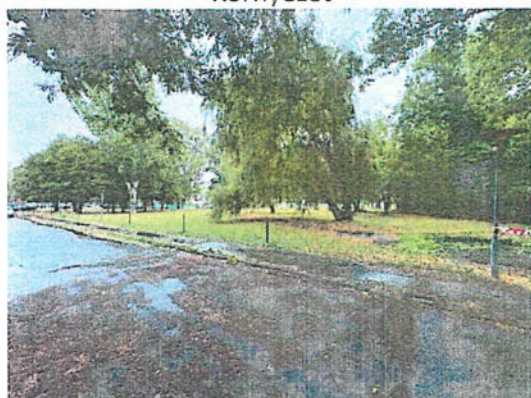
Környezet



Környezet



Környezet



Telekterület



Telekterület

8237 Tihany, belterület 1871 helyrajzi szám

Hrsz. 1871 – 2024.08.12.



Telekterület



Telekterület



Telekterület



Telekterület



Telekterület



Telekterület

8237 Tihany, belterület 1871 helyrajzi szám

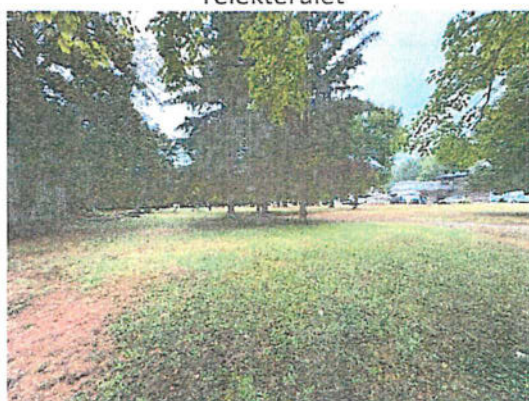
Hrsz. 1871 – 2024.08.12.



