



Szám: 01/101-<sup>HG</sup>..... / 2025.

## ELŐTERJESZTÉS módosított

|                                   |  |                                     |
|-----------------------------------|--|-------------------------------------|
| <b>Készült:</b>                   | A Képviselő-testület 2025. június 19-i rendes, nyilvános ülésére                                   |                                     |
| <b>Tárgy:</b>                     | Javaslat Tihany, Aranyház u. 9. szám alatti ingatlanok tisztán piaci alapon történő értékesítésére |                                     |
| <b>Mellékletek:</b>               | értékbecslés, pályázati felhívás   |                                     |
| <b>Előterjesztő:</b>              | Kötél Balázs polgármester  |                                     |
| <b>Ellenjegyezte:</b>             | Dr. Nagy Ruzstem Zoltán jegyző   |                                     |
| <b>Előterjesztést készítette:</b> | dr. Nagy Ruzstem Zoltán jegyző   |                                     |
| <b>Tárgyalás:</b>                 | nyilvános ülés   | <input checked="" type="checkbox"/> |
|                                   | zárt ülés  | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Elfogadás:</b>                 | egyszerű többség   | <input checked="" type="checkbox"/> |
|                                   | minősített többség   | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Véleményezi:</b>               | Pénzügyi és Gazdasági Bizottság  | <input checked="" type="checkbox"/> |
|                                   | Szociális Bizottság  | <input type="checkbox"/>            |

### Tisztelt Képviselő-testület!

Tihany belterület 523/31 hrsz.-ú ingatlan, természetben Tihany, Aranyház u. 9. szám alatt található többfunkciós társasház emeleti lakásainak piaci alapú kedvezményes formában történő értékesítéséről már többször döntött a Képviselő-testület, melynek eredményeként két ingatlan esetében került sor adás-vételi szerződés aláírására.

Jelen előterjesztésben az ingatlanok tisztán piaci alapú értékesítésére teszünk javaslatot.

Az önkormányzat vagyonáról szóló 2/2023. (II.24.) önkormányzati rendelet 12.§ (1) bekezdése rögzíti, hogy az önkormányzati vagyon értékesítése csak versenyeztetési eljárás alkalmazásával lehetséges.

A versenyeztetési eljárás típusai - a rendelet 13.§ (1) bekezdése – az alábbiak lehetnek:

- nyilvános pályázat
- zártkörű pályázat
- árverés.

A versenyeztetési eljárás típusáról és a konkrét pályázati felhívás tartalmáról a Képviselő-testület dönt.

*„A pályázati felhívás minimális tartalmi elemei:*

- a) az érintett vagyontárgy megjelölését, szükség szerint annak értékét, és legalacsonyabb árát,*
- b) a kiíró megnevezését, székhelyét,*
- c) a pályázat módját és típusát (nyilvános, zártkörű vagy árverés),*
- d) a pályázat elbírálása során a pályázatok rangsorolásakor alkalmazandó értékelési szempontokat,*
- e) a megkötendő szerződés típusát, a hasznosításra/értékesítésre vonatkozó fontosabb feltételeket, a fizetés módjára, biztosítékára vonatkozó előírásokat,*
- f) szükség esetén a részletes tájékoztató rendelkezésre bocsátásának helyét, idejét és költségét,*
- g) a pályázati ajánlatok benyújtásának helyét, módját és határidejét,*
- h) az ajánlati biztosítékkal összefüggő kiírói igényt,*
- i) a pályázati ajánlat érvényességének feltételeit,*
- j) az ajánlati kötöttség időtartamát, illetve esetleges meghosszabbítására vonatkozó előírásokat,*
- k) a pályázatok bontásának rendjét, időpontját,*
- l) az ajánlatok elbírálási időpontját, az ajánlattevők értesítésének módját,*
- m) azon jog fenntartását, hogy a pályázat eredménytelennek nyilvánítható.”*

A rendelet rögzíti, hogy nyilvános pályázati felhívást „a kiíró köteles legalább az önkormányzat honlapján, helyi hirdetőtáblákon és a helyi tv-ben oly módon közzé tenni, hogy az a lehetséges érdeklődők minél szélesebb köréhez juthasson el, de a pályázat jellegéhez képest dönthet egyéb közzétételi módokról is.”

Az üresen álló 6 ingatlanból 5 ingatlant az önkormányzat vagyonáról szóló 2/2023. (II.24.) önkormányzati rendelet 12.§ (1) bekezdése alapján versenyeztetési eljárás alkalmazásával kívánjuk értékesíteni.

A rendelet 11.§-a rögzíti, hogy az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítésére irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi értékét ingatlan esetén 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján kell meghatározni.

Tihany Község Önkormányzata a Tihany, Aranyház u. 9. szám alatti üres ingatlanok értékbecslését elvégeztette.

Az előterjesztés mellékletét képező értékbecslés figyelembe veszi a lakások négyzetméteres árán túl a lakások adottságait és egyéb paramétereit, melynek értelmében az ingatlanok forgalmi értéke az alábbiak szerint javasoljuk meghatározásra.

|    |                    |   |                       |
|----|--------------------|---|-----------------------|
| 1. | 523/31/A/6. hrsz.  | 58 m2 nagyságú 2 szoba, 1 félszoba beosztású „lakás”                              | bruttó 79 200 000 Ft. |
| 2. | 523/31/A/8. hrsz.  | 76 m2 nagyságú 2 szoba, 1 félszoba beosztású „lakás” 36,52 m2 nagyságú terasszal. | bruttó 99 200 000 Ft. |
| 3. | 523/31/A/9. hrsz.  | 59 m2 nagyságú 1 szoba, 2 félszoba beosztású „lakás” 36,62 m2 nagyságú terasszal. | bruttó 84 300 000 Ft. |
| 4. | 523/31/A/10. hrsz. | 65 m2 nagyságú 2 szoba, 1 félszoba beosztású „lakás” 30,41 m2 nagyságú terasszal  | bruttó 87 500 000 Ft. |
| 5. | 523/31/A/11. hrsz. | 69 m2 nagyságú 2 szoba, 1 félszoba beosztású „lakás”                              | bruttó 81 700 000 Ft. |

Arra teszünk javaslatot, hogy az előterjesztés mellékleteként csatolt pályázati kiírással a lakások tisztán piaci alapon kerüljenek értékesítésre.

A pályázati felhívás rögzíti, hogy:

- pályázó csak cselekvőképes, magyar állampolgár lehet;
- a lakások tulajdonjogára pályázni pályázonként 3.000.000 - Ft biztosíték ellenében lehet. A foglaló összegébe a megfizetett pályázati biztosíték beszámításra kerül.
- pályázónak vállalnia kell az ingatlan bruttó eladási árához viszonyított 10 % foglaló megfizetési kötelezettségét a szerződés megkötésétől számított 15 napos fizetési határidővel,
- amennyiben egy ingatlanra több pályázat kerül benyújtásra, úgy a pályázók részvételével liciteljárással, 100 000 Ft licit lépcső alkalmazásával a liciteljárás dönt az adott lakás esetében a pályázatok sorrendjéről. A Pénzügyi és Gazdasági Bizottság a liciteljáráson legmagasabb árat adó pályázatot javasolja nyertes pályázatnak,
- az ingatlan teljes vételárát legkésőbb az adásvételi szerződés megkötésétől számított 90 napon belül kell megfizetni,
- hiányos pályázat esetén egy esetben, alkalommal (de akár több dokumentumot érintően) van hiánypótlásra lehetőség, a hiánypótlás nem vonatkozik a pályázat beadási határidő elmulasztására, az utólag, a határidő eltelte utáni időpontban nem nyújtható be,
- a beadási határidő:2025. augusztus 4. (hétfő) 12:00 óra
- a pályázatok bontását és értékelését a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság végzi.

A pályázat nyerteseinek az adásvételi szerződést legkésőbb a Képviselő-testület döntését követő 30 napon belül szükséges megkötni az Önkormányzattal.

A fentiek figyelembevételével kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és határozatának meghozatalára.

**Határozati javaslat**  
**Tihany Község Önkormányzata Képviselő - testületének**  
...../2025. (VI. 19.) számú határozata

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete pályázatot ír ki a Tihany belterület 523/31. helyrajzi számú, természetben Tihany, Aranyház u. 9 szám alatti ingatlanon többfunkciós társasház lakás ingatlanjainak pályázati úton történő értékesítésére.

|    |                    |  |                       |
|----|--------------------|--|-----------------------|
| 1. | 523/31/A/6. hrsz.  | 58 m2 nagyságú 2 szoba, 1 félszoba beosztású „lakás”                             | bruttó 79 200 000 Ft. |
| 2. | 523/31/A/8. hrsz.  | 76 m2 nagyságú 2 szoba, 1 félszoba beosztású „lakás” 36,52 m2 nagyság terasszal. | bruttó 99 200 000 Ft. |
| 3. | 523/31/A/9. hrsz.  | 59 m2 nagyságú 1 szoba, 2 félszoba beosztású „lakás” 36,62 m2 nagyság terasszal. | bruttó 84 300 000 Ft. |
| 4. | 523/31/A/10. hrsz. | 65 m2 nagyságú 2 szoba, 1 félszoba beosztású „lakás” 30,41 m2 nagyság terasszal  | bruttó 87 500 000 Ft. |
| 5. | 523/31/A/11. hrsz. | 69 m2 nagyságú 2 szoba, 1 félszoba beosztású „lakás”                             | bruttó 81 700 000 Ft. |

A Képviselő-testület a pályázati felhívást a melléklet szerint jóváhagyja.

A pályázatok benyújtásának jogvesztő határideje: 2025. augusztus 4. 12.00 óra

A Képviselő-testület kéri a jegyzőt, hogy a pályázat kiírásáról, meghirdetéséről gondoskodjék.

Határidő: 2025. július 23.  
Felelős: polgármester  
Kapja: műszaki csoport,  
pénzügyi csoport

Tihany, 2025. június 19.



  
Kötél Balázs  
polgármester

Az előterjesztés törvényes!

  
Dr. Nagy Ruzstem Zoltán  
jegyző



526/31/A/6 hrsz.

## Emelet

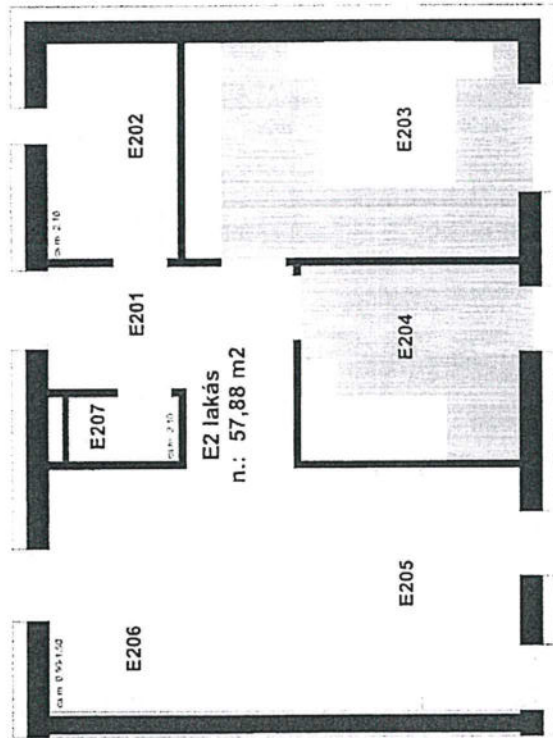
### E2 lakás

|      |               |              |       |                |
|------|---------------|--------------|-------|----------------|
| E201 | előtér        | kerámia      | 3,23  | m <sup>2</sup> |
| E202 | fürdő         | kerámia      | 5,40  | m <sup>2</sup> |
| E203 | szoba         | lam.parketta | 13,80 | m <sup>2</sup> |
| E204 | szoba         | lam.parketta | 8,10  | m <sup>2</sup> |
| E205 | nappali       | kerámia      | 16,91 | m <sup>2</sup> |
| E206 | konyha-étkező | kerámia      | 9,07  | m <sup>2</sup> |
| E207 | mosdó         | kerámia      | 1,37  | m <sup>2</sup> |

NETTO ALAPTERÜLET

57,88 m<sup>2</sup>

9,25



6,50



Méretarány 1:100



Az ábrázolt berendezés csak illusztráció, a megadott adatok tájékoztató jellegűek.

523/31/A/8 hrsz.

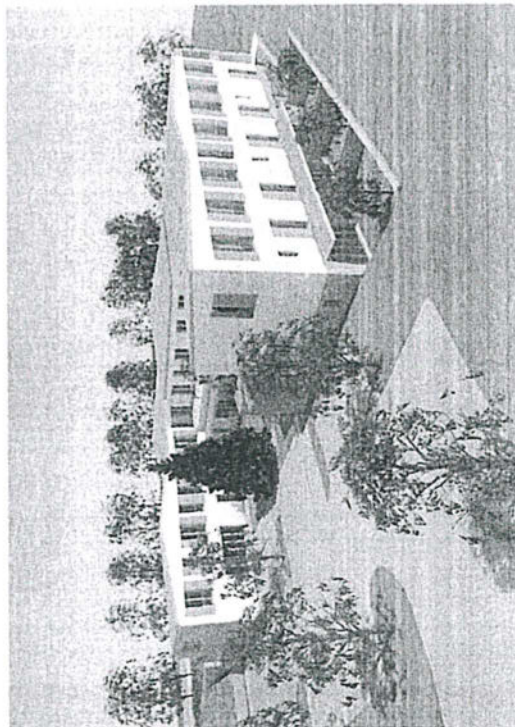
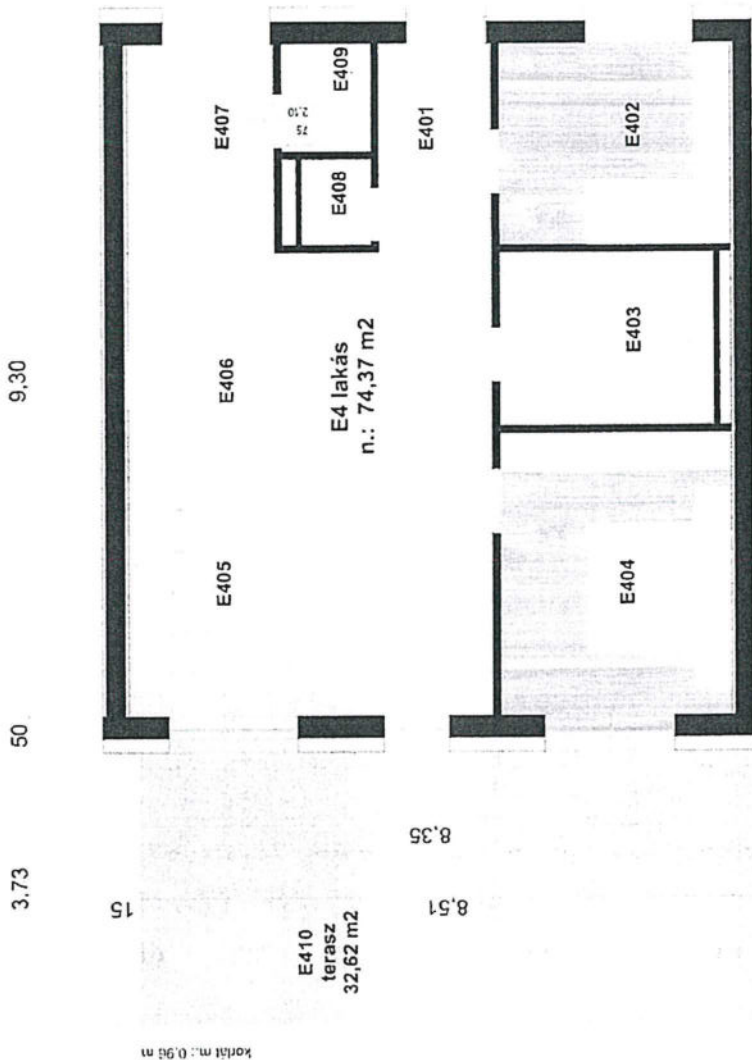
**Emelet**

**E4 lakás**

|      |         |               |       |                |
|------|---------|---------------|-------|----------------|
| E401 | előtér  | kerámia       | 4,49  | m <sup>2</sup> |
| E402 | szoba   | lam.parketta  | 8,96  | m <sup>2</sup> |
| E403 | fürdő   | kerámia       | 7,13  | m <sup>2</sup> |
| E404 | szoba   | lam.parketta  | 12,48 | m <sup>2</sup> |
| E405 | nappali | kerámia       | 17,16 | m <sup>2</sup> |
| E406 | étkező  | kerámia       | 15,15 | m <sup>2</sup> |
| E407 | konyha  | kerámia       | 5,95  | m <sup>2</sup> |
| E408 | mosdó   | kerámia       | 1,17  | m <sup>2</sup> |
| E409 | kamra   | kerámia       | 1,88  | m <sup>2</sup> |
| E410 | terasz  | beton járólap | 32,62 | m <sup>2</sup> |

**NETTO ALAPTERÜLET**

**74,37 m<sup>2</sup>**



Az ábrázolt berendezés csak illusztráció, a megadott adatok tájékoztató jellegűek.



Méretarány 1:100

523/31/A/9 hrsz

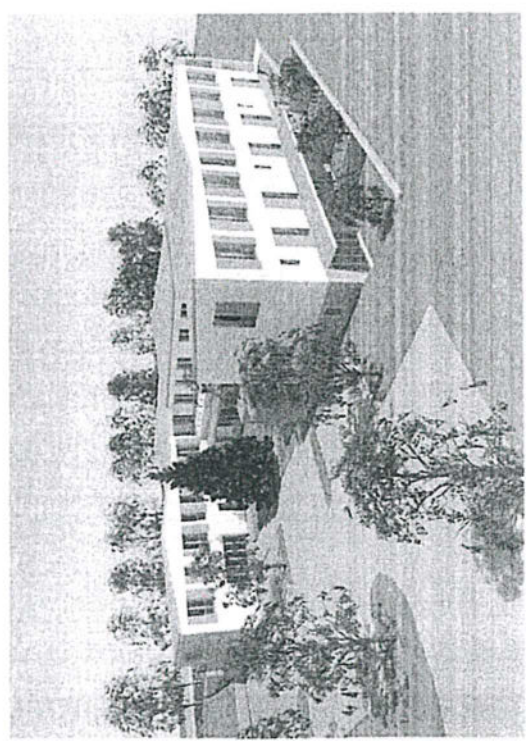
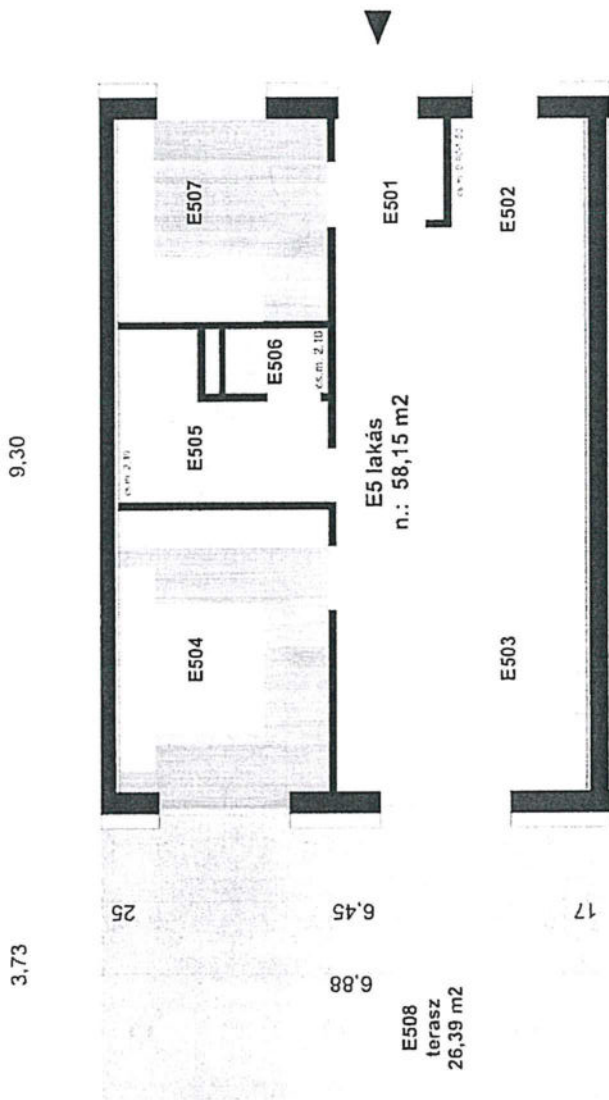
Emelet

E5 lakás

|      |               |               |       |                |
|------|---------------|---------------|-------|----------------|
| E501 | előtér        | kerámia       | 2,23  | m <sup>2</sup> |
| E502 | konyha+étkező | kerámia       | 12,05 | m <sup>2</sup> |
| E503 | nappali       | kerámia       | 18,00 | m <sup>2</sup> |
| E504 | szoba         | lam.parketta  | 11,31 | m <sup>2</sup> |
| E505 | fürdő         | kerámia       | 5,16  | m <sup>2</sup> |
| E506 | mosdó         | kerámia       | 1,28  | m <sup>2</sup> |
| E507 | szoba         | lam.parketta  | 8,12  | m <sup>2</sup> |
| E508 | terasz        | beton járólap | 26,39 | m <sup>2</sup> |

NETTO ALAPTERÜLET

58,15 m<sup>2</sup>



Az ábrázolt berendezés csak illusztráció, a megadott adatok tájékoztató jellegűek.



Méretarány 1:100

523/31/A/10 hrsz

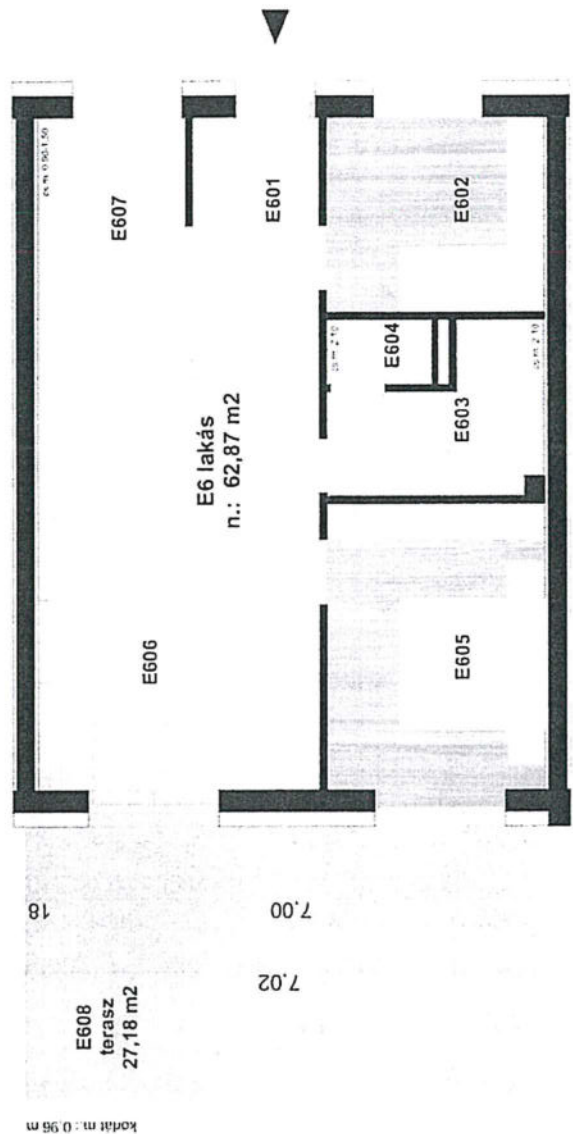
**Emelet**

**E6 lakás**

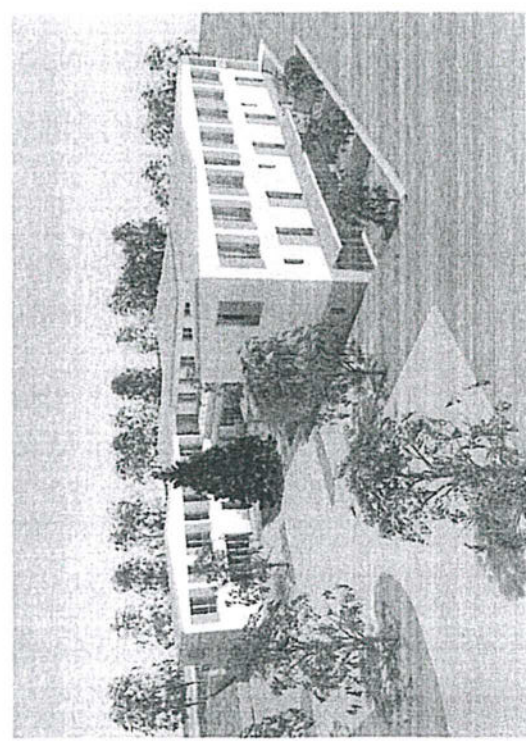
|      |               |              |       |                |
|------|---------------|--------------|-------|----------------|
| E601 | előtér        | kerámia      | 2,62  | m <sup>2</sup> |
| E602 | szoba         | lam.parketta | 8,10  | m <sup>2</sup> |
| E603 | fürdő         | kerámia      | 5,49  | m <sup>2</sup> |
| E604 | mosdó         | kerámia      | 1,31  | m <sup>2</sup> |
| E605 | szoba         | lam.parketta | 11,85 | m <sup>2</sup> |
| E606 | nappali       | kerámia      | 21,71 | m <sup>2</sup> |
| E607 | konyha+étkező | kerámia      | 11,79 | m <sup>2</sup> |

E608 terasz 27,18 m<sup>2</sup>

NETTO ALAPTERÜLET 62,87 m<sup>2</sup>



Méretarány 1:100



Az ábrázolt berendezés csak illusztráció, a megadott adatok tájékoztató jellegűek.

522/31/A/11 hrsz.

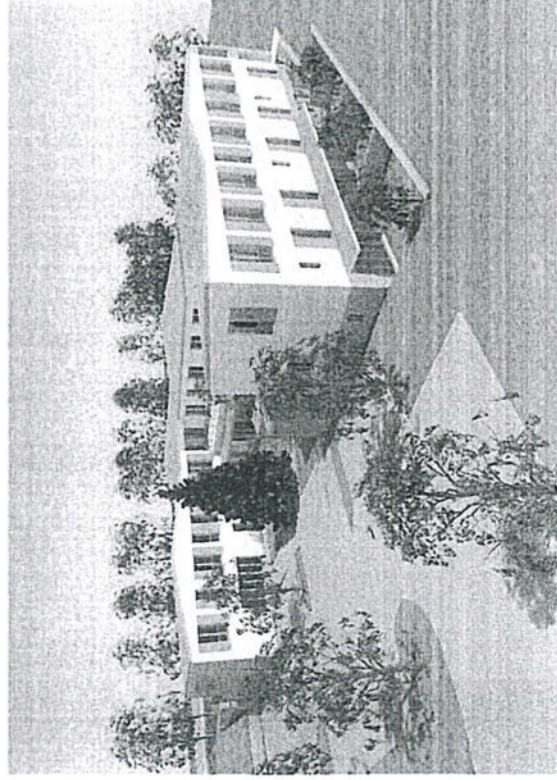
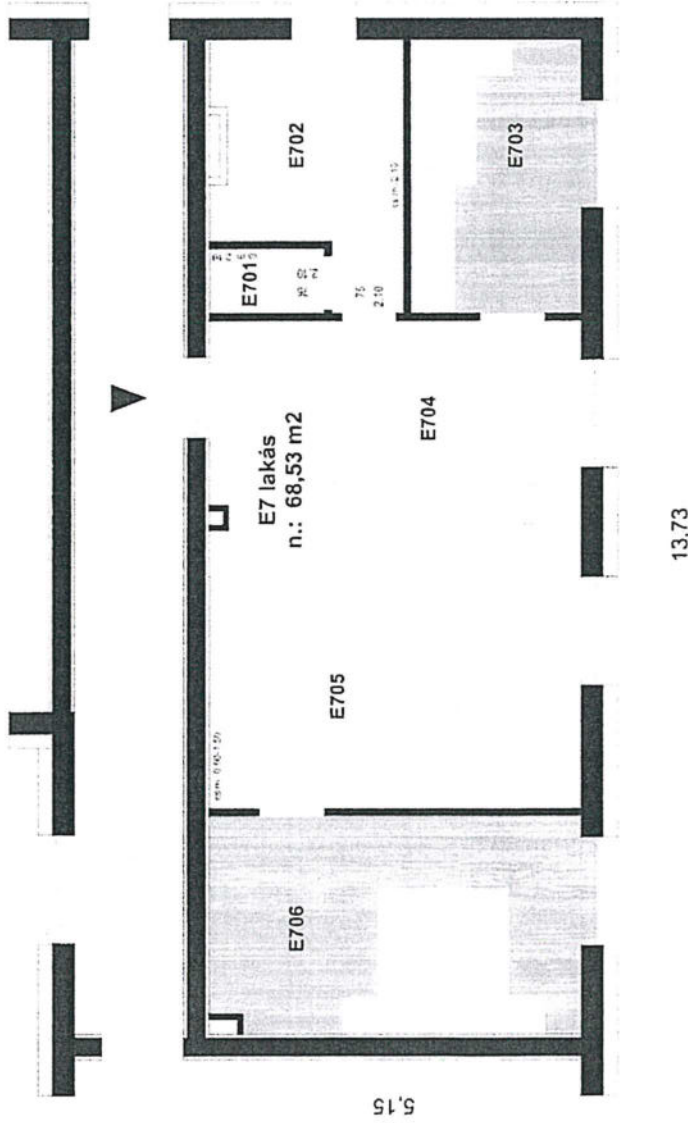
### Emelet

### E7 lakás

|      |               |              |       |                |
|------|---------------|--------------|-------|----------------|
| E701 | mosdó         | kerámia      | 1,44  | m <sup>2</sup> |
| E702 | fürdő         | kerámia      | 8,29  | m <sup>2</sup> |
| E703 | szoba         | lam.parketta | 8,92  | m <sup>2</sup> |
| E704 | nappali       | kerámia      | 18,08 | m <sup>2</sup> |
| E705 | konyha+étkező | kerámia      | 16,50 | m <sup>2</sup> |
| E706 | szoba         | lam.parketta | 15,30 | m <sup>2</sup> |

NETTO ALAPTERÜLET

68,53 m<sup>2</sup>



Az ábrázolt berendezés csak illusztráció, a megadott adatok tájékoztató jellegűek.



Méretarány 1:100

## Kizárólagos használati megállapodás

### 1. Szerződő felek:

1.1 (Név), született (születési hely, idő), anyja neve: (anyja neve), lakcíme: (lakcím), mint a társasházban található (ingatlan címe, helyrajzi száma) szám alatti ingatlan tulajdonosa (a továbbiakban: "Tulajdonos").

1.2 (Társasház neve, ), székhelye: (székhely címe), képviseli: (képviselő neve és tisztsége), mint a társasház közös képviselője (a továbbiakban: "Társasház").

### 2. A megállapodás tárgya:

2.1 A felek rögzítik, hogy jelen megállapodás, a Tulajdonos tulajdonát képező, a (Tihany belterület 523/31. hrsz.) szám alatti ingatlanhoz tartozó, a Társasház közös tulajdonában álló, kert (a továbbiakban: "Kert") egy meghatározott - szerződő felek által megjelölt - része kizárólagos használati jogának átengedésére irányul.

2.2 A Kert azon része, amelyre a kizárólagos használat vonatkozik, a mellékelt térképen (vagy helyszínrajzon) pontosan megjelölésre kerül, és jelen megállapodás elválaszthatatlan részét képezi.

### 3. Kizárólagos használat részletei

3.1 A Társasház kijelenti, hogy a jelen megállapodás megkötésével a Kert kijelölt részének kizárólagos használati jogát a Tulajdonos részére átengedi. A Tulajdonos jogosult ezen területet kizárólagosan használni, és azon a saját szükségleteinek megfelelően növényeket ültetni, berendezéseket elhelyezni és egyéb tevékenységeket folytatni, a jogszabályok és a vonatkozó Társasházi szabályozások keretei között.

3.2 A Tulajdonos kötelezettséget vállal arra, hogy a Kert kizárólagos használatára vonatkozó jogát a Társasház érdekeinek sérelme nélkül gyakorolja, és gondoskodik a terület rendben tartásáról, karbantartásáról, beleértve a növények gondozását és az esetleges építmények karbantartását.

### 4. A használat ellenértéke:

4.1 A Kert kizárólagos használatáért a Tulajdonos díjat nem fizet, tekintettel arra, hogy az Tihany Község Önkormányzata – mint tulajdonos – a képviselő-testület ..... számú határozata alapján – kihirdetett pályázatának 4. pont utolsó bekezdés szerint, a jelen okiratban foglalt kizárólagos használati jog a nyertes ajánlattevő által megszerzett ingatlanhoz szervesen kapcsolódó jogosultság.

4.2 A felek megállapodhatnak abban is, hogy a Tulajdonos karbantartási kötelezettsége a kizárólagos használat ellenértékéeként szolgál, így külön díj fizetése nem szükséges.

#### **5. A megállapodás időtartama:**

5.1 Jelen megállapodás határozatlan időre jön létre, melyet a Társasház kizárólag abban az esetben jogosult felmondani, ha annak használata igazolhatóan sérti a megállapodás 3.1. pontjában foglalt rendelkezéseket.

5.2 A felmondás kizárólag írásban érvényes, melyet meg kell, hogy előzzön a Társasház törvényes képviselőjének írásban megküldött – jogkövetkezményeket is tartalmazó – felszólítása. A felszólításban foglaltak ismételt megszegése esetén 30 nap elteltével gyakorolhatja jogszerűen felmondási jogát a Társasház törvényes képviselője.

#### **6. Egyéb rendelkezések:**

6.1 A Tulajdonos köteles a Kert kizárólagos használatát más ingatlanok tulajdonosainak vagy a Társasház közös tulajdonosainak zavarása nélkül gyakorolni.

6.2 A felek rögzítik, hogy a megállapodás megkötése és végrehajtása nem sértheti a Társasház alapító okiratában, az egyéb Társasházi szabályozásokban foglaltakat, valamint a hatályos jogszabályokat.

6.3 Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, valamint a vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

6.4 Jelen megállapodás (példányszám) példányban készült, amelyek mindegyike eredeti példánynak minősül, és amelyek együttesen tartalmazzák a felek megállapodását.

#### **7. Aláírások:**

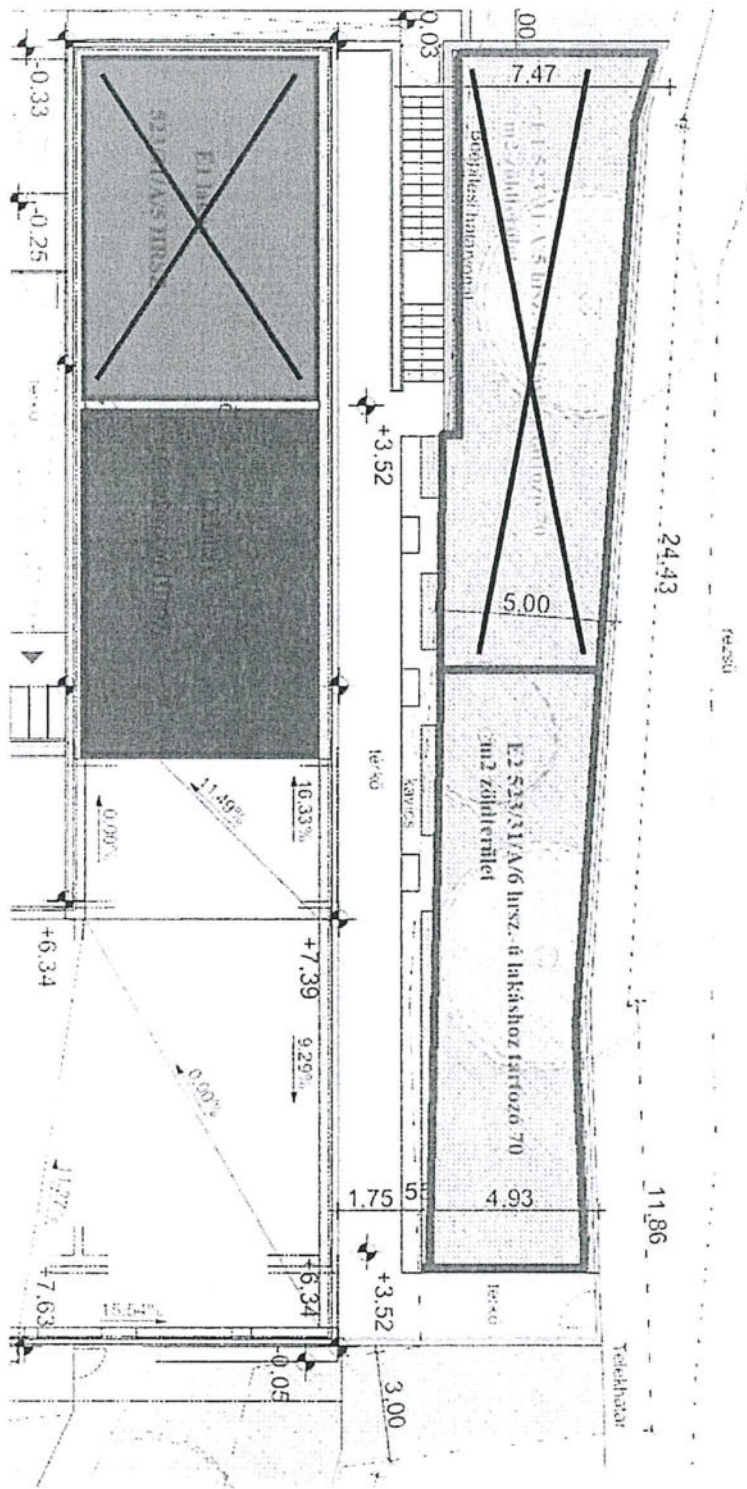
(Helyszín, dátum) \_\_\_\_\_

**Tulajdonos aláírása**

\_\_\_\_\_

**Társasház képviselőjének aláírása**

\_\_\_\_\_



## Kizárólagos használati megállapodás

### 1. Szerződő felek:

1.1 (Név), született (születési hely, idő), anyja neve: (anyja neve), lakcíme: (lakcím), mint a társasházban található (ingatlan címe, helyrajzi száma) szám alatti ingatlan tulajdonosa (a továbbiakban: "Tulajdonos").

1.2 (Társasház neve, ), székhelye: (székhely címe), képviseli: (képviselő neve és tisztsége), mint a társasház közös képviselője (a továbbiakban: "Társasház").

### 2. A megállapodás tárgya:

2.1 A felek rögzítik, hogy jelen megállapodás, a Tulajdonos tulajdonát képező, a (Tihany belterület 523/31. hrsz.) szám alatti ingatlanhoz tartozó, a Társasház közös tulajdonában álló parkoló (a továbbiakban: "parkoló") egy meghatározott - szerződő felek által megjelölt - része kizárólagos használati jogának átengedésére irányul.

2.2 A Parkoló azon része, amelyre a kizárólagos használat vonatkozik, a mellékelt térképen (helyszínrajzon) pontosan megjelölésre kerül, és jelen megállapodás elválaszthatatlan részét képezi.

### 3. Kizárólagos használat részletei

3.1 A Társasház kijelenti, hogy a jelen megállapodás megkötésével a parkoló kizárólagos használati jogát a Tulajdonos részére átengedi. A Tulajdonos jogosult ezen területet kizárólagosan használni, és azt megfelelő, a parkoló felületére elhelyezett -lehajtható- berendezéssel elzárni, más részére megakadályozni ezzel, hogy gyakorolja a használatot.

3.2 A Tulajdonos kötelezettséget vállal arra, hogy a parkoló kizárólagos használatára vonatkozó jogát a Társasház érdekeinek sérelme nélkül gyakorolja, és gondoskodik a terület rendben, tisztán tartásáról, karbantartásáról.

### 4. A használat ellenértéke:

4.1 A parkoló kizárólagos használatáért a Tulajdonos díjat nem fizet, tekintettel arra, hogy az Tihany Község Önkormányzata – mint tulajdonos – a képviselő-testület ..... számú határozata alapján – kihirdetett pályázatának 4. pont utolsó bekezdés szerint, a jelen okiratban foglalt kizárólagos használati jog a nyertes ajánlattevő által megszerzett ingatlanhoz szervesen kapcsolódó jogosultság.

4.2 A felek megállapodhatnak abban is, hogy a Tulajdonos parkoló terület rendben, tisztán tartási kötelezettsége a kizárólagos használat ellenértékeként szolgál, így külön díj fizetése nem szükséges.

## **5. A megállapodás időtartama:**

5.1 Jelen megállapodás határozatlan időre jön létre, melyet a Társasház kizárólag abban az esetben jogosult felmondani, ha annak használata igazolhatóan sérti a megállapodás 3.1. pontjában foglalt rendelkezéseket.

5.2 A felmondás kizárólag írásban érvényes, melyet meg kell, hogy előzzön a Társasház törvényes képviselőjének írásban megküldött – jogkövetkezményeket is tartalmazó – felszólítása. A felszólításban foglaltak ismételt megszegése esetén 30 nap elteltével gyakorolhatja jogszerűen felmondási jogát a Társasház törvényes képviselője.

## **6. Egyéb rendelkezések:**

6.1 A Tulajdonos köteles a parkoló kizárólagos használatát más ingatlanok tulajdonosainak vagy a Társasház közös tulajdonosainak zavarása nélkül gyakorolni.

6.2 A felek rögzítik, hogy a megállapodás megkötése és végrehajtása nem sértheti a Társasház alapító okiratában, az egyéb Társasházi szabályozásokban foglaltakat, valamint a hatályos jogszabályokat.

6.3 Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, valamint a vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

6.4 Jelen megállapodás (példányszám) példányban készült, amelyek mindegyike eredeti példánynak minősül, és amelyek együttesen tartalmazzák a felek megállapodását.