Telekterület



Telekterület



Telekterület



Telekterület

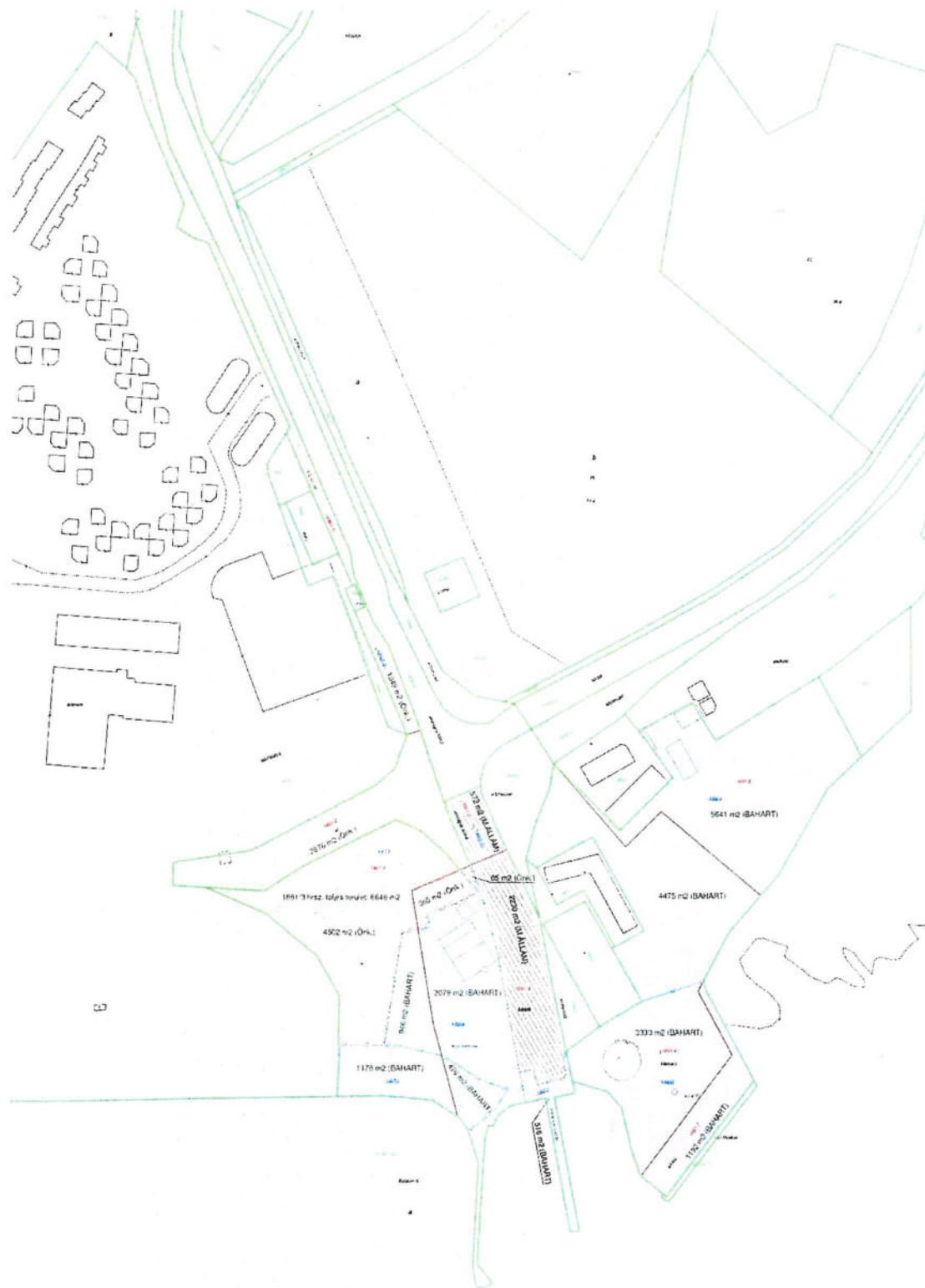


Telekterület

8237 Tihany, belterület 1871 helyrajzi szám

Hrsz. 1871 – 2024.08.12.

VÁZRAJZ ÉS TERÜLETKIMUTATÁS



GEOPÁRD-FÖLD MÉRNÖKI KFT.
8600 Siófok, Sziget u. 1.
Tel.: 06-30-256-0326

5. melléklet
Tihany
belterület

A munkavégző neve
Munkaszám: 113/2023

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/1217/2023

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

az 1861, 1866, 1867, 1868/4, 1868/6, 1869, 1870 és 1871 helyrajzi számú
földrészletek telekcsoport újraosztásáról

M: 1:2200

Címkoordináták			
Hrsz.	Psz	Y	X
1861/2	1	561778	172360
1861/3	1	561841	172313
1861/4	1	561911	172301
	2	561890	172337
	3	561890	172331
	4	561893	172326
	5	561898	172318
1861/6/A	1	561956	172264
1861/7	1	561992	172234
1861/8	1	561978	172423
	2	561989	172429
	3	561971	172418
	4	561987	172412

2024.06.25 / 2024
"A vázrajz hatályát a mai naptól számítva meghosszabbítom"

Datum:

Ügyintéző:

Megelőzi a 8/621/2023 iktatószámú változási vázrajz átvezetését!

Veszprém Megyei Kormányhivatal			
Ügyszám: 8-0-2121			
Érkezett: 2024 MÁJ 30.			
Melléklet:	Eredeti okirat	Vázrajz	Előszám:
Utószám:	Előadó:		

MNV | MAGYAR NEMZETI VAGYONKEZELŐ ZRT.
Balatoni Hajózási Zrt.

Erkezett: 2024-06-25

Ikt.szám: 1G-15528/2024. Ügyintéző:

A változás-akaratomnak megfelelően történt.
Simon Árpád
BALATONI HAJÓZÁSI ZRT.
8600 Siófok, Krúdy sétány 2.
Céginformációs iktatószám: 14-10-300113
Adószám: 11258326-2-14

Siófok, 2023.08.11.
Készítő: Gépjárműmérnök
8600 Siófok, Sziget u. 1.
Adószám: 11258326-2-14
Wéber Mónika
földmérő ig. száma: 7239

Minőséget tanúsító:
Strung Csaba
Ing.rend.min.szám: 1805/2003.

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas!

A helyrajzi-számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a kellezéstől számított egy évig hatályos.

Balatonfűred, 2023. augusztus 25. hó nap

Záradékoló:
Ing.rend.min.szám:



Tomár Péter
földmérő min. sz.
2019

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés	
Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület ha m ²	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület ha m ²	AK		Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv. ága	min. ö				jel	műv. ága	min. ö				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
55	-	kivett, beépítetlen terület	-	1.0076	-	1861/1	-	kivett, közterület	-	0.1849	-	46998/1997.10.15 Balaton-felvidéki Nemzeti Park Jogi jelleg feltüntetése a 31/1997. (IX.23.) KTM rendelet alapján. 39101/2/2011.09.29 Vezetékgig E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt., 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. 20 kV-os légvezeték és földkábel biztonsági övezete által érintett 342 m ² területre az ügyiratban lévő változási vázrajz és területkimutatás szerint. Vezetékgig engedély száma: SZFMMBH/3800-2/2011.MU 37768/2013.08.15 Vezetékgig E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt., 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. 0,4 kV-os közellátó hálózat biztonsági övezete által érintett 2 m ² területre a 8/1083/2012 számú változási vázrajz és területkimutatás szerint. A vezetékgig fenntartását megállapító hatósági határozat száma: FES-01/2666-3/2013.	-
56	-	kivett, kikötő, szárazföldi terület és beépített terület	-	0.4525	-	1861/2	-	kivett, közforgalom elől el nem zárt magánút	-	0.2876	-	46998/1997.10.15 Balaton-felvidéki Nemzeti Park Jogi jelleg feltüntetése a 31/1997. (IX.23.) KTM rendelet alapján. 39101/2/2011.09.29 Vezetékgig E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt., 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. 20 kV-os légvezeték és földkábel biztonsági övezete által érintett 177 m ² területre az ügyiratban lévő változási vázrajz és területkimutatás szerint. Vezetékgig engedély száma: SZFMMBH/3800-2/2011.MU 37768/2013.08.15 Vezetékgig E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt., 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. 0,4 kV-os közellátó hálózat biztonsági övezete által érintett 198 m ² területre a 8/1083/2012 számú változási vázrajz és területkimutatás szerint. A vezetékgig fenntartását megállapító hatósági határozat száma: FES-01/2666-3/2013.	-
57	-	kivett, komp-rév kikötő	-	0.0516	-	1861/3	-	kivett, beépítetlen terület	-	0.6646	-	46998/1997.10.15 Balaton-felvidéki Nemzeti Park Jogi jelleg feltüntetése a 31/1997. (IX.23.) KTM rendelet alapján. 39101/2/2011.09.29 Vezetékgig E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt., 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. 20 kV-os légvezeték és földkábel biztonsági övezete által érintett 95 m ² területre az ügyiratban lévő változási vázrajz és területkimutatás szerint. Vezetékgig engedély száma: SZFMMBH/3800-2/2011.MU 35511/3/2010.06.11 Vezetékgig E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt., 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. 0,4 kV-os elektromos földkábel elhelyezését biztosító vezetékgig az ügyiratban lévő 8/1632/09. számú változási vázrajz és területkimutatás szerint 108 m ² területre vonatkozóan. 37768/2013.08.15 Vezetékgig E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt., 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. 0,4 kV-os közellátó hálózat biztonsági övezete által érintett 184 m ² területre a 8/1083/2012 számú változási vázrajz és területkimutatás szerint. A vezetékgig fenntartását megállapító hatósági határozat száma: FES-01/2666-3/2013. 30139/3/2016/2015.12.11 Vezetékgig E.ON KÖZÉP-DUNÁNTÚLI GÁZHÁLÓZATI Zrt., 8800 NAGYKANIZSA Zrinyi Miklós utca 32. Az ügyiratban lévő vázrajz szerinti 45 m ² területre. 100349/2022/2021.12.20 Vezetékgig E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt., 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. 0,4 kV-os földkábel és biztonsági övezete által érintett 45 m ² területre. Ügyszám: FEMMBO/04137-21/2021	-