## **7. Aláírások:**

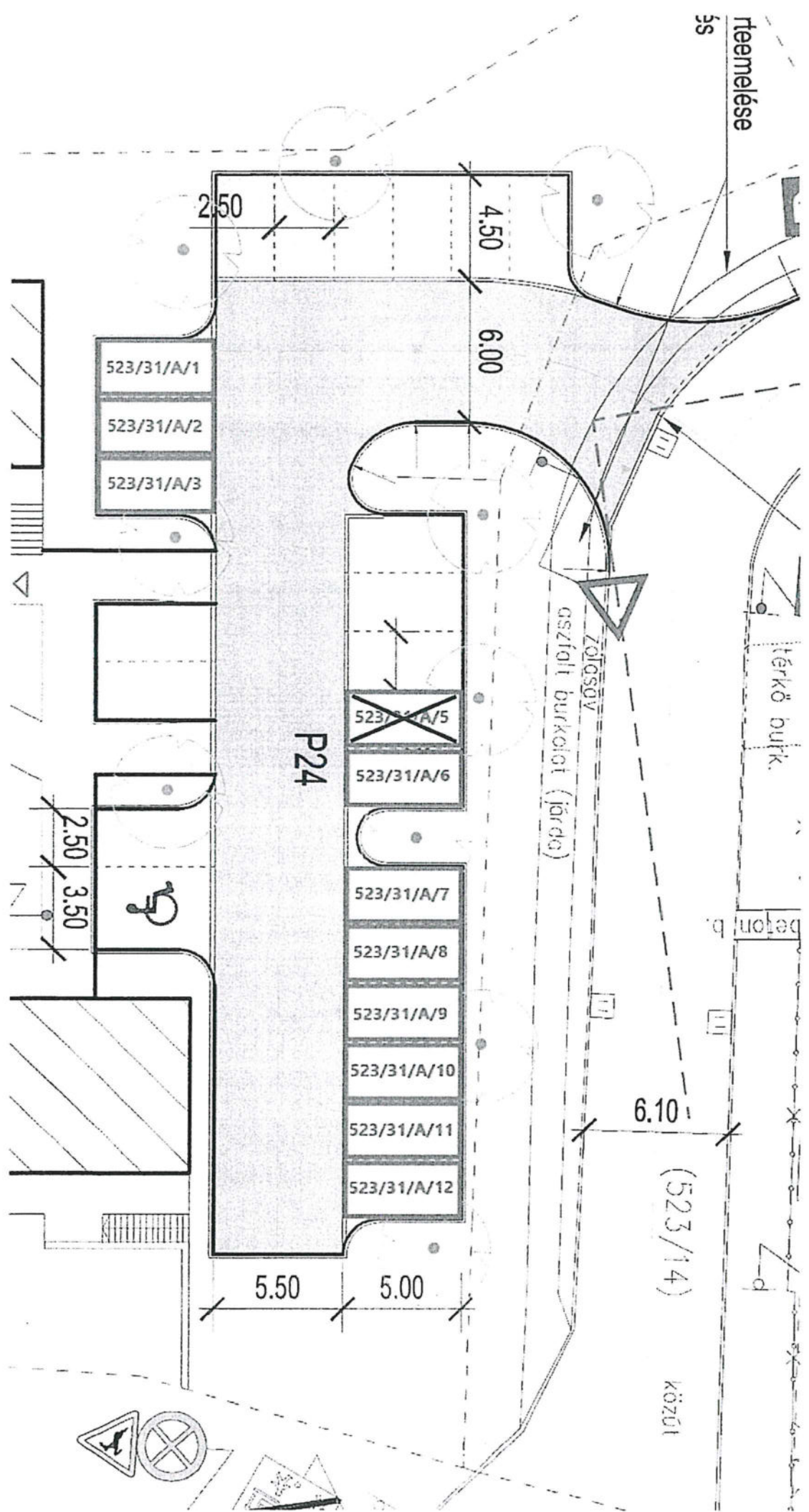
(Helyszín, dátum) \_\_\_\_\_

**Tulajdonos aláírása**

\_\_\_\_\_

**Társasház képviselőjének aláírása**

\_\_\_\_\_



reemelés

2.50

4.50

6.00

523/31/A/1

523/31/A/2

523/31/A/3

P24

~~523/31/A/5~~

523/31/A/6

523/31/A/7

523/31/A/8

523/31/A/9

523/31/A/10

523/31/A/11

523/31/A/12

2.50

3.50



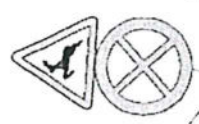
Zöldcső  
aszfalt burkolat (járdó)

Térkö burkol

6.10

(523/14)

közül



# PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

**Tihany Község Önkormányzata – mint tulajdonos –  
- a Képviselő-testület .... /2025 (VI. 19.) számú határozata és az  
önkormányzat vagyonáról szóló 2/2023. (II.24.) rendelete alapján –  
pályázatot hirdet 5 db önkormányzati ingatlan (lakás) értékesítésére**

## **1. A pályázatot kiíró neve, székhelye:**

Tihany Község Önkormányzata  
8237 Tihany, Kossuth u. 12.  
Tel. szám: +36 87 538 030

## **2. A pályázat célja:**

A Tihany, Aranyház u. 9. szám alatti többfunkciós társasház emeleti lakásainak tisztán piaci alapú értékesítése.

## **3. A pályázat jellege:**

A pályázat nyilvános.

## **4. Pályáztatásra kerülő ingatlanok adatai:**

Tihany belterület 523/31. helyrajzi számú, természetben Tihany. Aranyház utca 9. szám alatti többfunkciós társasház épületben épült alább felsorolt 5 db lakás:

1. Emelet : 523/31/A/6. hrsz. alatt felvett 58 m2 nagyságú 2 szoba, 1 félszoba beosztású „lakás” ingatlan. Közös tulajdoni hányad 405/10.000-ed.
2. Emelet: 523/31/A/8. hrsz. alatt felvett 76 m2 nagyságú 2 szoba 1 félszoba beosztású „lakás” ingatlan, a hozzá tartozó 36,52 m2 nagyságú terasszal. Közös tulajdoni hányad 531/10.000-ed
3. Emelet : 523/31/A/9. hrsz. alatt felvett 59 m2 nagyságú 1 szoba, 2 félszoba beosztású „lakás” ingatlan, a hozzá tartozó 36,62 m2 nagyságú terasszal. Közös tulajdoni hányad 411/10.000-ed.
4. Emelet : 523/31/A/10. hrsz. alatt felvett 65 m2 nagyságú 2 szoba, 1 félszoba beosztású „lakás” ingatlan, a hozzá tartozó 30,41 m2 nagyságú terasszal. Közös tulajdoni hányad 450/10.000-ed.
5. Emelet : 523/31/A/11. hrsz. alatt felvett 69 m2 nagyságú 2 szoba, 1 félszoba beosztású „lakás” ingatlan. Közös tulajdoni hányad 481/10.000-ed.

Az ingatlanok per-, tehermentesek, közművesített, összkomfortos fokozatúak.

Minden lakáshoz a használati megállapodás alapján 1 db. parkolóhely kizárólagos használati joga tartozik. Továbbá az 1. sorszámú lakást a használati megállapodás alapján megilleti az előkert kizárólagos használatának joga.

## **5. Az ingatlanok minimum eladási ára:**

|    |                    |   |                       |
|----|--------------------|---|-----------------------|
| 1. | 523/31/A/6. hrsz.  | 58 m2 nagyságú 2 szoba, 1 félszoba beosztású „lakás”                              | bruttó 79 200 000 Ft. |
| 2. | 523/31/A/8. hrsz.  | 76 m2 nagyságú 2 szoba 1 félszoba beosztású „lakás” 36,52 m2 nagyságú terasszal   | bruttó 99 200 000 Ft. |
| 3. | 523/31/A/9. hrsz.  | 59 m2 nagyságú 1 szoba, 2 félszoba beosztású „lakás” 36,62 m2 nagyságú terasszal. | bruttó 84 300 000 Ft. |
| 4. | 523/31/A/10. hrsz. | 65 m2 nagyságú 2 szoba, 1 félszoba beosztású „lakás” 30,41 m2 nagyságú terasszal  | bruttó 87 500 000 Ft. |
| 5. | 523/31/A/11. hrsz. | 69 m2 nagyságú 2 szoba, 1 félszoba beosztású „lakás”                              | bruttó 81 700 000 Ft. |

Az árak a 2025. augusztus 31-ig megkötött szerződésekre érvényesek!

## **6. Pályázat beadására jogosult:**

- Cselekvőképes, magyar állampolgár
- Jogi személy

## **7. Pályázati biztosíték:**

A lakások tulajdonjogára pályázni pályázonként 3.000.000 - Ft biztosíték ellenében lehet. A biztosíték összegét Tihany Község Önkormányzat 11748069-15428880-00000000 számú költségvetési számlájára kell átutalással teljesíteni.

A közleménybe kérjük feltüntetni: Pályázó(k) neve és „**Tisztán piaci alapú lakáspályázat 2025.**” szöveg.

A biztosíték befizetését a pályázat benyújtásával egyidejűleg igazolni szükséges.

Nyertes pályázat esetében a pályázó által megfizetett biztosíték összege a foglaló összegébe beszámít.

Amennyiben a nyertes pályázó az ajánlati kötöttsége ellenére nem köti meg az adásvételi szerződést, úgy a pályázati biztosítékot elveszti.

A pályázat veszteséinek a biztosíték visszafizetésre kerül.

## **8. A pályázatok elbírálásának szempontja:**

8/A. Érvénytelen a pályázat, ha:

- a pályázat nem felel meg a pályázati kiírás feltételeinek, vagy
- a pályázati kiírásban megjelölt dokumentumokat a pályázó nem nyújtja be a benyújtási határidőn belül, vagy
- a pályázat nem tartalmaz minden szükséges adatot, vagy
- a pályázat nincs aláírva a pályázó(k) részéről, vagy
- az bármely lényeges részletében nem olvasható.

8/B. Pályázat nyertese:

Az adott lakás esetében a pályázat nyertese az az ajánlattevő lesz aki:

- a pályázati feltételeknek megfelelő érvényes pályázatot nyújtott be és
- az általa megpályázott lakás esetében a legmagasabb árat adja.
- az esetleges liciteljáráson a legmagasabb árat adja.

### **9. Pályázatok elbírálása:**

A beérkezett pályázatokat a képviselő-testület által létrehozott Pénzügyi és Gazdasági Bizottság bírálja el az alábbiak szerint:

- felbontja és nyilvántartásba veszi a pályázatokat,
- értékeli a pályázatokat az alaki érvényességi kellékek alapján
- elvégzi a pályázatok tartalmi, érvényességi vizsgálatát,
- megállapítja az adott lakásra benyújtott pályázatok sorrendjét
- amennyiben egy ingatlanra több azonos vételárat megjelölő pályázat kerül benyújtásra, úgy a pályázók részvételével liciteljárást folytat le, 100 000 Ft licit lépcső alkalmazásával a liciteljárás dönt az adott lakás esetében a pályázatok sorrendjéről. A Bizottság a liciteljáráson legmagasabb árat adó pályázatot javasolja nyertes pályázatnak,

A Pénzügyi és Gazdasági Bizottság javaslatára a pályázat nyerteseiről, egyúttal a vevő kijelölésről Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete határozatban dönt. A nyertesekkel az Önkormányzat nevében a polgármester jogosult az adásvételi szerződés megkötésére.

### **10. Pályázatok benyújtásának helye és határideje:**

Helye: Tihanyi Közös Önkormányzati Hivatal 8237 Tihany, Kossuth L. u. 12. szám alatti hivatali épület I. emelet 20-as iroda (titkárság)

**Határideje: 2025. augusztus 4. 12.00 óra**

A határidő jogvesztő, a hiánypótlás lehetősége kizárt!

### **11. Pályázatok benyújtásának módja:**

A pályázatot személyesen illetve szabályszerű meghatalmazott útján zárt borítékban, vagy postai úton kell benyújtani.

A borítékra rá kell vezetni a pályázó(k) nevét és az alábbi szöveget: „**Tisztán piaci alapú lakáspályázat 2025.**”

### **12. Az ajánlati kötöttség minimális időtartama:**

A pályázó ajánlatához a pályázat nyerteseinek Képviselő-testület általi jóváhagyását követő 30. napig kötve van. Az ajánlati kötöttség az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidő lejártakor kezdődik.

### **13. A pályázati eljárásra vonatkozóan további információ szerezhető:**

- általános kérdésekben: dr. Nagy Rusztem Zoltán - a 87/538-030/13-es melléken,
- műszaki kérdésekben: Szabó Kálmán beruházási ügyintéző - a 87/538-030/16-os melléken.

A Pályázat kiírója **személyes bejárást biztosít** az ingatlanok helyszínén a +36 87 538030/16-os melléken előzetesen egyeztetett időpontban.

#### **14. A pályázati felhívás közzététele:**

A pályázati kiírás közzétételének időpontja: 2025. június 20.

A pályázati kiírás közzétételének helye: a település honlapja: [www.tihany.hu](http://www.tihany.hu)

A megjelenésről szóló értesítés közzététele:

- a helyi kábel tv-ben,
- helyi hirdetőtáblákon és
- Visszhang újságban a lapszám megjelenésének függvényében

#### **15. Pályázati felhívás mellékletei:**

- a) vételi szándéknyilatkozat
- b) digitális formában a műszaki dokumentáció

2025. június 20-tól digitális formában elérhető a település honlapján: <https://www.tihany.hu>

#### **16. Csatoltandó mellékletek, igazolások:**

- Pályázati biztosíték átutalásáról szóló igazolás
- NAV igazolása arról, hogy pályázó(k)nak nincs adó vagy adók módjára behajtható köztartozása.
- Természetes személy esetén: pályázó(k) személyazonosító igazolványa, lakcímkártya és adókártya másolata,
- Jogi személy esetén létesítő okirat, aláírási címpéldány
- Nyilatkozat annak tudomásul vételéről, hogy a pályázó(k) az ingatlant fizető szálláshelyként nem hasznosíthatja.
- Nyilatkozat ajánlattételi kötelezettségről

#### **17. Egyéb információ:**

A pályázat nyerteseinek az adásvételi szerződést legkésőbb a Képviselő-testület döntését követő 30 napon belül szükséges megkötni az Önkormányzattal.

A szerződésben vállalni kell az ingatlan bruttó eladási árához viszonyított 10 % foglaló megfizetési kötelezettségét a szerződés megkötésétől számított 15 napos fizetési határidővel.

A foglaló összegébe a megfizetett pályázati biztosíték beszámításra kerül.

Az ingatlan teljes vételárát legkésőbb az adásvételi szerződés megkötésétől számított 90 napon belül kell megfizetni.

A pályázat kiírója fenntartja azon jogát, hogy a pályázatot visszavonhatja, vagy a pályázati eljárást eredménytelennek nyilváníthatja indokolás nélkül.

Tihany, 2025. június 20.

**Kötél Balázs**  
polgármester

Mellékletek:

1. melléklet: parkolók, zöldterület, vázrajz

**VÉTELI SZÁNDÉKNYILATKOZAT**  
**„Tisztán piaci alapú lakáspályázat 2025”**

**Alulírott**

Természetes személy esetén:

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Pályázó neve:                  |  |
| Születési név:                 |  |
| Születési hely, idő:           |  |
| Anyja neve:                    |  |
| Adóazonosító jele:             |  |
| TAJ száma:                     |  |
| Állandó bejelentett lakóhelye: |  |

Jogi személy esetén:

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| Pályázó neve:                        |  |
| Székhely:                            |  |
| Cégjegyzék vagy nyilvántartási szám: |  |
| Adószám:                             |  |
| Képviselő neve:                      |  |

**ezúton kijelentem, hogy meg kívánom vásárolni a Tihany 523/31/A/..... hrsz (E/.....lakás) megnevezésű ingatlant, amelynek jelenlegi tulajdonosa Tihany Község Önkormányzata.**

**A vételi szándékom valós és komoly, az ingatlan vételáraként ..... Ft, azaz ..... forint összegű vételi ajánlatot teszek.**

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy:

- a Tihany, Aranyház u. 9. szám alatti többfunkciós társasház emeleti lakásainak tisztán piaci alapú értékesítésére kiírt pályázati felhívást megismertem.
- tudomásul veszem, hogy a pályázati felhívásban feltüntetett minimum eladási árak 2025. augusztus 31. napjáig érvényesek, mely napjáig vállalom az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés megkötését.
- tudomásul veszem, hogy a 3.000.000 Ft, azaz Három-millió forint pályázati biztosíték befizetését a pályázat benyújtásával egyidejűleg igazolni szükséges.
- tudomásul veszem, hogy az ingatlant fizető szálláshelyként nem hasznosíthatom.
- az ingatlan vételárát legkésőbb az adásvételi szerződés megkötésétől számított 90 napon belül megfizetem.
- nincs adó vagy adók módjára behajtható köztartozásom.

Kelt: .....

.....  
pályázó aláírása

# INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

## Aktuális forgalmi értékek meghatározása

a 8237 Tihany, Aranyház utca 9. szám alatti, Tihany 523/31/A/6, 523/31/A/8, 523/31/A/9, 523/31/A/10, 523/31/A/11, 523/31/A/12 helyrajzi számon nyilvántartott, „lakás” megnevezésű ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadáról

Megbízó: Tihany Község Önkormányzata



Készítette:

**EPINGER-GALAJDA EDIT SAROLTA**

*Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő (OKJ 52 341 03 00015401)*

*(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/118.)*

*Építés műszaki ellenőr (61 582 01)*

**Veszprém**  
**2025. június 11.**

| <b>1. ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK</b>  |   |
|--|---|
| <b>MEGRENDELŐ ADATAI</b>   |   |
| Megrendelő neve:   | Tihany Község Önkormányzata                           |
| Megrendelő címe:   | 8237 Tihany, Kossuth Lajos utca 12.                   |
| <b>AZ ÉRTÉKELT INGATLANOK ADATAI, TULAJDONVISZONYOK, AZ ÉRTÉKELT INGATLANOK FŐBB JELLEMZŐI</b> |   |
| <b>Az ingatlan helyrajzi száma:</b>  | <b>Tihany 523/31/A/6</b>                              |
| Az ingatlan megnevezése a tulajdoni lap szerint:   | lakás   |
| Tulajdonos neve / tulajdoni hányad:  | Tihany Község Önkormányzata (II/1.) 1/1               |
| Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:  | forgalomképes   |
| Értékelt érdekeltség:  | Tulajdonjog   |
| Értékelt tulajdoni hányad:   | 1/1   |
| Tulajdoni lapon szereplő alapterület:  | 58 m <sup>2</sup>                                     |
| A számítás alapját képező redukált / CSOK alapterület:   | 58 m <sup>2</sup> / 57 m <sup>2</sup>                 |
| Közműellátottság:  | víz, villany és csatorna                              |
| Komfortfokozat:  | összkomfortos   |
| Jelenlegi funkció:   | lakás   |
| <b>Az ingatlan helyrajzi száma:</b>  | <b>Tihany 523/31/A/8</b>                              |
| Az ingatlan megnevezése a tulajdoni lap szerint:   | lakás   |
| Tulajdonos neve / tulajdoni hányad:  | Tihany Község Önkormányzata (II/1.) 1/1               |
| Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:  | forgalomképes   |
| Értékelt érdekeltség:  | Tulajdonjog   |
| Értékelt tulajdoni hányad:   | 1/1   |
| Tulajdoni lapon szereplő alapterület:  | 76 m <sup>2</sup> lakás + 36,52 m <sup>2</sup> terasz |
| A számítás alapját képező redukált / CSOK alapterület:   | 83 m <sup>2</sup> / 74 m <sup>2</sup>                 |
| Közműellátottság:  | víz, villany és csatorna                              |
| Komfortfokozat:  | összkomfortos   |
| Jelenlegi funkció:   | lakás   |
| <b>Az ingatlan helyrajzi száma:</b>  | <b>Tihany 523/31/A/9</b>                              |
| Az ingatlan megnevezése a tulajdoni lap szerint:   | lakás   |
| Tulajdonos neve / tulajdoni hányad:  | Tihany Község Önkormányzata (II/1.) 1/1               |
| Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:  | forgalomképes   |
| Értékelt érdekeltség:  | Tulajdonjog   |
| Értékelt tulajdoni hányad:   | 1/1   |
| Tulajdoni lapon szereplő alapterület:  | 59 m <sup>2</sup> lakás + 36,62 m <sup>2</sup> terasz |

|  |   |
|--|---|
| A számítás alapját képező redukált / CSOK alapterület:           | 66 m <sup>2</sup> / 58 m <sup>2</sup>                 |
| Közműellátottság:  | víz, villany és csatorna                              |
| Komfortfokozat:  | összkomfortos   |
| Jelenlegi funkció:   | lakás   |
| <b>Az ingatlan helyrajzi száma:</b>                              | <b>Tihany 523/31/A/10</b>                             |
| Az ingatlan megnevezése a tulajdoni lap szerint:                 | lakás   |
| Tulajdonos neve / tulajdoni hányad:                              | Tihany Község Önkormányzata (II/1.) 1/1               |
| Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:                              | forgalomképes   |
| Értékelt érdekeltség:  | Tulajdonjog   |
| Értékelt tulajdoni hányad:                                       | 1/1   |
| Tulajdoni lapon szereplő alapterület:                            | 65 m <sup>2</sup> lakás + 30,41 m <sup>2</sup> terasz |
| A számítás alapját képező redukált / CSOK alapterület kerekítve: | 71 m <sup>2</sup> / 62 m <sup>2</sup>                 |
| Közműellátottság:  | víz, villany és csatorna                              |
| Komfortfokozat:  | összkomfortos   |
| Jelenlegi funkció:   | lakás   |
| <b>Az ingatlan helyrajzi száma:</b>                              | <b>Tihany 523/31/A/11</b>                             |
| Az ingatlan megnevezése a tulajdoni lap szerint:                 | lakás   |
| Tulajdonos neve / tulajdoni hányad:                              | Tihany Község Önkormányzata (II/1.) 1/1               |
| Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:                              | forgalomképes   |
| Értékelt érdekeltség:  | Tulajdonjog   |
| Értékelt tulajdoni hányad:                                       | 1/1   |
| Tulajdoni lapon szereplő alapterület:                            | 69 m <sup>2</sup>                                     |
| A számítás alapját képez redukált / CSOK alapterület:            | 69 m <sup>2</sup> / 68 m <sup>2</sup>                 |
| Közműellátottság:  | víz, villany és csatorna                              |
| Komfortfokozat:  | összkomfortos   |
| Jelenlegi funkció:   | lakás   |
| <b>Az ingatlan helyrajzi száma:</b>                              | <b>Tihany 523/31/A/12</b>                             |
| Az ingatlan megnevezése a tulajdoni lap szerint:                 | lakás   |
| Tulajdonos neve / tulajdoni hányad:                              | Tihany Község Önkormányzata (II/1.) 1/1               |
| Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:                              | forgalomképes   |
| Értékelt érdekeltség:  | Tulajdonjog   |
| Értékelt tulajdoni hányad:                                       | 1/1   |
| Tulajdoni lapon szereplő alapterület:                            | 85 m <sup>2</sup>                                     |
| A számítás alapját képező redukált / CSOK alapterület:           | 85 m <sup>2</sup> / 84 m <sup>2</sup>                 |
| Közműellátottság:  | víz, villany és csatorna                              |

|   |   |               |
|---|---|---------------|
| Komfortfokozat:   |   | összkomfortos |
| Jelenlegi funkció:  |   | lakás         |
| Értékelés célja:  | Az értékelt ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadának aktuális forgalmi érték meghatározása gazdasági döntéshez |               |
| Értékelés alkalmazott módszere:   | Piaci összehasonlító adatok elemzésén és hozamszámításon alapuló megközelítés                             |               |
| A helyszíni szemle ideje, egyben az értékelés fordulónapja:                                 | 2025.06.06. (az értékbecslés érvényessége 90 nap)   |               |
| <b>MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT</b>   |   |               |
| <b>A Tihany 523/31/A/6 hrsz-ú, „lakás” megnevezésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:</b>  | <b>76.900.000 Ft,</b><br>azaz hetvenhatmillió-kilencszázezer forint                                       |               |
| <b>A Tihany 523/31/A/8 hrsz-ú, „lakás” megnevezésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:</b>  | <b>98.100.000 Ft,</b><br>azaz kilencvennyolcmillió-egyszázezer forint                                     |               |
| <b>A Tihany 523/31/A/9 hrsz-ú, „lakás” megnevezésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:</b>  | <b>81.900.000 Ft,</b><br>azaz nyolcvanegymillió-kilencszázezer forint                                     |               |
| <b>A Tihany 523/31/A/10 hrsz-ú, „lakás” megnevezésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:</b> | <b>85.000.000 Ft,</b><br>azaz nyolcvanötmillió forint   |               |
| <b>A Tihany 523/31/A/11 hrsz-ú, „lakás” megnevezésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:</b> | <b>79.300.000 Ft,</b><br>azaz hetvenkilencmillió-háromszázezer forint                                     |               |
| <b>A Tihany 523/31/A/12 hrsz-ú, „lakás” megnevezésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:</b> | <b>90.700.000 Ft,</b><br>azaz kilencvenmillió-hétszázezer forint  |               |

Az értékelésben szereplő értékek per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanokra vonatkoznak.

Az ingatlanok önállóan forgalomképesek.

Az értékelt ingatlanok az önkormányzat forgalomképes üzleti vagyona közé sorolt elemek Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2/2023. (II.24) önkormányzati rendelete alapján.

Az értékelő a tulajdonos adó-alanyiságát nem vizsgálta. Abban az esetben, ha az értékesítést áfa terhelné, akkor a becsült értékek bruttó, az áfát tartalmazó értékeként értendők.

A rendelkezésünkre álló dokumentumok és a helyszíni szemlén tapasztaltak alapján az értékelt ingatlanok egyértelműen beazonosíthatók.

A számítás alapját képező redukált alapterület és az ingatlan-nyilvántartásban szereplő alapterület számos albetét esetében a rendelkezésünkre álló tervrajz esetében kissé eltér. A terasszal nem rendelkező albetétek esetében, ahol eltérés tapasztalható, a tulajdoni lapon szereplő alapterülettel számoltunk. Azon albetétek esetében, ahol a tulajdoni lapon is bejegyzett módon terasz is tartozik az albetétekhez, ott a számítás alapját a redukált alapterület képezi. A CSOK alapterületnek a műszaki rajzon szereplő alapterületet fogadtuk el.

A fenti értékek a határnaptól számított maximum 180 napig érvényesek. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

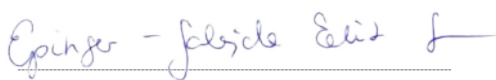
Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra.

Jelen értékbecslés Tihany Község Önkormányzata megbízásából készült, gazdasági döntés meghozatala céljából, írásos hozzájárulásom nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.

Az értékbecslés 128 számozott oldalt tartalmaz. Készült 2. példányban, 1 ügyfél és 1 irattári példány.

Csopak, 2025. június 11.

Készítette:



**Epinger-Galajda Edit Sarolta**

Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő

(OKJ 52 341 03 00015401

névjegyzék: VMJV PH I/118)

építőmérnök,

építési műszaki ellenőr (61 582 01)

Ellenőrizte:



**Epinger András**

Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai

Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/585)

Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

(OKJ 54 3439 02

névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)



**Epinger-Galajda Edit Sarolta**  
egyéni vállalkozó  
ingatlanvagyon-értékelő  
műszaki ellenőr  
Nyilvántartási száma: 57046060  
Adószáma: 58696187-1-39  
Székhelye: Magyarország, 8229 Csapak Patak u. 6.  
Bankszámlaszám: 10400425-66565656-54481041

## Tartalomjegyzék

|   | Oldal     |
|---|-----------|
| <b>1. ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK.....</b>  | <b>2</b>  |
| <b>2. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA.....</b>                        | <b>7</b>  |
| <b>3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE.....</b>   | <b>7</b>  |
| 3.1. Az értékelés készítésére vonatkozó információk.....                              | 7         |
| 3.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése.....         | 7         |
| 3.3. Helyszíni szemle és időpontja.....   | 13        |
| 3.4. Felhasznált dokumentumok.....  | 13        |
| <b>4. AZ INGATLANOK ISMERTETÉSE .....</b>   | <b>13</b> |
| 4.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok.....  | 13        |
| 4.2. Az ingatlanok elhelyezkedése.....  | 18        |
| 4.3. Az épület és a lakások műszaki jellemzői.....                                    | 27        |
| <b>5. ÉRTÉKELÉS.....</b>  | <b>35</b> |
| 5.1. Alapelvek, korlátozó feltételek.....   | 35        |
| 5.2. Speciális feltételezések, korlátozások.....                                      | 36        |
| 5.3. Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;.....                      | 36        |
| 5.4. Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz.....     | 36        |
| 5.5. Érték meghatározás.....  | 36        |
| 5.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével.....       | 37        |
| 5.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel..... | 43        |
| 5.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel.....                      | 55        |
| <b>6. ÖSSZEFOGLALÁS .....</b>   | <b>55</b> |
| <b>7. ZÁRADÉKOK.....</b>  | <b>57</b> |
| <b>8. MELLÉKLETEK.....</b>  | <b>58</b> |

## 2. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Tihany Község Önkormányzata 2025. 06. 03-án bízta meg Epinger-Galajda Edit Sarolta ingatlanvagyon-értékelő egyéni vállalkozó (székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.) a 8237 Tihany, Aranyház utca 9. szám alatti, Tihany 523/31/A/6, 523/31/A/8, 523/31/A/9, 523/31/A/10, 523/31/A/11, 523/31/A/12 helyrajzi számon nyilvántartott „lakás” megnevezésű ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével.

**Az értékelés összesen 6 ingatlanra vonatozik, melyek külön-külön forgalomképesek. Az értékeléskor az ingatlanok mindegyikére külön forgalmi értéket állapítottunk meg.**

Az ingatlanértékelés Tihany Község Önkormányzata megbízásából készült, gazdasági döntés meghozatala céljából.

## 3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

### 3.1. Az értékelés készítésére vonatkozó információk

Az értékelés a 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet illetve a 11/2018. (II.27.) számú MNB ajánlás alapján, az óvatos becslés elvét figyelembe véve, az EVS 2016, és a TEGOVA ajánlásainak megfelelően, azokra való hivatkozással készült.

### 3.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

#### Értékformák

##### Piaci érték (EVS 2016)

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz 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.

A magyar gyakorlatban a piaci és a forgalmi érték gyakorlatilag egymás szinonimájaként használt, jelen értékelés során is hasonlóan jártunk el.

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az alapul vett számítási egység ( $m^2$ ,  $m^3$ , szobaszám stb.) szorzataként.

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell

elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismerveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.

3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat kell vizsgálni:

#### 4.1. Műszaki szempontok:

- károsodások,
- kivitelezési hibák,
- megszokottól eltérő méret,
- alapozás módja,
- fő teherhordó szerkezetek megoldásai,
- közbenső és zárófödémek megoldásai,
- tetőszerkezet kialakítása,
- határoló szerkezetek és nyílászárók,
- burkolatok minősége, értéke,
- szakipari munkák minősége, értéke,
- épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások,
- épülettartozékok.

#### 4.2. Építészeti szempontok:

- felépítmény célja,
- helyiségek száma,
- belső elrendezés,
- komfortfokozat,
- egyéb építészeti előírások.

#### 4.3. Használati szempontok:

- építés, felújítás éve,
- komolyabb káresemények,
- karbantartás helyzete,
- üzemeltetés,
- rendeltetésszerű használat.

#### 4.4. Telekadottságok:

- telek alakja,
- tájolás,
- lejtés,
- építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.),
- talajtani viszonyok,
- növényzet,
- telek tartozékai.

#### 4.5. Infrastruktúra:

- villany,
- víz,
- gázellátás,
- csatorna (felszíni és szennyvíz),
- szemétszállítás,
- közlekedés (tömegközlekedés, megálló, útburkolat),
- megközelíthetőség,
- ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól,
- oktatási intézmények,
- szabadidős létesítmények,
- telekommunikáció.

#### 4.6. Környezeti szempontok:

- szomszédok és szomszédos létesítmények,
- övezet,
- kilátás, panoráma,
- szennyező források, környezeti ártalmak.

#### 4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:

- funkcióváltásra való alkalmasság,
- átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

#### 4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

- tulajdonviszonyok rendezettsége,
- osztott tulajdon, résztulajdon,
- kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog stb.),
- az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények,
- műemléki védettség,
- vízbázisvédelmi védőövezet,
- OTÉK és a helyi építési szabályozás.

5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell

határozni. Az értékmodosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmodosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

### **Hozamszámításon alapuló értékelési módszer**

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A bevételek és kiadások becslése használati módonként. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a pénzfolyamok felállítása használati módonként.
3. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a jelenértékek meghatározása.

1. Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

2. Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.

2.1. Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. Erre vonatkozóan a megfelelő piaci összehasonlító adatokat kell felhasználni. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységekből adódik.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést.

2.2. A kiadásokon belül - ingatlanfejlesztés esetében - el kell különíteni a befektetés jellegű és a működtetési kiadásokat.

A befektetési kiadások közé tartozhatnak az ingatlanberuházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások:

- a tervezési és szakértői díjak,
- az építési kivitelezési költségek,
- a beruházást terhelő adók és illetékek,
- a beruházással kapcsolatos közösségi kifizetések (pl. közmű-hozzájárulás),
- a fejlesztő profitja,
- pénzügyi költségek: hitelek törlesztése és kamatai stb.

A működtetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel. Ilyenek lehetnek:

- a közüzemi díjak (víz, gáz, energia, csatorna, fűtés, hűtés, melegvízellátás),

- a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díja,
- egyéb infrastrukturális szolgáltatások (szemétszállítás, rovarirtás stb.),
- a gondnok (házmester) számára fizetett összeg,
- biztonsági szolgáltatások,
- a takarítás (napi takarítás, ablaktisztítás stb.),
- felújítások, javítások, korszerűsítési munkálatok,
- a felújítási alapképzésre fordított összegek,
- a kezelési és menedzselési költségek (a kezeléssel, bérbeadással összefüggő marketing és ügynöki kiadások) stb.,
- biztosítási díjak.

A felújítási kiadásokat vagy a pótlási költség százalékában, vagy becsült összeggel kell megadni.

2.3. A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlant magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni. A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

3. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A megtérülési ráta az ingatlanpiaci elemzésben figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően eltérő. A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:

- piaci tényekből való kamatláb-levezetés;
- egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;
- fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.

4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, amelybe bele kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani az ingatlan típusától, az ingatlan- és pénzügyi elemzésektől, a figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően megválasztott tőkésítési kamatlábal.

### **Költségalapú módszer**

A költségalapú értékmegek közelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.

2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.

3. Avulások számítása, piaci viszonyok miatti korrekció.

4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint; piaci összehasonlító adatok hiányában a hozamszámításon alapuló módszer és a maradványelvű értékelés szabályai szerint.

2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratertésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség - a lakóingatlanok kivételével - általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Az idő múlása miatt értékcsökkenés oka lehet: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatók vagy ki nem javíthatók.

3.1. A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

|  |           |
|--|-----------|
| - városi téglaeépületek                    | 60-90 év, |
| - városi, szerelt szerkezetű épületek      | 40-70 év, |
| - kertvárosi, családi ház jellegű épületek | 50-80 év, |
| - ipari és mezőgazdasági épületek          | 20-50 év. |

3.2. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítmény vizsgált intézményhez képest nyújtott többlétszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

3.3. A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultságbecslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.

3.4. A piaci viszonyok miatti korrekciónak tükröznie kell a helyi ingatlanpiaci viszonyokat (pl. kereslet-kínálat). A piaci viszonyok miatti korrekció a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapú érték.

#### Az értékelés alapja

Az értékelés célja piaci érték megállapítása. A jelenlegi makrogazdasági helyzetben az ingatlan befektetésként történő hasznosítása az alternatív befektetések magasabb megtérülése miatt kevésbé életszerű, az ingatlan legjobb és leggazdaságosabb hasznosítása a saját használatra történő hasznosítás, az ingatlan nem tekinthető elsődlegesen jövedelemtermelő ingatlannak, a piaci adatok elemzésén alapuló módszer során forgalmi érték lényegesen magasabb a hozamszámításon alapuló értéknél. Mivel az értékelt ingatlan elsődleges funkcióját tekintve nem hozamtermelő ingatlan, fő módszerként piaci adatok elemzésén alapuló módszerrel állapítunk meg, a hozamszámításon alapuló módszer pedig ellenőrző módszerként került alkalmazásra. Az ingatlan esetében az albetét jelleg miatt költségszámításon alapuló módszert nem alkalmaztuk.

### 3.3. Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2025. június 06-án Epinger-Galajda Edit Sarolta felsőfokú ingatlanvagyoneértékelő tartotta a vagyoneértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. Körbejárta az ingatlanokat, az épület és az ingatlanok állagát fényképfelvételeken rögzítette. A helyszínen az ingatlanok adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgált. A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódott az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

### 3.4. Felhasznált dokumentumok

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos dokumentumokat:

- E-hiteles tulajdoni lapok (2025.06.03.)
- E-hiteles térképmásolat (2025.06.03.)
- Változási vázrajzok
- Társasház Alapító Okirat

## 4. AZ INGATLANOK ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

| 523/31/A/6 hrsz. - E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat |                   |
|---|-------------------|
| Tulajdoni lap dátuma:                                       | 2025.06.03.       |
| Ingatlan címe:  | 8237 Tihany       |
| Ingatlan fekvése  | belterület        |
| Helyrajzi száma:  | Tihany 523/31/A/6 |

| Tulajdoni lap I. rész:    |                   |
|---------------------------|-------------------|
| Az ingatlan művelési ága: | lakás             |
| Alapterület:              | 58 m <sup>2</sup> |
| Eszmei hányad:            | 405/10000         |
| Szobaszám:                | 2+1               |

|   |
|---|
| I/2. Bejegyző határozat, érkezési idő: 102597/4/2024.05.10.                                       |
| Társasház   |
| I/3. Bejegyző határozat, érkezési idő: 102597/4/2024.05.10.                                       |
| Természeti terület- Balaton-felvidéki Nemzeti Park, eredeti bejegyző határozat: 46998/1997.10.15. |

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| <b>Tulajdoni lap II. rész:</b>                               |                                     |
| II/1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 102597/4/2024.05.10. |                                     |
| Tulajdoni hányad:  | 1/1                                 |
| Jogállás:  | tulajdonos                          |
| Jogcím:  | vétel                               |
| Jogosult neve:   | Tihany Község Önkormányzata         |
| Jogosult címe:   | 8237 Tihany, Kossuth Lajos utca 12. |

|                                |
|--------------------------------|
| <b>Tulajdoni lap III. rész</b> |
| Nem tartalmaz bejegyzést.      |

|  |                   |
|--|-------------------|
| <b>523/31/A/8 hrsz. - E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat</b> |                   |
| Tulajdoni lap dátuma:  | 2025.06.03.       |
| Ingatlan címe:   | 8237 Tihany       |
| Ingatlan fekvése   | belterület        |
| Helyrajzi száma:   | Tihany 523/31/A/8 |

|   |                   |
|---|-------------------|
| <b>Tulajdoni lap I. rész:</b>   |                   |
| Az ingatlan művelési ága:   | lakás             |
| Alapterület:  | 76 m <sup>2</sup> |
| Eszmei hányad:  | 531/10000         |
| Szobaszám:  | 2+1               |
| I/2. Bejegyző határozat, érkezési idő: 102597/4/2024.05.10.                                       |                   |
| Társasház. Hozzá tartozik még a 36,52 m <sup>2</sup> területű terasz.                             |                   |
| I/3. Bejegyző határozat, érkezési idő: 102597/4/2024.05.10.                                       |                   |
| Természeti terület- Balaton-felvidéki Nemzeti Park, eredeti bejegyző határozat: 46998/1997.10.15. |                   |

|  |            |
|--|------------|
| <b>Tulajdoni lap II. rész:</b>                               |            |
| II/1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 102597/4/2024.05.10. |            |
| Tulajdoni hányad:  | 1/1        |
| Jogállás:  | tulajdonos |

|                |                                     |
|----------------|-------------------------------------|
| Jogcím:        | vétel                               |
| Jogosult neve: | Tihany Község Önkormányzata         |
| Jogosult címe: | 8237 Tihany, Kossuth Lajos utca 12. |

**Tulajdoni lap III. rész**

Nem tartalmaz bejegyzést.

**523/31/A/9 hrsz. - E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Tulajdoni lap dátuma: | 2025.06.03.       |
| Ingatlan címe:        | 8237 Tihany       |
| Ingatlan fekvése      | belterület        |
| Helyrajzi száma:      | Tihany 523/31/A/9 |

**Tulajdoni lap I. rész:**

|   |                   |
|---|-------------------|
| Az ingatlan művelési ága:   | lakás             |
| Alapterület:  | 59 m <sup>2</sup> |
| Eszmei hányad:  | 411/10000         |
| Szobaszám:  | 1+2               |
| I/2. Bejegyző határozat, érkezési idő: 102597/4/2024.05.10.                                       |                   |
| Társasház. Hozzá tartozik még a 36,62 m <sup>2</sup> területű terasz.                             |                   |
| I/3. Bejegyző határozat, érkezési idő: 102597/4/2024.05.10.                                       |                   |
| Természeti terület- Balaton-felvidéki Nemzeti Park, eredeti bejegyző határozat: 46998/1997.10.15. |                   |

**Tulajdoni lap II. rész:**

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| II/1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 102597/4/2024.05.10. |                                     |
| Tulajdoni hányad:  | 1/1                                 |
| Jogállás:  | tulajdonos                          |
| Jogcím:  | vétel                               |
| Jogosult neve:   | Tihany Község Önkormányzata         |
| Jogosult címe:   | 8237 Tihany, Kossuth Lajos utca 12. |

**Tulajdoni lap III. rész**

Nem tartalmaz bejegyzést.

**523/31/A/10 hrsz. - E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| Tulajdoni lap dátuma: | 2025.06.03.        |
| Ingatlan címe:        | 8237 Tihany        |
| Ingatlan fekvése      | belterület         |
| Helyrajzi száma:      | Tihany 523/31/A/10 |

**Tulajdoni lap I. rész:**

|   |                   |
|---|-------------------|
| Az ingatlan művelési ága:   | lakás             |
| Alapterület:  | 65 m <sup>2</sup> |
| Eszmei hányad:  | 450/10000         |
| Szobaszám:  | 2+1               |
| I/2. Bejegyző határozat, érkezési idő: 102597/4/2024.05.10.                                       |                   |
| Társasház. Hozzá tartozik még a 30,41 m <sup>2</sup> területű terasz.                             |                   |
| I/3. Bejegyző határozat, érkezési idő: 102597/4/2024.05.10.                                       |                   |
| Természeti terület- Balaton-felvidéki Nemzeti Park, eredeti bejegyző határozat: 46998/1997.10.15. |                   |

**Tulajdoni lap II. rész:**

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| II/1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 102597/4/2024.05.10. |                                     |
| Tulajdoni hányad:  | 1/1                                 |
| Jogállás:  | tulajdonos                          |
| Jogcím:  | vétel                               |
| Jogosult neve:   | Tihany Község Önkormányzata         |
| Jogosult címe:   | 8237 Tihany, Kossuth Lajos utca 12. |

**Tulajdoni lap III. rész**

Nem tartalmaz bejegyzést.