8/4	-	kivett, közterület	-	0.4790	-	1861/4	-	kivett, kikötő	-	0.6731	-	46998/1997.10.15 Balaton-felvidéki Nemzeti Park Jogi jelleg feltüntetése a 31/1997. (IX.23.) KTM rendelet alapján. 35511/3/2010.06.11 Vezetékgig E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt., 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. 0,4 kV-os elektromos földkábel elhelyezését biztosító vezetékgig az ügyiratban lévő 8/1632/09. számú változási vázrajz és területkimutatás szerint 142 m ² területre vonatkozóan. 37768/2013.08.15 Vezetékgig E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt., 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. 0,4 kV-os közellátó hálózat biztonsági övezete által érintett 160 m ² területre a 8/1083/2012 számú változási vázrajz és területkimutatás szerint. A vezetékgig fenntartását megállapító hatósági határozat száma: FES-01/2666-3/2013. 100349/2022/2021.12.20 Vezetékgig E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt., 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. 0,4 kV-os földkábel és biztonsági övezete által érintett 26 m ² területre. Ügyszám: FEMMBO/04137-21/2021 105697/3/2020.11.03 Helyi egyedi védelem a településkép védelméről szóló 21/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelet 2. melléklete alapján. 35762/2017.09.06 Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL, 8200 VESZPRÉM Megyeház tér 1. 072506/1. Ájegyvezetve a III/4. sorszám alól	-
8/6	-	kivett, országos közút	-	0.2802	-	1861/5	-	kivett, országos közút	-	0.0572	-	46998/1997.10.15 Balaton-felvidéki Nemzeti Park Jogi jelleg feltüntetése a 31/1997. (IX.23.) KTM rendelet alapján.	-
59	-	kivett, hajóállomás	-	0.4085	-	1861/6	-	kivett, közpark és beépített terület	-	0.7808	-	46998/1997.10.15 Balaton-felvidéki Nemzeti Park Jogi jelleg feltüntetése a 31/1997. (IX.23.) KTM rendelet alapján. 33188/4/2011.03.25 Terheli a TIHANY belterület 1864 hrsz-ú ingatlan illető Ajárási szolgalmi jog a 8/594/2011 számú változási vázrajz szerinti 330 m ² területre vonatkozóan. 35511/3/2010.06.11 Vezetékgig E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt., 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. 0,4 kV-os elektromos földkábel elhelyezését biztosító vezetékgig az ügyiratban lévő 8/1632-09. számú változási vázrajz és területkimutatás szerint 87 m ² területre vonatkozóan. 37768/2013.08.15 Vezetékgig E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt., 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. 0,4 kV-os közellátó hálózat biztonsági övezete által érintett 44 m ² területre a 8/1083/2012 számú változási vázrajz és területkimutatás szerint. A vezetékgig fenntartását megállapító hatósági határozat száma: FES-01/2666-3/2013. 33389/2017.05.18 Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL, 8200 VESZPRÉM Megyeház tér 1. Pontszám: 43-1109. Ájegyvezetve a III/8. sorszám alól. 104933/3/2021.06.17 Helyi egyedi védelem a településkép védelméről szóló 21/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelet 2. melléklete alapján. 32014/3/2005 Terheli a TIHANY belterület 1861/6-A hrsz-ú ingatlan illető Földhasználati jog a vázrajz szerinti 1115 négyzetméter területre, 32014/2005.02.14 (Az 1866-A helyrajzi számú önálló épület új helyrajzi száma 1861/6-A hrsz.)	-
70	-	kivett, beépítetlen terület	-	0.1654	-	1861/7	-	kivett, kikötő	-	0.1192	-	46998/1997.10.15 Balaton-felvidéki Nemzeti Park Jogi jelleg feltüntetése a 31/1997. (IX.23.) KTM rendelet alapján. 40258/2008.07.04	-
71	-	kivett, beépítetlen terület	-	0.4867	-	1861/8	-	kivett, beépítetlen terület	-	0.5641	-	46998/1997.10.15 Balaton-felvidéki Nemzeti Park Jogi jelleg feltüntetése a 31/1997. (IX.23.) KTM rendelet alapján. 40258/2008.07.04 Illetti a TIHANY belterület 1862 hrsz-ú ingatlan terhelő Vízelvezetési szolgalmi jog, valamint szennyvízelvezetési és karbantartási szolgalmi jog az ügyiratban lévő vázrajz szerinti II. jelű 78 m ² területre. (38650/2008.07.04)	-
össen:				3.3315	-	Összesen:				3.3315	-		