**523/31/A/11 hrsz. - E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| Tulajdoni lap dátuma: | 2025.06.03.        |
| Ingatlan címe:        | 8237 Tihany        |
| Ingatlan fekvése      | belterület         |
| Helyrajzi száma:      | Tihany 523/31/A/11 |

**Tulajdoni lap I. rész:**

|                           |       |
|---------------------------|-------|
| Az ingatlan művelési ága: | lakás |
|---------------------------|-------|

|   |                   |
|---|-------------------|
| Alapterület:  | 69 m <sup>2</sup> |
| Eszmei hányad:  | 481/10000         |
| Szobaszám:  | 2+1               |
| I/2. Bejegyző határozat, érkezési idő: 102597/4/2024.05.10.                                       |                   |
| Társasház.  |                   |
| I/3. Bejegyző határozat, érkezési idő: 102597/4/2024.05.10.                                       |                   |
| Természeti terület- Balaton-felvidéki Nemzeti Park, eredeti bejegyző határozat: 46998/1997.10.15. |                   |

### Tulajdoni lap II. rész:

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| II/1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 102597/4/2024.05.10. |                                     |
| Tulajdoni hányad:  | 1/1                                 |
| Jogállás:  | tulajdonos                          |
| Jogcím:  | vétel                               |
| Jogosult neve:   | Tihany Község Önkormányzata         |
| Jogosult címe:   | 8237 Tihany, Kossuth Lajos utca 12. |

### Tulajdoni lap III. rész

Nem tartalmaz bejegyzést.

### 523/31/A/12 hrsz. - E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| Tulajdoni lap dátuma: | 2025.06.03.        |
| Ingatlan címe:        | 8237 Tihany        |
| Ingatlan fekvése      | belterület         |
| Helyrajzi száma:      | Tihany 523/31/A/12 |

### Tulajdoni lap I. rész:

|   |                   |
|---|-------------------|
| Az ingatlan művelési ága:   | lakás             |
| Alapterület:  | 85 m <sup>2</sup> |
| Eszmei hányad:  | 592/10000         |
| Szobaszám:  | 1+3               |
| I/2. Bejegyző határozat, érkezési idő: 102597/4/2024.05.10.                                       |                   |
| Társasház.  |                   |
| I/3. Bejegyző határozat, érkezési idő: 102597/4/2024.05.10.                                       |                   |
| Természeti terület- Balaton-felvidéki Nemzeti Park, eredeti bejegyző határozat: 46998/1997.10.15. |                   |

### Tulajdoni lap II. rész:

II/1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 102597/4/2024.05.10.

|                   |                                     |
|-------------------|-------------------------------------|
| Tulajdoni hányad: | 1/1                                 |
| Jogállás:         | tulajdonos                          |
| Jogcím:           | vétel                               |
| Jogosult neve:    | Tihany Község Önkormányzata         |
| Jogosult címe:    | 8237 Tihany, Kossuth Lajos utca 12. |

### Tulajdoni lap III. rész

Nem tartalmaz bejegyzést.

### Megjegyzés:

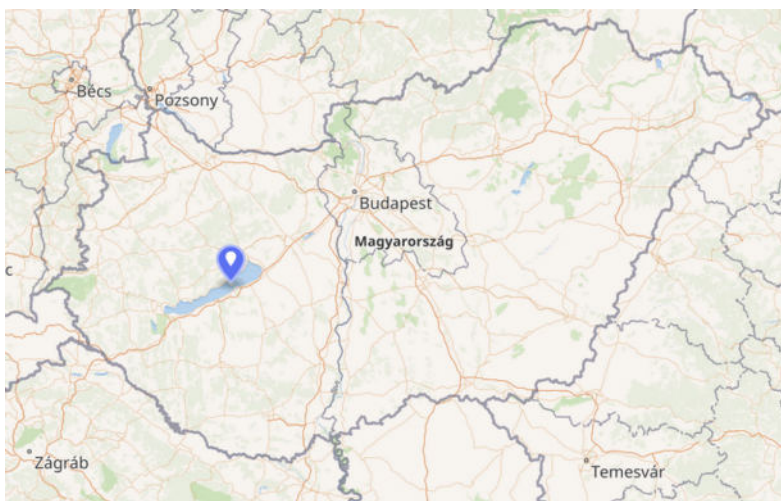
Az ingatlanok a rendelkezésünkre álló dokumentumok (tulajdoni lapok, térképmásolat, változási vázrajzok) és a helyszíni szemlén tapasztaltak alapján egyértelműen beazonosíthatók.

Az ingatlanok a Balaton-felvidéki Nemzeti Park védett területei közé tartoznak (I/3.), a bejegyzés az ingatlanok forgalomképességét érdemben nem befolyásolja, a Magyar Államnak a Balaton-felvidéki nemzeti Park Igazgatóságán keresztül gyakorlatilag elővásárlási jogot biztosít az ingatlanokra. A bejegyzés az ingatlanok forgalomképességét és értékét számottevően nem érinti.

### 4.2. Az ingatlanok elhelyezkedése

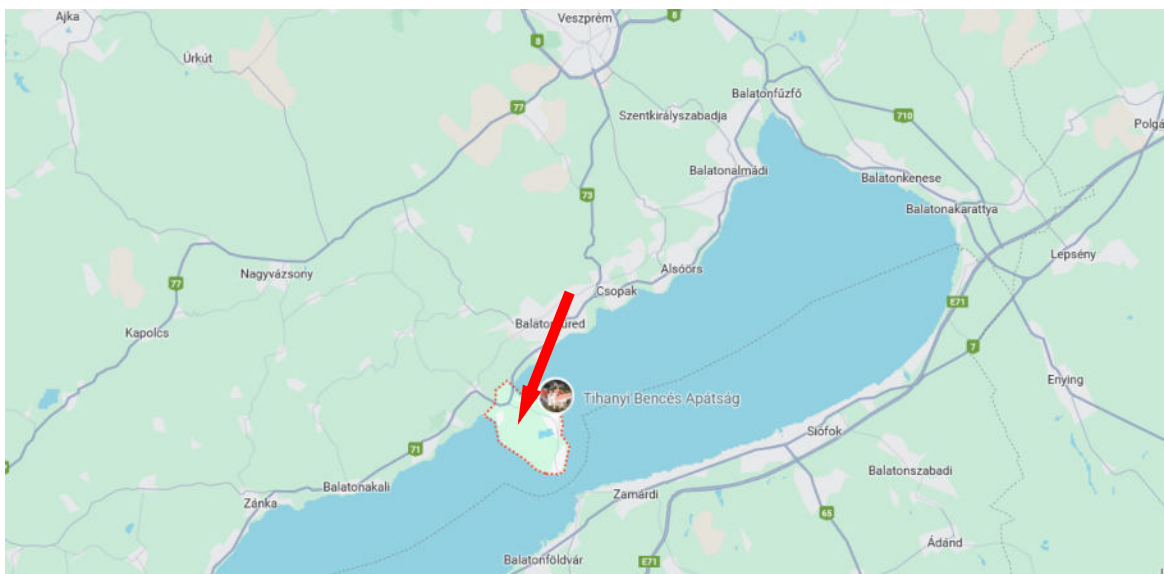
#### A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai és gazdasági környezete

Tihany a Közép-dunántúli régióban, Veszprém vármegyében, a Balaton északi partján, a Balatonfüredi járásban és kistérségben található. A község Budapesttől 132 km-re, Veszprémtől, a vármegyeszékhelytől 25 km-re, Balatonfüredtől 8 km-re fekszik. Megközelíthető Budapest felől az M7-es autópályán Balatonvilágosig, majd a 71-es számú főúton, illetve az M7-es autópályán egészen Szántódig, onnét pedig komppal. Veszprém felől a Veszprém-Tótvázsony-Tihany vagy a Veszprém-Balatonfüred-Tihany útvonalon, a 71-es számú főút érintésével érhető el. A település országon belüli elhelyezkedését az alábbi térképrészlet szemlélteti:



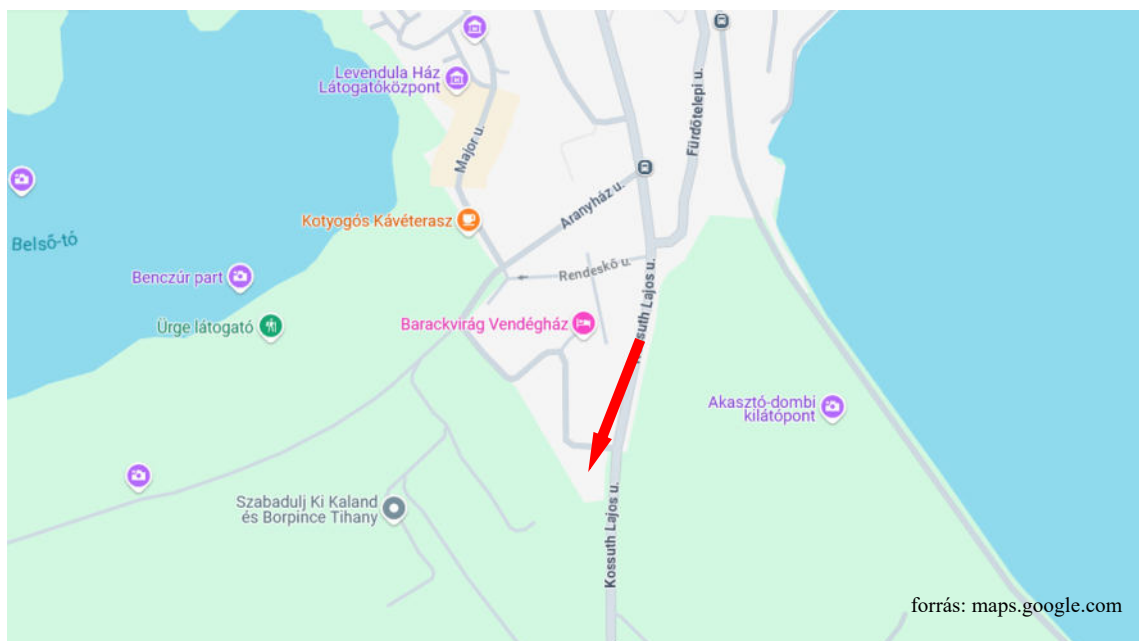
| Közigazgatás       |  |
|--------------------|--|
| Ország             |  Magyarország |
| Régió              | Közép-Dunántúl   |
| Vármegye           | Veszprém   |
| Járás              | Balatonfüredi  |
| Jogállás           | község   |
| Polgármester       | Kötél Balázs<br>(független) <sup>[1]</sup>   |
| Irányítószám       | 8237   |
| Körzethívószám     | 87   |
| Testvértelepülései | Lista <a href="#">[kinyit]</a>   |
| Népesség           |  |
| Teljes népesség    | 1338 fő<br>(2024. jan. 1.) <sup>[2]</sup>  |
| Népsűrűség         | 50,6 fő/km <sup>2</sup>  |

A település közvetlen környezetét és közlekedési kapcsolatait az alábbi térképszelvény szemlélteti:



#### **Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése**

Az értékelt ingatlanok a település központjától mintegy 1,2 km-re, délre, az Aranyház utca és a Kossuth utca kereszteződésében találhatóak. Infrastrukturális ellátottságuk megfelelő, az épület szilárd burkolatú, aszfaltos úton érhető el, buszmegálló 400 méterre, élelmiszerbolt, polgármesteri hivatal, egészségügyi és oktatási intézmények, szolgáltató és vendéglátóipari egységek széles köre 1,5 km-en belül elérhetőek. Az ingatlanok környezetében családi-, és hétvégi házak vannak, a Kossuth utca túloldalán beépítetlen terület húzódik. A településrészen a település viszonylatában az ingatlanárak az átlagosnál magasabbak. Az ingatlanok településen belüli elhelyezkedését az alábbi térképszelvény szemlélteti:



Az ingatlanok szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



### ***Gazdasági környezet***

Az 1338 fős (Magyarország közigazgatási helynévkönyve, 2024) Tihany Magyarország egyik legszebb fekvésű települése, a látványos tájban és természeti adottságokban bővelkedő község a Balatonba nyúló Tihanyi-félszigeten fekszik. Természeti kincsei, különleges fekvése és a közel ezer éves tihanyi apátság az egyik legjelentősebb idegenforgalmi célállomássá teszi, mind a belföldi, mind a külföldi turisták körében. Ingatlanforgalmi szempontból kedvelt település, az ingatlanárak jellemzően magasak. A nyilvántartott állásukeresők száma 18 fő, a munkanélküliségi ráta 2,18 % (Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, 2025. 05. havi állapot szerinti adat). A település kiemelkedő idegenforgalmi jellegének köszönhetően az ingatlanárak várhatóan a későbbiekben is magasak maradnak.

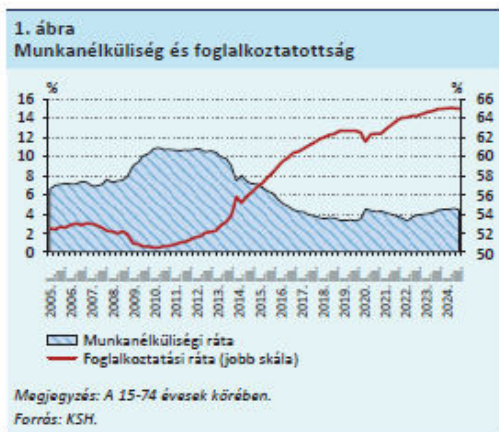
## A lakóingatlanok piaca

# 2. Lakáspiaci kereslet és a lakásárak

A lakáspiaci keresletet meghatározó makrogazdasági mutatók közül a nemzetgazdaságban foglalkoztatottak száma 2025. év elején is historikusan magas szinten alakult, azonban a nemzetgazdaság ágazatainak széles körében folytatódott az üres álláshelyek számának csökkenése, enyhítve a munkaerőpiac feszességét. A versenyszféra bruttó átlagkeresete a korábbi éveknél mérsékeltebb ütemben emelkedik, a reálkeresetek azonban 2023 szeptembere óta ismét növekednek, támogatva a lakossági beruházások bővülését. Az állampapírpiacról jelentős volumenben felszabaduló lakossági megtakarítások is támogatták a lakáspiaci kereslet élénkülését. A 2024. negyedik negyedévében felfokozott befektetői érdeklődés 2025 első negyedévében enyhült, a befektetők részvétele ismét kiegyensúlyozottá vált a piac vevői és eladói oldalán, amiben szerepet játszhatott a lakásbérbeadási hozamok csökkenése is.

2024 negyedik negyedévében a lakásárak éves nominális növekedési üteme országosan 15,1 százalékot ért el, ezzel Európai Unió összehasonlításban Bulgária után Magyarországon nőttek legnagyobb mértékben a lakásárak. Reálértelemben 10,9 százalékos emelkedés volt megfigyelhető a negyedik negyedévében. Előzetes adatok alapján 2025 első negyedévében országosan 15,0 százalékot, Budapesten pedig 19,2 százalékot ért el az éves lakásár-dinamika, utóbbi esetben negyedéves alapon is rendkívül magas, 8,7 százalékos lakásáremelkedést mérhettünk. 2024 negyedik negyedévében országosan 14,3 százalékot ért el a lakásárak fundamentumok által indokolt szinttől való becsült eltérése, ami a harmadik negyedévhez képest 1,7 százalékpontos emelkedést jelent. A magas lakásár-dinamika következtében megállt a túllértékelttség 2023 eleje óta tartó folyamatos csökkenése. A lakáspiaci túlfűtöttség növekedéséhez vezetett, hogy a lakásárak a bérleti díjaknál, a jövedelmeknél és az építési költségeknél is gyorsabban emelkedtek 2024 folyamán.

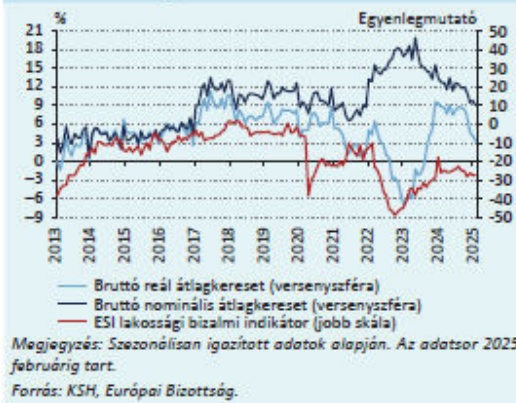
2025 első negyedévében 7 százalékos éves bővülést követően már a hosszú távú átlagot meghaladó szinten alakult a lakáspiaci tranzakciók száma országosan. Budapesten és a megyei jogú városokban stagnált, a többi városban azonban 18 százalékkal, a községekben pedig 11 százalékkal nőtt a tranzakciók száma éves összevetésben. A vidéki adásvételszám növekedését a pozitív reálbér-dinamika mellett a vidéken igénybe vehető otthonteremtési programok széles köre is támogatta. 2025 első negyedévében országos átlagban az adásvételek 8,3 százalékát jellemezte licit, míg Budapesten korábban nem látott arányban, az adásvételek 18 százalékánál kelt el az ingatlan a hirdetési ár felett. Az ingatlan.com hirdetési portál adatai szerint 2025 első negyedévében Budapesten 47 százalékkal, a megyeszékhelyeken 76 százalékkal nagyobb érdeklődés volt megfigyelhető az újlakások iránt, mint egy évvel korábban, melyben spekulatív kereslet is szerepet játszhatott.



## 2.1. KEDVEZŐ MAKROGAZDASÁGI FUNDAMENTUMOK ÉS FELSZABADULÓ LAKOSSÁGI MEGTAKARÍTÁSOK TÁMOGATTÁK A LAKÁSPIACI KERESLETET

A nemzetgazdaságban foglalkoztatottak száma továbbra is historikusan magas. A 2024. december – 2025. február közötti időszakban a foglalkoztatottak átlagos létszáma 4 millió 689 ezer fő volt, ami 3 ezer fővel volt magasabb az egy évvel korábbi szintnél. A munkanélküliségi ráta 4,4 százalékon alakult 2024 negyedik negyedévében (1. ábra). A munkanélküliek száma 2024. december – 2025. február átlagában 214 ezer fő volt, ami 16 ezer fővel kevesebb, mint az előző év azonos időszakában. A munkaerőpiac feszessége 2022 közepe óta csökken, és 2024 negyedik negyedévében is a nemzetgazdaság ágazatainak széles körében folytatódott az üres álláshelyek számának mérséklődése éves alapon. Az iparban és a munkaerő-kölcsönzést is magában foglaló

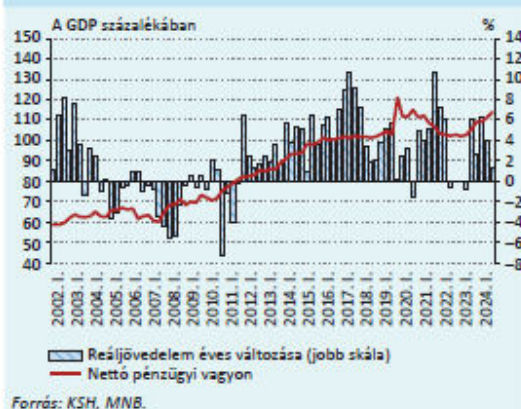
**2. ábra**  
 Az átlagkeresetek éves változása a versenyszférában és az ESI lakossági bizalmi index alakulása



adminisztratív és szolgáltatást támogató tevékenység ágazatban volt a legnagyobb mértékű a csökkenés a negyedik negyedévben. Az ESI márciusi felmérése alapján az építőiparban, az iparban, és a kereskedelemben azok a vállalatok vannak többségben, amelyek létszámuk csökkentését tervezik a következő hónapokban.

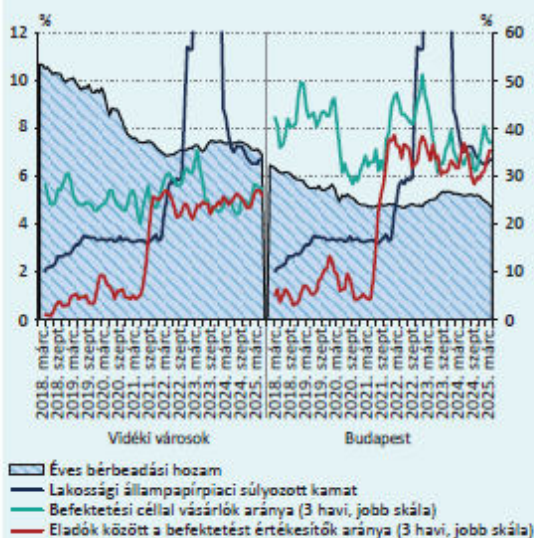
2025-ben a tavalyi évnél mérsékeltebb lehet a nominális bérdinamika, ám a reálbérek folytatódó emelkedése várható. 2024 negyedik negyedévében a versenyszféra bruttó átlagkeresete 10,8 százalékkal, a rendszeres átlagkereset 11,1 százalékkal nőtt éves alapon, míg a prémiumkifizetések mértéke elmaradt az előző évekéthől. Februárban a versenyszférában és a költségvetési szférában is lassult az éves bérdinamika: a versenyszférában 9,0 százalékkal, az államháztartás körében pedig az év elejétől hatályos ágazati bérintézkedések (pl. a pedagógusok, vízügyi dolgozók, bírák és igazságügyi alkalmazottak béremelése) nyomán 9,5 százalékkal voltak magasabbak a keresetek éves alapon (2. ábra). A munkaerőpiac feszessége az utóbbi időszakban enyhült, az év eleji 9 százalékos minimálbér-emelés pedig elmaradt a tavalyitól, és összhangban van a bérezési alapfolyamatokkal. Ez azt eredményezi, hogy 2025-ben a versenyszférában az előző évinél mérsékeltebb nominális bérdinamika várható, és folytatódik a reálbérek emelkedése.

**3. ábra**  
 A lakosság pénzügyi eszközeinek és kötelezettségeinek, valamint reáljövedelmének alakulása



2024 negyedik negyedévében 1,3 százalékkal emelkedett a lakossági reáljövedelem éves összehasonlításban. A háztartások GDP-arányos nettó pénzügyi vagyonának növekedési dinamikája a 2023. második negyedévi mélypontja óta újra gyorsul (3. ábra). 2025-ben a kedvező bérezési és jövedelmi folyamatok következtében a háztartási fogyasztás folytatódó bővülésére számítunk. A reálbérek növekedése mellett a bejelentett kormányzati programok, illetve az élénkülő lakossági hitelezés is támogatják a fogyasztás további emelkedését az idei évben.

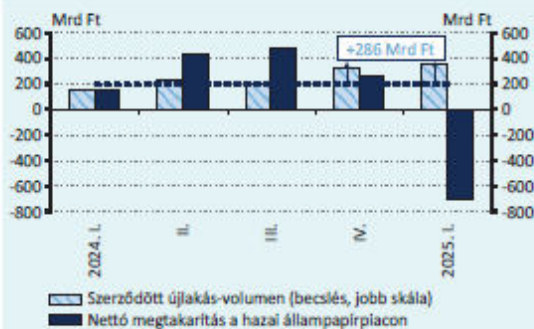
**4. ábra**  
 Egyéves előretékintő lakásbérbeadási hozam, valamint a befektetési célú lakásvásárlások és a befektetéstől megváló eladók aránya



Megjegyzés: Az éves bérleti hozam a személyi jövedelemadó levonása utáni adózott éves bérleti bevétel és a vagyonszerzési illetékkel növelt lakásár hányadosaként számítva. A számításokhoz használt bérleti díj és lakásár adatok 60 négyzetméteres alapterületű lakásra vonatkoznak. A referenciakamat a dematerializált forint lakossági állampapírok havi kibocsátási mennyiségével súlyozott, átlagos értékesítéskori éves kamatai alapján.

Forrás: ingatlan.com, KSH, Duna House, MNB.

**5. ábra**  
 Nettó lakossági megtakarítás a hazai állampapírpiacon és a szerződött újlakás-volumen



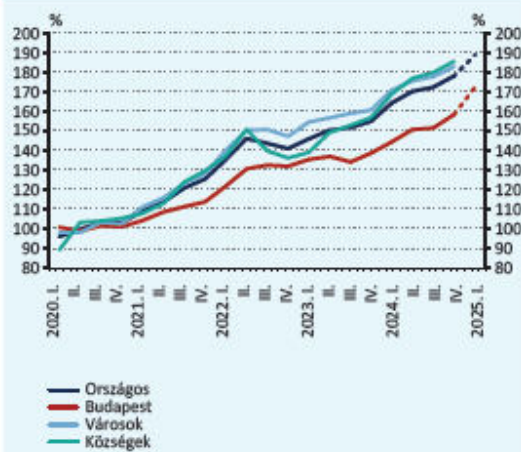
Megjegyzés: A szaggatott vonal 2024 első három negyedévének átlagos szerződött újlakás-volumenét jelöli.

Forrás: MNB.

A bérbeadási hozamok hasonló mértékben csökkentek egy év alatt, mint a lakossági állampapírok súlyozott kamata. A Duna House ingatlanközvetítő mérése alapján 2025 első negyedévének átlagában a befektetők közül került ki vidéken a lakáspiaci vásárlók 27 százaléka és az eladók 26 százaléka, Budapesten pedig a vásárlók 37 százaléka és az eladók 35 százaléka (4. ábra). A befektetők részvétele így ismét kiegyensúlyozottá vált a piac két oldalán, azt követően, hogy 2024 negyedik negyedévében a fővárosban átmenetileg nettó értelemben is érdemi többletkereslet jelent meg a lakáspiacon befektetők részéről. A lakásbérbeadási hozam 2025 márciusában a vidéki városok átlagában az előző év azonos időszakai 7,3 százalékról 6,9 százalékra, Budapesten pedig 5,2 százalékról 4,7 százalékra csökkent.

A lakosság két negyedév alatt közel 300 milliárd forint többletmegtakarítást csoportosíthatott át a lakáspiacra. 2025 első negyedévében – az újra be nem fektetett, jelentős kamatkifizetések révén – mintegy 700 milliárd forinttal csökkentek a lakosság hazai állampapírpiacon tartott megtakarításai (5. ábra). Ezek a források nem jelentek meg teljes mértékben az egyéb pénzügyi megtakarítások állományváltozásában, amit (többletfogyasztásban való lecsapódás mellett) az is magyarázhat, hogy a lakosság a megtakarításainak korábban megszokottnál nagyobb részét csoportosította át reáleszközökbe, elsősorban a hazai lakáspiacra. A lakosság ingatlanpiacra irányított új forrásait az újlakáspiacon elköltött volumennel tudjuk közelíteni (használtlakás-tranzakció esetén a vevő és az eladó reáleszközeinek, illetve pénzeszközeinek összege változatlan). Míg 2024 első három negyedévének átlagában becslésünk szerint negyedévente 200 milliárd forint értékű új lakás került értékesítésre, addig 2024 negyedik és 2025 első negyedévében jelentősen nagyobb, rendre 323 és 361 milliárd forint értékben szerződtek a vásárlók új lakásokra. Az értékesítések közt az előszerződéseket is figyelembe vettük, amikhez nem feltétlen kapcsolódik azonnali jelentős pénzár, így a 2024 végi volumennövekedésnek is fedezete lehetett a későbbi állampapírpiacon kamatkifizetés. Sokkal kisebb mértékben, de az önkéntes nyugdíjpénztári megtakarítások irányából is érkeztek új források a lakáspiacra, mivel a Kormány 2025-re lehetővé tette a pénztári vagyon lakáscélú felhasználását. A pénztártagok március végéig 38 milliárd forint kiutalását igényelték, amiből ugyanezen időszak alatt 16,6 milliárd forint került folyósításra, ugyanakkor a kiutalt összeg közel fele hiteltörlesztést finanszírozott (Melléklet 13. ábra).

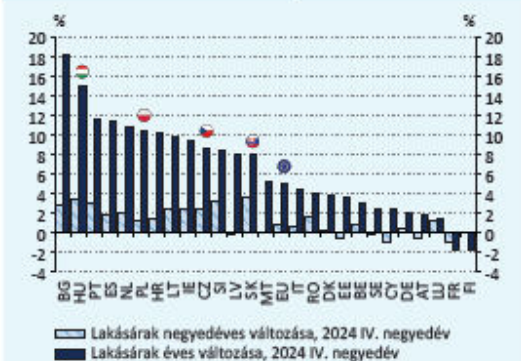
6. ábra  
 Nominális MNB-lakásárindexek településtípus szerint  
 (2020 = 100%)



Megjegyzés: 2025 első negyedéve lakáspiaci közvetítői adatok alapján.

Forrás: MNB.

7. ábra  
 A lakásárak alakulása az EU tagállamaiban



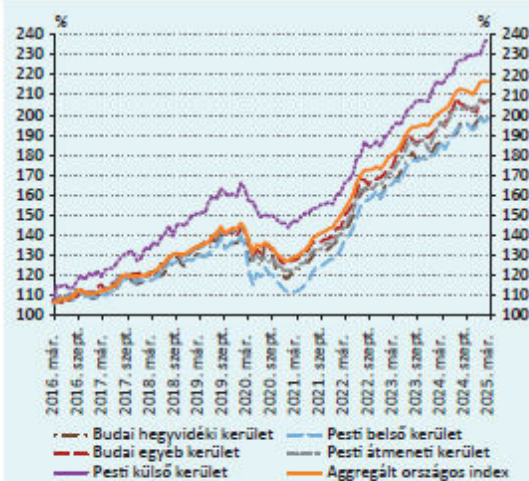
Forrás: Eurostat, MNB.

## 2.2. A GYORSULÓ LAKÁSÁR-DINÁMIKA MIATT ISMÉT NÖTT A TULÉRTÉKELTSÉG

Minden településtípuson magas, a fővárosban pedig rendkívüli mértékben gyorsult a lakásár-dinamika. A hazai lakásárak éves nominális növekedési üteme országosan 15,1 százalékot ért el 2024 negyedik negyedévében, ezzel reálértelemben 10,9 százalékos emelkedés volt megfigyelhető. A Központi Statisztikai Hivatal által közzétett indexek alapján a használt és az új lakások ára hasonló ütemben emelkedett (Melléklet 2. ábra). A nominális lakásárak az előző év azonos időszakához képest Budapesten 14,3 százalékkal, a vidéki városokban 13,8 százalékkal, a községekben 18,4 százalékkal emelkedtek 2024 negyedik negyedévében (6. ábra). 2025 első negyedévében ingatlanközvetítői tranzakciók alapján országosan 15,0 százalékot, Budapesten pedig – rendkívül magas, 8,7 százalékos negyedéves alapú lakásáremelkedést követően – már 19,2 százalékot ért el az éves lakásár-dinamika.

Az EU-tagállamok széles körében gyorsult a lakásárak növekedési üteme. Az Európai Unió lakáspiacán negyedéves alapon átlagosan 0,8 százalékkal, éves összehasonlításban átlagosan 4,9 százalékkal nőttek a nominális lakásárak 2024 negyedik negyedévében. A tagállamok túlnyomó többségében az 1–11 százalékos sávban alakult az éves lakásár-dinamika (7. ábra). Ennél nagyobb ütemben csak Magyarországon (+15,1 százalék) és Bulgáriában (+18,3 százalék) nőttek a lakásárak, enyhe csökkenés pedig csak Franciaországban és Finnországban volt tapasztalható (mindkét esetben -1,9 százalék). 2024 végétől általában a drágulás ütemének gyorsulása jellemezte az EU lakáspiacain, számos tagállamban negyedéves alapon is dinamikus lakásár-emelkedés volt tapasztalható. A lakásárak jövedelmekhez viszonyított aránya a visegrádi országok átlagában közel 3 százalékkal emelkedett, az eurozónában viszont még stagnált éves összehasonlításban (Melléklet 6. ábra).

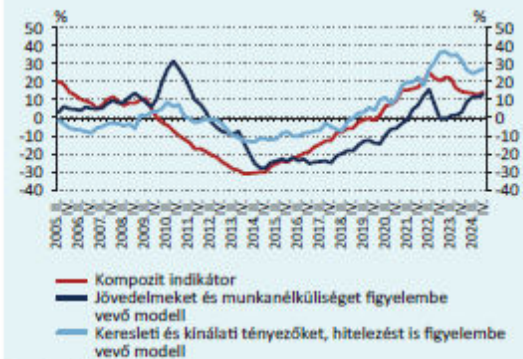
**8. ábra**  
 Budapesti kerületcsoportok lakbérindexei az ingatlan.com kínálatában szereplő kiadó lakáshirdetések alapján (2015 = 100%)



Megjegyzés: Budai hegyvidéki kerület: I., II., XII., Budai egyéb kerület: III., XI., XXII., Pesti belső kerület: V., VI., VII., VIII., IX., Pesti átmeneti kerület: X., XIII., XIV., XIX., XX., Pesti külső kerület: IV., XV., XVI., XVII., XVIII., XXI., XXIII.

Forrás: ingatlan.com, KSH.

**9. ábra**  
 A lakásárak eltérése a fundamentumok által indokolt becsült szinttől<sup>3</sup>



Forrás: MNB.

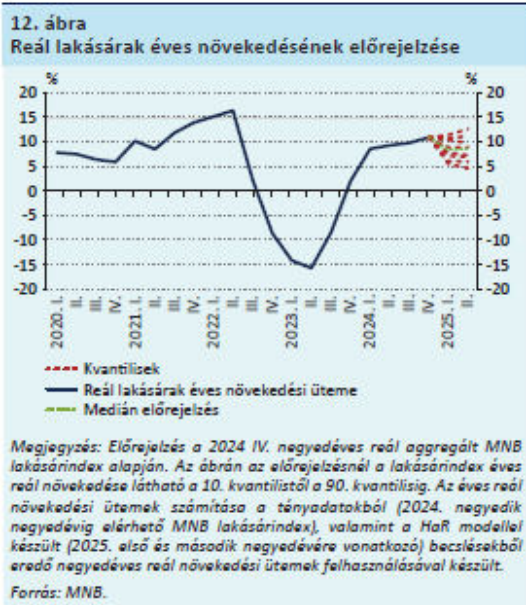
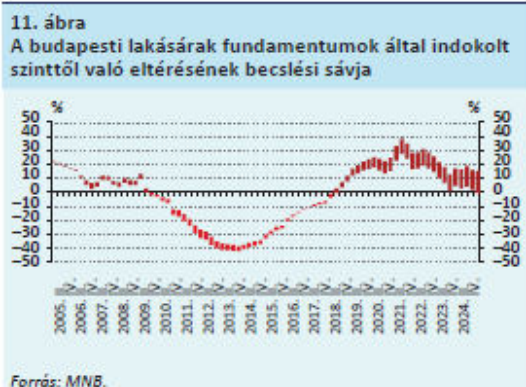
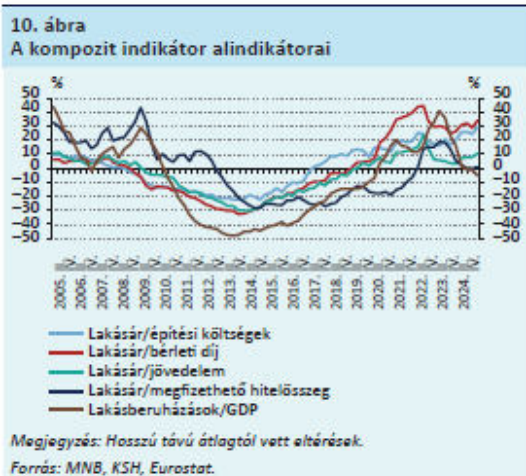
Folytatódott a szabad bérleti kínálat bővülése és a bérleti díjak növekedési ütemének mérséklődése 2025 első negyedévében. Az ingatlan.com adatai alapján országosan 16,2 ezer lakás volt kiadásra meghirdetve 2025. március végén, ami negyedéves alapon a szabad albérletállomány enyhe bővülését jelenti, éves összevetésben pedig 32 százalékkal több kiadó lakás volt a piacon. A KSH-ingatlan.com lakbérindex szerint Budapesten márciusban 6,7 százalékkal voltak magasabban a bérleti díjak, mint egy évvel korábban, ami lassulást mutat az egy negyedévvvel korábbi 9,6 százalékos éves dinamikához képest. Országos átlagban a lakberek éves növekedési üteme 9,3 százalékról 7,6 százalékra mérséklődött ugyanezen időszak alatt, a negyedik negyedévhez képest pedig enyhe, 0,1 százalékos árkorrekció volt megfigyelhető (8. ábra). Régiós bontásban a főváros után az észak-alföldi régióban volt a legmagasabb az átlagos havi bérleti díj 2024 második felében, immár meghaladva a 200 ezer forintot, míg a legalacsonyabb, 136 ezer forintos átlagos bérleti díjat Észak-Magyarországon kellett fizetni (Melléklet 9. ábra).

2024 végén ismét nőtt a lakáspiaci túlértékeltség. Kompozit indikátorunk szerint 2024 negyedik negyedévében országosan 14,3 százalékos ért el a lakásárak fundamentumok által indokolt szinttől való becsült eltérése, ami az előző év azonos időszaki értéktől érdemben nem tér el, a harmadik negyedévhez képest azonban 1,7 százalékpontos emelkedést jelent (9. ábra). A magas lakásár-dinamika következtében tehát megállt a túlértékeltség 2023 eleje óta tartó folyamatos csökkenése. További modellbecsléseink is a túlértékeltség emelkedését jelzik a negyedik negyedévre. A fundamentumok által indokoltnál magasabb lakásárak rosszabb lakáspiaci elérhetőségekben is megnyilvánulnak, ami előretekintve a hitel segítségével vásárlókat magasabb pénzügyi kifizettség vállalására kényszerítheti. A túlértékeltség lakásár-csökkenés általi korrekciója esetén továbbá a banki fedezetértékek is csökkennek – ezt a pénzügyi stabilitási kockázatot a fennálló jelzáloghitel-állomány tekintetében ugyanakkor mérsékli, hogy annak tipikus aktuális hitelfedezeti mutatója alacsony<sup>4</sup>.

<sup>3</sup> A lakásárak eltérést a fundamentumok által indokolt szinttől kompozit indikátor segítségével elemezzük, valamint két modell alapú becslés alapján is számszerűsítjük. A kompozit indikátor alindikátorai: lakásár/jövedelem, lakásár/bérleti díj, újlakásár/építési költség, lakásár/megfizethető hitelösszeg, lakásberuházások/GDP. A kompozit az egyes alindikátorok hosszú távú átlagától vett eltéréseinek súlyozott átlagaként kerül kiszámításra. Részletes módszertanért lásd: Lados Csaba (2025): *Kompozit indikátor a lakáspiaci túlértékeltség becslésére Magyarországon és Budapesten*, Magyar Nemzeti Bank, MT 154. A modellbecslések a következők: 1. A hazai lakásárak makrogazdasági fundamentumok által meghatározott szintjének becslése dinamikus OLS modellkeretben. A modell magyarázóváltozói a háztartások rendelkezésre álló jövedelme és a munkanélküliségi ráta. 2. A hazai lakásárak makrogazdasági fundamentumok által meghatározott hosszú távú egyensúlyi szintjének becslése vektor hibakorrekciós modellkeretben (VECM). Részletes módszertanért lásd: Tamás Berki-Tibor Szendrei (2017): *The cyclical position of housing prices – a VECM approach for Hungary*, Magyar Nemzeti Bank, OP 126.

A budapesti lakásárak eltérést a becsült fundamentumok által indokolt szinttől a budapesti kompozit indikátor alapján mutatjuk be, ahol a becslési sávot a kompozit indikátor alindikátorok hosszú távú átlagától vett eltéréseiből súlyozott verziója és alindikátorok HP-trendtől vett eltéréseiből súlyozott verziója adják meg. A budapesti kompozitban a lakásberuházások/GDP alindikátor helyett a lakásépítések száma szerepel.

<sup>4</sup> Pénzügyi Stabilitási Jelentés (2023. május). 5. keretes írás: A hitelintézetek ingatlanpiaci kitétségeiből eredő kockázatok egy lehetséges piaci korrekció esetén.



A túlértékeltségi alindikátorok többsége már a kockázatok emelkedését jelzi. A kompozit mutató alindikátorait megvizsgálva a lakáspiaci túlfűtöttség növekedésének irányába mutatott, hogy a lakásárak a bérelti díjaknál, a jövedelmeknél és az építési költségeknél is gyorsabban emelkedtek 2024 folyamán (10. ábra). Mindez arra utal, hogy a lakáspiaci kereslet aktuális szintje hosszabb távon nem fenntartható. A túlértékeltségi kockázatok nagyobb mértékű fokozódását egyelőre az mérsékelte, hogy a lakásberuházások GDP-arányos szintje 2024-ben jelentősen visszaesett, és az ennek eredményeként csökkenő új kínálat részben magyarázta a dinamikus lakásár-emelkedést.

Budapesten is a szűkülő kínálat csökkentette a lakásár-korrekció kockázatát. Budapesten 2024 negyedik negyedévében átlagosan 11,3 évnnyi helyi átlagjövedelemre volt szükség egy 75 négyzetméteres medián árszintű lakás megvásárlásához (Melléklet 5. ábra). Becslésünk szerint a budapesti lakásárak 0–15 százalékkal haladták meg a fundamentumok által indokolt szintet 2024 negyedik negyedévében, míg az előző év azonos időszakában ugyanez az érték az 5–17 százalékos sávban lehetett (11. ábra). A keresleti alindikátorok a túlfűtöttség emelkedését jelzik, de az új építések számának jelentős csökkenése magasabb egyensúlyi lakásárakat eredményez a fővárosban.

A 2025 első és második negyedévre vonatkozó medián előrejelzés dinamikus, de valamelyest lassuló, 8-9 százaléki körüli éves lakásár-növekedést mutat. A HaR modell alapján (1. keretes írás) míg az első- és második negyedéves előrejelzés mediánja 8-9 százaléki körüli éves értékkel és 2,5 százaléki körüli negyedéves értékkel közel van egymáshoz (12. ábra), addig az ár-növekedés felső és alsó szélei jelentősen eltérnek. Az első negyedéves becslés még jelentős növekedési potenciált mutat, a 5 százaléknál nagyobb negyedéves növekedés valószínűsége 10 százaléknál kevesebb, második negyedévre viszont a növekedési potenciál jelentősen csökken. Az év első felében emellett nem várható az árak csökkenése, vagyis a 0 százaléki alatti negyedéves növekedés valószínűsége 10 százaléknál kevesebb, az éves előrejelzésben az eloszlás alapján 10 százaléki körüli valószínűséggel már plauzibilissá válik az árak akár 1 százaléki körüli csökkenése is.

### Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

Helyszíni szemrevételezés alapján környezetszennyezésre utaló jel az értékelt ingatlanokon és környezetükben nem észlelhető.