GEOPÁRD-FÖLD MÉRNÖKI KFT.
8600 Siófok, Sziget u. 1.
Tel.: 06-30-256-0326

Tihany
belterület

A munkavégző neve

Munkaszám: 185/2023

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/1787/2023

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

az 1861/2 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

M: 1:2200

Címkoordináták			
Hrsz.	Psz.	Y	X
1861/10	1	561778	172360

Megelőzi a 8/916/2023 iktatószámú változási vázrajz átvezetése!

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés	
Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK		Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv. ága	min. ó.				jel	műv. ága	min. ó.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1861/2	-	kivett, közforgalom elől el nem zárt magánút	-	0.2876	-	1861/9	-	kivett, országos közút	-	0.0099	-	46998/1997.10.15 Balaton-felvidéki Nemzeti Park Jogi Jelleg felülvizsgálata a 31/1997. (IX.23.) KTM rendelet alapján.	-
						1861/10	-	kivett, közforgalom elől el nem zárt magánút	-	0.2777	-	46998/1997.10.15 Balaton-felvidéki Nemzeti Park Jogi Jelleg felülvizsgálata a 31/1997. (IX.23.) KTM rendelet alapján. 39101/2011.09.29 Vezetékjog E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt., 9027 GYŐR Karló Kálmán utca 11-13. 20 kV-os légvezeték és földkábel biztonsági dűzete által érintett 177 m ² területre az ügyiratban lévő változási vázrajz és területkimutatás szerint. Vezetékjog engedély száma: SZFMABH:3800-2/2011 MU 37768/2013.08.15 Vezetékjog E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt., 9027 GYŐR Karló Kálmán utca 11-13. 0,4 kV-os közéleti hálózat biztonsági dűzete által érintett 198 m ² területre a 8/1083/2012 számú változási vázrajz és területkimutatás szerint. A vezetékjog felülvizsgálata megállapító hatósági határozat száma: FES-01-2666-3/2013.	-
Összesen:				0.2876	-	Összesen:				0.2876	-	-	

A változás akarataknak megfelelően történt:

.....
.....
.....

Siófok, 2023.10.16.

Készítő:

GEOPÁRD-FÖLD MÉRNÖKI KFT.
8600 Siófok, Sziget u. 1.
Web: Csaba Mónika: 14250727-2-14
földmérő ig. száma: 7239

Minőséget tanúsító:

Strung Csaba
Ing.rend.min.szám: 1805/2003.

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas!

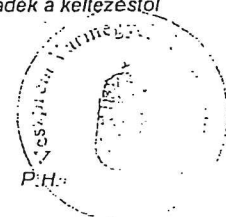
A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

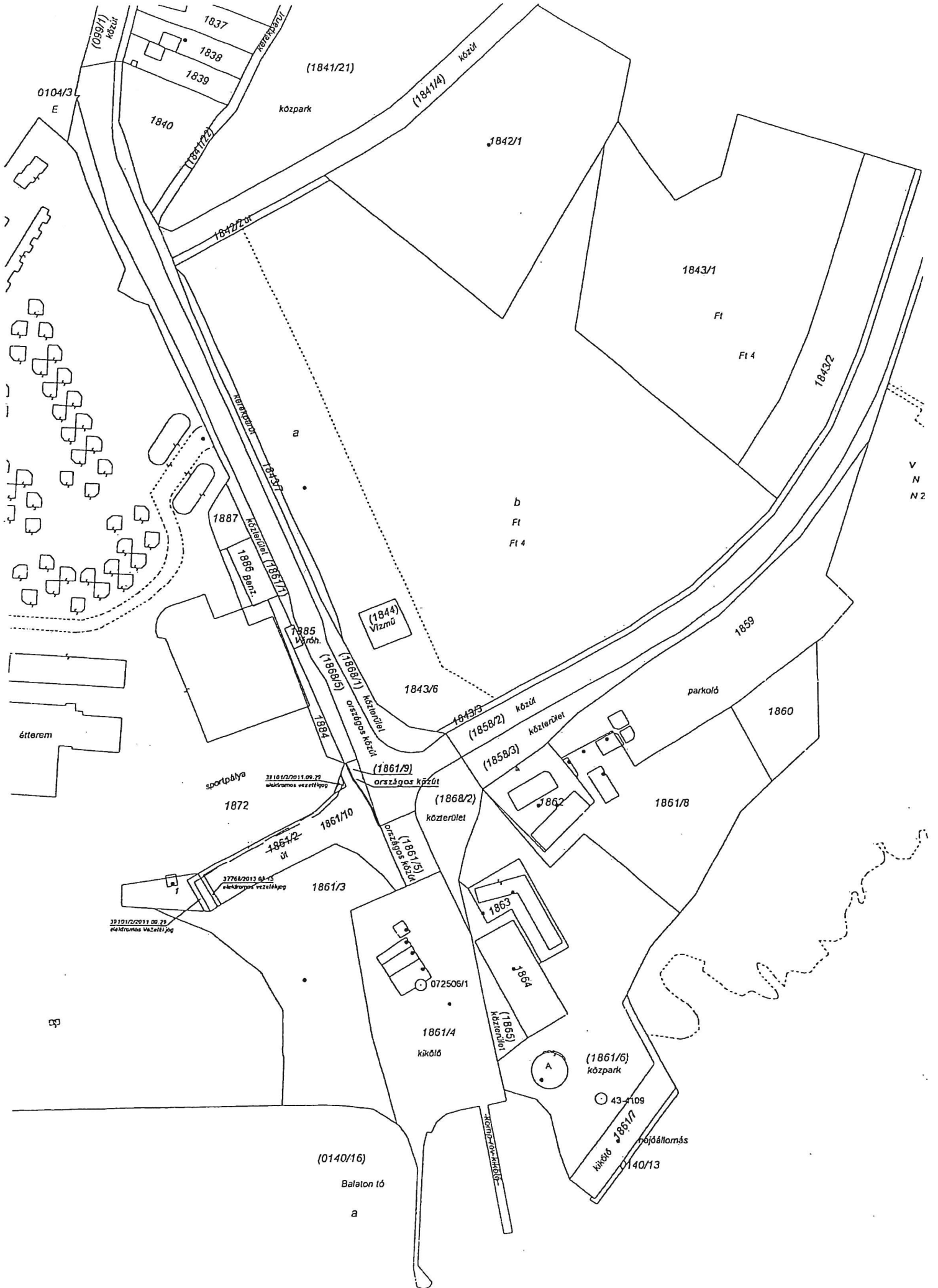
Balatonfüred, 2023. 2023 NOV 02. nap

Záradékoló:
Ing.rend.min.szám:

Takács Attila
Ing.ellenrendező
földmérői min. sz.
1477/1996

E-18/20





0104/3
E

(1841/21)

(1841/4) közút

1842/1

1843/1

Fl

Fl 4

1843/2

V
N
N 2

1887

1886 Banz.

(1844) Vízny.

1843/6

1859

1860

parkoló

étterem

sportpálya

1872

1861/10

(1861/9) országos közút

(1868/2) közterület

(1858/2) közút

(1858/3) közterület

1861/8

32101/2/2011.09.23. életrajzi vezetéknév

1861/2 út

1861/3

072506/1

1861/4 kikötő

(1865) közterület

(1861/6) közpark

43-109

1861/7 kikötő

140/13

hajóállomás

(0140/16)

Balaton tó

a

szőlő-terület