### 4.3. Az épület és a lakások műszaki jellemzői

| Az épület ismertetése  |  |
|--|--|
|  |  |
| Építés éve:  | 2024   |
| Szintek:   | alagsor+ földszint + emelet + lapostető  |
| Funkció:   | lakás  |
| <b>Teherhordó szerkezet:</b>   |  |
| Alapozás módja:  | Vasbeton sávalap   |
| Talajnedvesség elleni szigetelés:  | Van  |
| Függőleges teherhordó szerkezet:   | vasbeton pillérek, 30 cm vtg. beton zsalukő határoló fal és Porotherm falazóblokk                        |
| Vízszintes teherhordó szerkezet:   | 20 cm monolit vasbeton födém   |
| Belső válaszfalak:   | 10 cm vtg. vázkerámia válaszfalak  |
| Tetőszerkezet és tetőfedés:  | Lapostető, vasbeton fedélszerkezet, állókorcos fémlemez fedéssel   |
| Tetőszerkezet, tetőfedés állapota:   | Új, jó állapotú  |
| <b>Nyílászárók:</b>  |  |
| Külső ablak:   | Műanyag szerkezetű, 3 rétegű hőszigetelt üvegezésű ablakok   |
| Külső ajtó:  | Műanyag szerkezetű bejárati ajtó   |
| Belső ajtó:  | Fa szerkezetű belső ajtók  |
| Nyílászárók állapota:  | Új, jó állapotú  |
| <b>Felületképzések:</b>  |  |
| Külső falfelület:  | Hőszigetelt homlokzatrendszer (alagsorban 15 cm, földszinten és emeleten 20 cm vtg. grafit hőszigetelés) |
| Lábazat:   | Hőszigetelt és OTTI tihanyi kő megjelenésű műkö burkolat   |

|  |   |
|--|---|
| Belső falfelület:                            | Festett, csempézett   |
| Belső padlóburkolat:                         | Kerámia, laminált parketta  |
| Padló és falburkolat állapota:               | Új, jó állapotú   |
| <b>Épületgépészet:</b>                       |   |
| Fűtés, hűtés, hőleadók, melegvíz előállítás: | <p>A lakások hőellátását (fűtési és melegvíz előállítási hőigény) a fűtési idény túlnyomó részében az alagsori gépészeti helyiségben elhelyezett 32 KW-os hőszivattyúval látják el. A hőszivattyúhoz 1500 literes puffertároló csatlakozik. A hőszivattyú esetleges meghibásodása vagy tartós nagy hidegben a kompresszor élettartamának növelése érdekében a fűtést a gázkazán biztosítja. A Viessmann 200 W 45 kW-os gázkazán 750 literes puffertartály közbeiktatásával kapcsolódik a fűtési gerinchez, mert a lakásokban lévő Uponor Combiport hőközpontok átfolyós üzemben készítik a használati melegvizet. Nyári hűtési üzemben a lakások melegvíz előállításához szükséges hőenergiát a gázkazán szolgáltatja, a hűtési energiát pedig a hőszivattyú. A lakásokban padlófűtés kiépített. A hűtést a nappaliban/szobákban felszerelt Galletti Estro FL parapetes Fan-Coil berendezések biztosítják.</p> <p>A lakások fűtési-hűtési energia fogyasztásának mérése a lakás hőközpontokba épített Zenner Zelsius F Qn 1.5 DN15. típusú hőmennyiség mérővel biztosított. A hőszivattyúk (óvoda-bölcsőde és lakások 1-1) kültéri egységei az óvoda-bölcsőde udvarának keleti részén lévő, külön lekerített udvarrészen találhatóak. Ugyanitt megújuló energiaforrásként napelemek telepítettek a talajon, amik csak az óvoda és a bölcsőde áramellátására segítenek rá.</p> |
| <b>Közművek:</b>                             |   |
| Víz:   | A lakások a községi vízhálózatra csatlakoztatottak. A lakások és az óvoda-bölcsőde vízfogyasztásának mérése az újonnan létesített közös vízmérő aknában elhelyezett külön főmérőkkel, a lakások vízfogyasztásának egyedi mérése a lakásokban felszerelt UPONOR Combiport mini hőközpontokban elhelyezett Aquarius DN15 almérőkkel történik.   |
| Elektromos áram:                             | A lakások a szolgáltató hálózatra csatlakoztatottak, a lakások önálló villanyórával rendelkeznek  |
| Gáz:   | Az épület a szolgáltató hálózatra csatlakoztatott, a lakásokba a gáz közmű nem került bevezetésre   |
| Csatorna:                                    | A lakásokban keletkező szennyvíz elvezetése a községi csatornahálózatba történik  |
| Egyéb:                                       | A lakásokban riasztórendszer kiépített, továbbá füstérzékelők, és tűzjelzők telepítettek, amik jelenleg nincsenek rákötve az óvodai-bölcsődei rendszerre.   |

#### **Általános leírás:**

Az épület 2024-ben épült, alagsor+ földszint + emelet + lapostető tagolódású. Az épület földszintjén 3 csoportos óvoda és egy bölcsőde került kialakításra az alábbi helyiségekkel: tornaszoba, 8 db mosdó, szertár, sószoba, egyéni fejlesztő, 5 db közlekedő, 6 db öltöző, akadálymentes mosdó, takarítósztár, bölcsőde, 3 db csoportszoba, óvodavezető iroda, lépcső, orvosi szoba + elkülönítő, nevelőtestületi, gazdasági iroda, tálaló, fehér mosogató, melegítőkonyha, átvevő, raktár, 2 db szélfogó. Az oktatási intézmény kiszolgáló helyiségei (mosoda, közlekedő) és a karbantartó valamint az épület gépészeti helyisége az alagsorban kapott helyet. Az alagsorban három, az emeleten nyolc lakás található.

Az óvoda és bölcsőde bejárata az északi homlokzat felőli, középső traktusban lévő bejáraton történik. Az alagsori és az emeleti lakások egyaránt a keleti oldalkert felől érhetőek el, az alagsori gépészeti és karbantartó részleg pedig a nyugati oldalkertből és belső lépcsőházon is elérhető.

Az épületben lévő lakásokhoz és az oktatási intézményhez egyaránt térkövezett parkolóhelyek kerültek kialakításra az ingatlan északi részén. Az ingatlan déli részén az oktatási intézményhez tartozó udvar található. Az épület igényesen kivitelezett, jó állapotú.

#### **Az egyes lakások jellemzése:**

##### **Tihany 523/31/A/6 hrsz.**



Az **Tihany 523/31/A/6 helyrajzi számú ingatlan** az alagsor, földszint, emelet és lapostető tagolódású társasház emeletén található, a változási vázrajzon jelölt módon, az „U” alakú épület keleti részén, a szinten északról dél felé haladva a második lakás. A lakásba a keleti homlokzat felőli udvari bejáraton érhetünk. Alaprajzi elrendezése jó, a helyiségek tágasak, a benapozottság jó. Belépve az előtérbe juthatunk, onnét az egylégterű konyha-étkező-nappali nyílik. Az előtérből két szoba és fürdőszoba érhető el. A lakás

igényesen kivitelezett, új, jó állapotú.

A lakáshoz tartozik tájékoztatás alapján az ingatlan keleti részén lévő keskeny füvesített udvarnak cca. a lakás szélességének megfelelő udvarrésze.

**Tihany 523/31/A/8 hrsz.**



A **Tihany 523/31/A/8 helyrajzi számú ingatlan** az alagsor, földszint, emelet és lapostető tagolódású társasház emeletén található, a változási vázrajzon jelölt módon, az „U” alakú épület déli szárnyában található, a déli szárny északi homlokzat felől nézve balról a 2. lakása. A változási vázrajz és a természetbeni állapot alapján is a lakáshoz tartozik az északi homlokzat felől kialakított, a lakásból közvetlenül elérhető, a szomszédos lakások teraszrészétől korláttal leválasztott teraszrész is. A lakás a déli homlokzat felől lévő nyitott, fedett függőfolyosóról érhető el. Alaprajzi elrendezése jó, a helyiségek tágasak, a benapozottság jó. Belépve az előtérbe juthatunk, onnét az egy légterű konyha-étkező-nappali nyílik. Az előtérből egy szoba érhető el, a nappaliból pedig egy fürdő és egy szoba nyílik. A nappaliból és a szobából erkélyajtón juthatunk ki a tágas, korláttal leválasztott teraszra, amiről panoráma nyílik a Belső-tóra. A lakás igényesen kivitelezett, új, jó állapotú.

**Tihany 523/31/A/9 hrsz.**



Az **Tihany 523/31/A/9 helyrajzi számú ingatlan** az alagsor, földszint, emelet és lapostető tagolódású társasház emeletén található, a változási vázrajzon jelölt módon, az „U” alakú épület déli szárnyában található, a déli szárny északi homlokzat felől nézve balról a 3. lakása. A változási vázrajz és a természetbeni állapot alapján is a lakáshoz tartozik az északi homlokzat felől kialakított, a lakásból közvetlenül elérhető, a szomszédos lakások teraszrészétől korláttal leválasztott teraszrész is. A lakás a déli homlokzat felől lévő nyitott, fedett függőfolyosóról érhető el. Alaprajzi elrendezése jó, a helyiségek tágasak, a benapozottság jó. Belépve az előtérbe juthatunk, onnét az egy légterű konyha-étkező-nappali nyílik. Az előtérből egy szoba érhető el, a nappaliból pedig egy fürdő és az abból nyíló mosdó, valamint egy szoba nyílik. A nappaliból és a szobából erkélyajtón juthatunk ki a tágas, korláttal leválasztott teraszra. A lakás igényesen kivitelezett, új, jó állapotú.

**Tihany 523/31/A/10 hrsz.**



A **Tihany 523/31/A/10 helyrajzi számú ingatlan** az alagsor, földszint, emelet és lapostető tagolódású társasház emeletén található, a változási vázrajzon jelölt módon, az „U” alakú épület déli szárnyában található, a déli szárny északi homlokzat felől nézve balról a 4. lakása. A változási vázrajz és a természetbeni állapot alapján is a lakáshoz tartozik az északi homlokzat felől kialakított, a lakásból közvetlenül elérhető, a szomszédos lakások teraszrészétől korláttal leválasztott teraszrész is. A lakás a déli homlokzat felől lévő nyitott, fedett függőfolyosóról érhető el. Alaprajzi elrendezése jó, a helyiségek tágasak, a benapozottság jó. Belépve az előtérbe juthatunk, onnét az egylégterű konyha-étkező-nappali nyílik, amiből két szoba, egy fürdő és a fürdőből elérhető mosdó közelíthető meg. A nappaliból és a szobából erkélyajtón juthatunk ki a tágas, korláttal leválasztott teraszra. A lakás igényesen kivitelezett, új, jó állapotú.

**Tihany 523/31/A/11 hrsz.**



A **Tihany 523/31/A/11 helyrajzi számú ingatlan** az alagsor, földszint, emelet és lapostető tagolódású társasház emeletén található, a változási vázrajzon jelölt módon, az „U” alakú épület keleti szárnyában található, a szint délnyugati sarkában kialakított lakás.

A lakás a déli homlokzat felől lévő nyitott, fedett függőfolyosóról nyíló zárt közlekedőből érhető el. Alaprajzi elrendezése jó, a helyiségek tágasak, a benapozottság jó. Belépve a nappali-konyha-étkezőbe jutunk, innét nyílik a fürdő és az abból elérhető mosdó, valamint egy szoba. A lakás igényesen kivitelezett, új, jó állapotú

**Tihany 523/31/A/12 hrsz.**



A **Tihany 523/31/A/12 helyrajzi számú ingatlan** az alagsor, földszint, emelet és lapostető tagolódású társasház emeletén található, a változási vázrajzon jelölt módon, az „U” alakú épület keleti szárnyában található, a szint északnyugati sarkában kialakított lakás.

A lakás a déli homlokzat felől lévő nyitott, fedett függőfolyosóról nyíló zárt közlekedőből érhető el. Alaprajzi elrendezése jó, a helyiségek tágasak, a benapozottság jó. Belépve az előtérbe jutunk, innét egy tágas közlekedőből nyílnak a szobák, a fürdő, a mosdó és tágas nappali-étkező-konyha és a kamra. A lakás igényesen kivitelezett, új, jó állapotú

A helyiségek elrendezését a mellékletek között található alaprajzok szemléltetik. A lakások alapterületi adatai az alábbi helyiségkönyvben láthatóak:

| <b>HELYISÉGGÖNYV 523/31/A/6 hrsz.</b>          |           |                            |                            |     |                            |                            |
|--|-----------|----------------------------|----------------------------|-----|----------------------------|----------------------------|
| Helyiség megnevezése                           | szint     | nettó alapterület          | bérbeadható alapterület    | %   | redukált alapterület       | CSOK alapterület           |
| Konyha-étkező                                  | 1. emelet | 9,07 m <sup>2</sup>        | 9,07 m <sup>2</sup>        | 100 | 9,07 m <sup>2</sup>        | 9,07 m <sup>2</sup>        |
| Mosdó-wc                                       | 1. emelet | 1,37 m <sup>2</sup>        | 1,37 m <sup>2</sup>        | 100 | 1,37 m <sup>2</sup>        | 1,37 m <sup>2</sup>        |
| Előtér   | 1. emelet | 3,23 m <sup>2</sup>        | 3,23 m <sup>2</sup>        | 100 | 3,23 m <sup>2</sup>        | 3,23 m <sup>2</sup>        |
| Fürdő  | 1. emelet | 5,40 m <sup>2</sup>        | 5,40 m <sup>2</sup>        | 100 | 5,40 m <sup>2</sup>        | 5,40 m <sup>2</sup>        |
| Szoba  | 1. emelet | 13,80 m <sup>2</sup>       | 13,80 m <sup>2</sup>       | 100 | 13,80 m <sup>2</sup>       | 13,80 m <sup>2</sup>       |
| Szoba  | 1. emelet | 8,10 m <sup>2</sup>        | 8,10 m <sup>2</sup>        | 100 | 8,10 m <sup>2</sup>        | 8,10 m <sup>2</sup>        |
| Nappali  | 1. emelet | 16,91 m <sup>2</sup>       | 16,91 m <sup>2</sup>       | 100 | 16,91 m <sup>2</sup>       | 16,91 m <sup>2</sup>       |
| <b>Épület összesen:</b>                        |           | <b>57,88 m<sup>2</sup></b> | <b>57,88 m<sup>2</sup></b> |     | <b>57,88 m<sup>2</sup></b> | <b>57,00 m<sup>2</sup></b> |
| Tulajdoni lapon szereplő alapterület:          |           | <b>58,00 m<sup>2</sup></b> |                            |     |                            |                            |
| A számítás alapját képező redukált alapterület |           |                            | <b>58,00 m<sup>2</sup></b> |     |                            |                            |

| <b>HELYISÉGGÖNYV 523/31/A/8 hrsz.</b>          |           |                             |                            |     |                            |                            |
|--|-----------|-----------------------------|----------------------------|-----|----------------------------|----------------------------|
| Helyiség megnevezése                           | szint     | nettó alapterület           | bérbeadható alapterület    | %   | redukált alapterület       | CSOK alapterület           |
| Nappali  | 1. emelet | 17,16 m <sup>2</sup>        | 17,16 m <sup>2</sup>       | 100 | 17,16 m <sup>2</sup>       | 17,16 m <sup>2</sup>       |
| Étkező   | 1. emelet | 15,15 m <sup>2</sup>        | 15,15 m <sup>2</sup>       | 100 | 15,15 m <sup>2</sup>       | 15,15 m <sup>2</sup>       |
| Konyha   | 1. emelet | 5,95 m <sup>2</sup>         | 5,95 m <sup>2</sup>        | 100 | 5,95 m <sup>2</sup>        | 5,95 m <sup>2</sup>        |
| Kamra  | 1. emelet | 1,88 m <sup>2</sup>         | 1,88 m <sup>2</sup>        | 100 | 1,88 m <sup>2</sup>        | 1,88 m <sup>2</sup>        |
| Mosdó  | 1. emelet | 1,17 m <sup>2</sup>         | 1,17 m <sup>2</sup>        | 100 | 1,17 m <sup>2</sup>        | 1,17 m <sup>2</sup>        |
| Előtér   | 1. emelet | 4,49 m <sup>2</sup>         | 4,49 m <sup>2</sup>        | 100 | 4,49 m <sup>2</sup>        | 4,49 m <sup>2</sup>        |
| Szoba  | 1. emelet | 8,96 m <sup>2</sup>         | 8,96 m <sup>2</sup>        | 100 | 8,96 m <sup>2</sup>        | 8,96 m <sup>2</sup>        |
| Fürdő  | 1. emelet | 7,13 m <sup>2</sup>         | 7,13 m <sup>2</sup>        | 100 | 7,13 m <sup>2</sup>        | 7,13 m <sup>2</sup>        |
| Szoba  | 1. emelet | 12,48 m <sup>2</sup>        | 12,48 m <sup>2</sup>       | 100 | 12,48 m <sup>2</sup>       | 12,48 m <sup>2</sup>       |
| Terasz   | 1. emelet | 36,52 m <sup>2</sup>        |                            | 20  | 7,30 m <sup>2</sup>        | 0,00 m <sup>2</sup>        |
| <b>Épület összesen:</b>                        |           | <b>110,89 m<sup>2</sup></b> | <b>74,37 m<sup>2</sup></b> |     | <b>81,67 m<sup>2</sup></b> | <b>74,00 m<sup>2</sup></b> |
| Tulajdoni lapon szereplő alapterület:          |           | <b>76,00 m<sup>2</sup></b>  |                            |     |                            |                            |
| A számítás alapját képező redukált alapterület |           |                             | <b>83,3 m<sup>2</sup></b>  |     |                            |                            |

| <b>HELYISÉGGÖNYV 523/31/A/9 hrsz.</b>          |           |                            |                            |     |                            |                            |
|--|-----------|----------------------------|----------------------------|-----|----------------------------|----------------------------|
| Helyiség megnevezése                           | szint     | nettó alapterület          | bérbeadható alapterület    | %   | redukált alapterület       | CSOK alapterület           |
| Szoba  | 1. emelet | 11,31 m <sup>2</sup>       | 11,31 m <sup>2</sup>       | 100 | 11,31 m <sup>2</sup>       | 11,31 m <sup>2</sup>       |
| Fürdő  | 1. emelet | 5,16 m <sup>2</sup>        | 5,16 m <sup>2</sup>        | 100 | 5,16 m <sup>2</sup>        | 5,16 m <sup>2</sup>        |
| Mosdó  | 1. emelet | 1,28 m <sup>2</sup>        | 1,28 m <sup>2</sup>        | 100 | 1,28 m <sup>2</sup>        | 1,28 m <sup>2</sup>        |
| Szoba  | 1. emelet | 8,12 m <sup>2</sup>        | 8,12 m <sup>2</sup>        | 100 | 8,12 m <sup>2</sup>        | 8,12 m <sup>2</sup>        |
| Előtér   | 1. emelet | 2,23 m <sup>2</sup>        | 2,23 m <sup>2</sup>        | 100 | 2,23 m <sup>2</sup>        | 2,23 m <sup>2</sup>        |
| Konyha-étkező                                  | 1. emelet | 12,05 m <sup>2</sup>       | 12,05 m <sup>2</sup>       | 100 | 12,05 m <sup>2</sup>       | 12,05 m <sup>2</sup>       |
| Nappali  | 1. emelet | 18,00 m <sup>2</sup>       | 18,00 m <sup>2</sup>       | 100 | 18,00 m <sup>2</sup>       | 18,00 m <sup>2</sup>       |
| Terasz   | 1. emelet | 36,62 m <sup>2</sup>       |                            | 20  | 7,32 m <sup>2</sup>        |                            |
| <b>Épület összesen:</b>                        |           | <b>94,77 m<sup>2</sup></b> | <b>58,15 m<sup>2</sup></b> |     | <b>65,47 m<sup>2</sup></b> | <b>58,00 m<sup>2</sup></b> |
| Tulajdoni lapon szereplő alapterület:          |           | <b>59,00 m<sup>2</sup></b> |                            |     |                            |                            |
| A számítás alapját képező redukált alapterület |           |                            | <b>66,32 m<sup>2</sup></b> |     |                            |                            |

| <b>HELYISÉGGÖNYV 523/31/A/10 hrsz.</b>         |           |                            |                            |     |                            |                            |
|--|-----------|----------------------------|----------------------------|-----|----------------------------|----------------------------|
| Helyiség megnevezése                           | szint     | nettó alapterület          | bérbeadható alapterület    | %   | redukált alapterület       | CSOK alapterület           |
| előtér   | 1. emelet | 2,62 m <sup>2</sup>        | 2,62 m <sup>2</sup>        | 100 | 2,62 m <sup>2</sup>        | 2,62 m <sup>2</sup>        |
| konyha-étkező                                  | 1. emelet | 11,79 m <sup>2</sup>       | 11,79 m <sup>2</sup>       | 100 | 11,79 m <sup>2</sup>       | 11,79 m <sup>2</sup>       |
| nappali  | 1. emelet | 21,71 m <sup>2</sup>       | 21,71 m <sup>2</sup>       | 100 | 21,71 m <sup>2</sup>       | 21,71 m <sup>2</sup>       |
| szoba  | 1. emelet | 11,85 m <sup>2</sup>       | 11,85 m <sup>2</sup>       | 100 | 11,85 m <sup>2</sup>       | 11,85 m <sup>2</sup>       |
| szoba  | 1. emelet | 8,10 m <sup>2</sup>        | 8,10 m <sup>2</sup>        | 100 | 8,10 m <sup>2</sup>        | 8,10 m <sup>2</sup>        |
| fürdő  | 1. emelet | 5,49 m <sup>2</sup>        | 5,49 m <sup>2</sup>        | 100 | 5,49 m <sup>2</sup>        | 5,49 m <sup>2</sup>        |
| mosdó-wc                                       | 1. emelet | 1,31 m <sup>2</sup>        | 1,31 m <sup>2</sup>        | 100 | 1,31 m <sup>2</sup>        | 1,31 m <sup>2</sup>        |
| terasz   | 1. emelet | 30,41 m <sup>2</sup>       |                            | 20  | 6,08 m <sup>2</sup>        |                            |
| <b>Épület összesen:</b>                        |           | <b>93,28 m<sup>2</sup></b> | <b>62,87 m<sup>2</sup></b> |     | <b>68,95 m<sup>2</sup></b> | <b>62,00 m<sup>2</sup></b> |
| Tulajdoni lapon szereplő alapterület:          |           | <b>65,00 m<sup>2</sup></b> |                            |     |                            |                            |
| A számítás alapját képező redukált alapterület |           |                            | <b>71,08 m<sup>2</sup></b> |     |                            |                            |

| <b>HELYISÉGGÖNYV 523/31/A/11 hrsz.</b>         |           |                            |                            |     |                            |                            |
|--|-----------|----------------------------|----------------------------|-----|----------------------------|----------------------------|
| Helyiség megnevezése                           | szint     | nettó alapterület          | bérbeadható alapterület    | %   | redukált alapterület       | CSOK alapterület           |
| konyha-étkező                                  | 1. emelet | 16,50 m <sup>2</sup>       | 16,50 m <sup>2</sup>       | 100 | 16,50 m <sup>2</sup>       | 16,50 m <sup>2</sup>       |
| nappali  | 1. emelet | 18,08 m <sup>2</sup>       | 18,08 m <sup>2</sup>       | 100 | 18,08 m <sup>2</sup>       | 18,08 m <sup>2</sup>       |
| szoba  | 1. emelet | 15,30 m <sup>2</sup>       | 15,30 m <sup>2</sup>       | 100 | 15,30 m <sup>2</sup>       | 15,30 m <sup>2</sup>       |
| szoba  | 1. emelet | 8,92 m <sup>2</sup>        | 8,92 m <sup>2</sup>        | 100 | 8,92 m <sup>2</sup>        | 8,92 m <sup>2</sup>        |
| mosdó-wc                                       | 1. emelet | 1,44 m <sup>2</sup>        | 1,44 m <sup>2</sup>        | 100 | 1,44 m <sup>2</sup>        | 1,44 m <sup>2</sup>        |
| fürdő  | 1. emelet | 8,29 m <sup>2</sup>        | 8,29 m <sup>2</sup>        | 100 | 8,29 m <sup>2</sup>        | 8,29 m <sup>2</sup>        |
| <b>Épület összesen:</b>                        |           | <b>68,53 m<sup>2</sup></b> | <b>68,53 m<sup>2</sup></b> |     | <b>68,53 m<sup>2</sup></b> | <b>68,00 m<sup>2</sup></b> |
| Tulajdoni lapon szereplő alapterület:          |           | <b>69,00 m<sup>2</sup></b> |                            |     |                            |                            |
| A számítás alapját képező redukált alapterület |           |                            | <b>69,00 m<sup>2</sup></b> |     |                            |                            |

| <b>HELYISÉGGÖNYV 523/31/A/12 hrsz.</b>         |           |                            |                            |     |                            |                            |
|--|-----------|----------------------------|----------------------------|-----|----------------------------|----------------------------|
| Helyiség megnevezése                           | szint     | nettó alapterület          | bérbeadható alapterület    | %   | redukált alapterület       | CSOK alapterület           |
| előtér   | 1. emelet | 2,41 m <sup>2</sup>        | 2,41 m <sup>2</sup>        | 100 | 2,41 m <sup>2</sup>        | 2,41 m <sup>2</sup>        |
| közlekedő                                      | 1. emelet | 7,41 m <sup>2</sup>        | 7,41 m <sup>2</sup>        | 100 | 7,41 m <sup>2</sup>        | 7,41 m <sup>2</sup>        |
| nappali  | 1. emelet | 17,64 m <sup>2</sup>       | 17,64 m <sup>2</sup>       | 100 | 17,64 m <sup>2</sup>       | 17,64 m <sup>2</sup>       |
| szoba  | 1. emelet | 10,08 m <sup>2</sup>       | 10,08 m <sup>2</sup>       | 100 | 10,08 m <sup>2</sup>       | 10,08 m <sup>2</sup>       |
| szoba  | 1. emelet | 11,69 m <sup>2</sup>       | 11,69 m <sup>2</sup>       | 100 | 11,69 m <sup>2</sup>       | 11,69 m <sup>2</sup>       |
| fürdő  | 1. emelet | 9,07 m <sup>2</sup>        | 9,07 m <sup>2</sup>        | 100 | 9,07 m <sup>2</sup>        | 9,07 m <sup>2</sup>        |
| mosdó-wc                                       | 1. emelet | 1,59 m <sup>2</sup>        | 1,59 m <sup>2</sup>        | 100 | 1,59 m <sup>2</sup>        | 1,59 m <sup>2</sup>        |
| fürdő  | 1. emelet | 5,04 m <sup>2</sup>        | 5,04 m <sup>2</sup>        | 100 | 5,04 m <sup>2</sup>        | 5,04 m <sup>2</sup>        |
| kamra  | 1. emelet | 2,07 m <sup>2</sup>        | 2,07 m <sup>2</sup>        | 100 | 2,07 m <sup>2</sup>        | 2,07 m <sup>2</sup>        |
| étkező   | 1. emelet | 7,56 m <sup>2</sup>        | 7,56 m <sup>2</sup>        | 100 | 7,56 m <sup>2</sup>        | 7,56 m <sup>2</sup>        |
| konyha   | 1. emelet | 9,57 m <sup>2</sup>        | 9,57 m <sup>2</sup>        | 100 | 9,57 m <sup>2</sup>        | 9,57 m <sup>2</sup>        |
| <b>Épület összesen:</b>                        |           | <b>84,13 m<sup>2</sup></b> | <b>84,13 m<sup>2</sup></b> |     | <b>84,13 m<sup>2</sup></b> | <b>84,00 m<sup>2</sup></b> |
| Tulajdoni lapon szereplő alapterület:          |           | <b>85,00 m<sup>2</sup></b> |                            |     |                            |                            |
| A számítás alapját képező redukált alapterület |           |                            | <b>85,00 m<sup>2</sup></b> |     |                            |                            |

A számítás alapját képező redukált alapterület és az ingatlan-nyilvántartásban szereplő alapterület számos albetét esetében a rendelkezésünkre álló tervrajz esetében kissé eltér. A terasszal nem rendelkező albetétek esetében, ahol eltérés tapasztalható, a tulajdoni lapon szereplő alapterülettel számoltunk. Azon albetétek esetében, ahol a tulajdoni lapon is bejegyzett módon terasz is tartozik az albetétekhez, ott a számítás alapját a redukált alapterület képezi. A CSOK alapterületnek a műszaki rajzon szereplő alapterületet fogadtuk el.

#### **Alapterületi fogalmak:**

##### ***Nettó alapterület***

A helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületben számított területe.

##### ***Bruttó alapterület***

Az épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület.

##### ***17/2016. (II.10.) kormányrendelet szerinti hasznos alapterület (CSOK alapterület)***

a következő helyiségek hasznos alapterületének összege, amelyek a lakáson mint önálló rendeltetési egységen belül találhatóak:

- a) előszoba, közlekedő,
- b) nappali,
- c) hálószoza,
- d) étkező,
- e) konyha, étkezőkonyha,
- f) fürdőszoba,
- g) WC,
- h) kamra, tároló,
- i) gardrób,

- j) mosókonyha,
- k) kazánhelyiség és
- l) egyéb fűthető helyiség, ide nem értve a gépjárműtárolót és a pincszinti helyiséget;

#### **A redukált alapterület**

A redukált alapterület meghatározásának igénye elsősorban a többszintes, ezen belül pedig jelentősen eltérő hasznosítási célú helyiségekből (pl.: lakóterület, tetőtéri szint, pince, alagsori tároló, nyitott- és zárt terasz, garázs stb.) álló ingatlanok esetében merül fel. Az alapterület „redukálásának” célja, hogy az egymástól jelentősen eltérő funkciójú, szerkezetű és kialakítású ingatlanok esetében is megfelelő összehasonlítási lehetőséget nyújtson.

A redukálás során az értékelő a teljes értékű szinteken kívüli helyiségek (szintek) az épület helyiségeinek az OTÉK szerint számított nettó alapterületének, vagyis a burkolt falsíkoktól mért összes belső területének a készültési fokból, a bekerülési költségből, az igényszintből, ill. belmagasságból adódó eltéréseit szorzószámok segítségével teljes értékű szintterületé váltja át az egységes fajlagos alapár alkalmazásához. A szorzókra vonatkozó, ebből kifolyólag általános érvényű számok nem adhatók, azok meghatározása minden esetben az értékelést végző szakértő feladata. A tetőterek esetében akkor is célszerű a redukálás elvégzése, ha a tetőtér hasznos alapterülete (1,90 m belmagasság feletti részek) ismert, természetesen ezekben az esetekben a szorzó felső értékhatár körüli.

#### **Bérterület**

A bérlő által kizárólagosan használt terület és a bérlőre arányosan eső minden közösen használt terület összege, vagyis az a terület, amelyet a bérlő bérleti díjat fizet.

## **5. ÉRTÉKELÉS**

### **5.1. Alapelvek, korlátozó feltételek**

Az értékelés a 3. pontjában meghatározott feltételeken túlmenően a következők figyelembevételével készült:

**A forgalmi érték megállapítása során a Tihany 523/31/A/6, 523/31/A/8-523/31/A/12 helyrajzi számú ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó forgalmi érték került meghatározásra, mely a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik.**

**Az értékelésben szereplő értékek per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanokra vonatkoznak.**

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért, nevezetesen bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés, stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

A felmérés egyszerű szemrevételezéssel történt. A helyszíni szemle során földmérést, területmérést nem végeztünk, környezetvédelmi vizsgálat, statikai és egyéb vizsgálat, geodéziai felmérés, talajmechanikai szakvélemény sem készült, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleg veszélyes adatok jelenléte) az értékelést nem érintik.

A kapott iratokat, adatokat, információkat, mint tudomásunk szerint helytállókat alapadatként fogadtuk el, azok helyességét, valódiságát nem vizsgáltuk; a szakvéleményhez csatolt iratok, dokumentumok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak, azok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Az Ügyfél által szolgáltatott jogi helyzetével kapcsolatos adatok valósághűségért felelősséget nem vállal az értékelő szakértő.

Megállapítások, melyeket a szakvélemény tartalmaz, az értékelő szakértő legjobb tudása szerint megfelelőek és helytállóak.

Az értékbecslési szakvélemény az értékelő szakértő legjobb tudása szerint, az elvárható szakszerűséggel és gondossággal készült, szem előtt tartva az általános és szakmai etikai normák betartását.

Az ingatlant illetően érdekeltség, a Megbízó irányában elfoglaltság, ill. kizáró ok nem áll fenn, a javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

## **5.2. Speciális feltételezések, korlátozások**

Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi, illetve jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.

Az ingatlan jövőbeni funkcióját, rendeltetését az övezeti besorolásával összhangban lévőknek tételezzük fel.

A megállapított forgalmi érték csakis a Megbízó által – jelen szakvélemény 1. pont 2. bekezdésében – megjelölt célra történő felhasználásában érvényes. Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

## **5.3. Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;**

A közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

## **5.4. Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz**

A megállapított érték tartalmazza az ingatlan rendeltetészerű használatához szükséges minden olyan beépített technológia értékét, amely az ingatlanból az épület, jelentős állagromlása vagy egyéb károsodása nélkül nem távolítható el.

## **5.5. Érték meghatározás**

A forgalmi érték meghatározása során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítjuk meg az értéket. A forgalmi érték meghatározása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek.

### 5.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

A **Tihany 523/31/A/6 hrsz-ú ingatlan** forgalmi értékének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során az ingatlant hasonló jellegű, értékesítésre felkínált ingatlanokkal vettem össze. A módszer bővebben a 3.2 pontban került ismertetésre. A számítás az alábbi táblázatban található:

| Mutatók   | Értékelendő ingatlan  | Ingatlan 1.   | Ingatlan 2.   | Ingatlan 3.   |
|---|---|---|---|---|
| Eladás v. kínálat                                     | -   | kínálat   | kínálat   | kínálat   |
| Település neve  | 8237 Tihany, Aranyház utca 9. 1. emelet   | Tihany  | Tihany  | Tihany  |
| Utca/út/tér   | 523/31/A/6 hrsz-ú lakás   | Rév utca  | Rév utca  | Rév utca  |
| Ingatlanjogi jellege                                  | téglalakás  | téglalakás  | téglalakás  | téglalakás  |
| Építés éve  | 2024  | 2022  | 2022  | 2022  |
| Infrastr. adottságok (közmvövek, utak, kerítés, stb.) | a település ófalu központjától cca. 1,2 km-re található, aszfaltos úton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal, parkolás az ingatlan területén belüli térkövezett parkolóban lehetséges | Tihany révnél, Balaton parthoz közeli elhelyezkedés, forgalmas kompikikötő mellett, aszfaltos úton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás telken belüli parkolóhelyeken | Tihany révnél, Balaton parthoz közeli elhelyezkedés, forgalmas kompikikötő mellett, aszfaltos úton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás telken belüli parkolóhelyeken | Tihany révnél, Balaton parthoz közeli elhelyezkedés, forgalmas kompikikötő mellett, aszfaltos úton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás telken belüli parkolóhelyeken |
| Épület tagolódása                                     | alagsor + földszint + emelet + lapostető  | földszint + 2 emelet + lapostető  | földszint + 2 emelet + lapostető  | földszint + 2 emelet + lapostető  |
| Ingatlan állapota                                     | új, jó állapotú   | újszerű, jó állapotú  | újszerű, jó állapotú  | újszerű, jó állapotú  |
| Ingatlan leírása                                      | 2024-ben épült, újépítésű, jó állapotú, emeleti elhelyezkedésű, házközponti hőszivattyú fűtéses és hűtéses téglalakás, erkély nincs, kertkapcsolatos  | 2022-ben épült, jó állapotú, 1. emeleti elhelyezkedésű, hőszivattyú fűtéses és hűtéses téglalakás, részleges balatoni panorámas, erkély van   | 2022-ben épült, jó állapotú, 1. emeleti elhelyezkedésű, hőszivattyú fűtéses és hűtéses téglalakás, balatoni panorámas, erkély van   | 2022-ben épült, jó állapotú, 1. emeleti elhelyezkedésű, hőszivattyú fűtéses és hűtéses téglalakás, erkély van   |
|   |   | ingatlan.com/32987347   | ingatlan.com/32987347   | ingatlan.com/32987347   |
| Eladás/kínálat ideje:                                 |   | 2025. június  | 2025. június  | 2025. június  |
| Az ingatlan redukált alapterülete /m <sup>2</sup>     | 58  | 55  | 43  | 62  |
| Eladási vagy kínálati ár                              |   | 75 000 000 Ft   | 75 000 000 Ft   | 75 000 000 Ft   |
| Fajlagos alapterületi ár                              |   | 1 363 636 Ft/m <sup>2</sup>   | 1 744 186 Ft/m <sup>2</sup>   | 1 209 677 Ft/m <sup>2</sup>   |
| Kínálati árkorrekció                                  |   | -10%  | -10%  | -10%  |
| Ánálótskorrekció                                      |   | 0%  | 0%  | 0%  |
| Korrigált fajlagos ár                                 |   | 1 227 273 Ft/m <sup>2</sup>   | 1 569 767 Ft/m <sup>2</sup>   | 1 088 710 Ft/m <sup>2</sup>   |
| Településen belüli elhelyezkedés                      |   | 5%  | 5%  | 5%  |
| Alapterület   |   | 0%  | -5%   | 0%  |
| Műszaki állapot                                       |   | 0%  | 0%  | 0%  |
| Fűtési mód, közmvövek, komfortfokozat                 |   | 0%  | 0%  | 0%  |
| Építés éve  |   | 0%  | 0%  | 0%  |
| Telekméret  |   | 0%  | 0%  | 0%  |
| Építési mód   |   | 0%  | 0%  | 0%  |
| Kertkapcsolat   |   | 5%  | 5%  | 5%  |
| Balatoni panoráma mértéke                             |   | -5%   | -10%  | 0%  |
| Összehasonlító korrekció összesen                     |   | 5%  | -5%   | 10%   |
| Számított fajlagos érték:                             | 1 325 832 Ft/m <sup>2</sup>   | 1 288 636 Ft/m <sup>2</sup>   | 1 491 279 Ft/m <sup>2</sup>   | 1 197 581 Ft/m <sup>2</sup>   |
| Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:                 |   | 1 325 832 Ft/m <sup>2</sup>   |   |   |
| A PÉ összesen:  | 58 m <sup>2</sup> x   | 1 325 832 Ft/m <sup>2</sup>   | =   | 76 900 000 Ft   |

A fenti számítás alapján a **Tihany 523/31/A/6 hrsz-ú** ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét

**76 900 000 Ft-ban**, azaz hetvenhatmillió-kilencszázezer forintban

határozta meg.

A **Tihany 523/31/A/8 hrsz-ú ingatlan** forgalmi értékének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során az ingatlant hasonló jellegű, értékesítésre felkínált ingatlanokkal vettem össze. A módszer bővebben a 3.2 pontban került ismertetésre. A számítás az alábbi táblázatban található:

| Mutatók  | Értékelendő ingatlan  | Ingatlan 1.   | Ingatlan 2.   | Ingatlan 3.   |
|--|---|---|---|---|
| Eladás v. kínálat                                    | -   | kínálat   | kínálat   | kínálat   |
| Település neve                                       | 8237 Tihany, Aranyház utca 9. 1. emelet   | Tihany  | Tihany  | Tihany  |
| Utca/út/tér  | 523/31/A/8 hrsz-ú lakás   | Rév utca  | Rév utca  | Rév utca  |
| Ingatlanjogi jellege                                 | téglalakás  | téglalakás  | téglalakás  | téglalakás  |
| Építés éve   | 2024  | 2022  | 2022  | 2022  |
| Infrastr. adottságok (közmuvek, utak, kerítés, stb.) | a település ófalu központjától cca. 1,2 km-re található, aszfaltos úton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal, parkolás az ingatlan területén belüli térkövezett parkolóban lehetséges | Tihany révnél, Balaton parthoz közeli elhelyezkedés, forgalmas kompikötő mellett, aszfaltos úton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás telken belüli parkolóhelyeken | Tihany révnél, Balaton parthoz közeli elhelyezkedés, forgalmas kompikötő mellett, aszfaltos úton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás telken belüli parkolóhelyeken | Tihany révnél, Balaton parthoz közeli elhelyezkedés, forgalmas kompikötő mellett, aszfaltos úton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás telken belüli parkolóhelyeken |
| Épület tagolódása                                    | alagsor + földszint + emelet + lapostető  | földszint + 2 emelet + lapostető  | földszint + 2 emelet + lapostető  | földszint + 2 emelet + lapostető  |
| Ingatlan állapota                                    | új, jó állapotú   | újszerű, jó állapotú  | újszerű, jó állapotú  | újszerű, jó állapotú  |
| Ingatlan leírása                                     | 2024-ben épült, újépítésű, jó állapotú, emeleti elhelyezkedésű, házközponti hőszivattyú fűtéses és hűtéses téglalakás, tágas terasz tartozik hozzá, Belső-tóra panorámás                                      | 2022-ben épült, jó állapotú, 1. emeleti elhelyezkedésű, hőszivattyú fűtéses és hűtéses téglalakás, részleges balatoni panorámás, erkély van   | 2022-ben épült, jó állapotú, 1. emeleti elhelyezkedésű, hőszivattyú fűtéses és hűtéses téglalakás, balatoni panorámás, erkély van   | 2022-ben épült, jó állapotú, 1. emeleti elhelyezkedésű, hőszivattyú fűtéses és hűtéses téglalakás, erkély van   |
|  |   | <a href="https://ingatlan.com/32987347">ingatlan.com/32987347</a>   | <a href="https://ingatlan.com/32987347">ingatlan.com/32987347</a>   | <a href="https://ingatlan.com/32987347">ingatlan.com/32987347</a>   |
| Eladás/kínálat ideje:                                |   | 2025. június  | 2025. június  | 2025. június  |
| Az ingatlan redukált alapterülete /m <sup>2</sup>    | 83  | 55  | 43  | 62  |
| <b>Eladási vagy kínálati ár</b>                      |   | <b>75 000 000 Ft</b>  | <b>75 000 000 Ft</b>  | <b>75 000 000 Ft</b>  |
| Fajlagos alapterületi ár                             |   | 1 363 636 Ft/m <sup>2</sup>   | 1 744 186 Ft/m <sup>2</sup>   | 1 209 677 Ft/m <sup>2</sup>   |
| Kínálati árkorrekció                                 |   | -10%  | -10%  | -10%  |
| Árváltozás korrekció                                 |   | 0%  | 0%  | 0%  |
| Korrigált fajlagos ár                                |   | <b>1 227 273 Ft/m<sup>2</sup></b>   | <b>1 569 767 Ft/m<sup>2</sup></b>   | <b>1 088 710 Ft/m<sup>2</sup></b>   |
| Településen belüli elhelyezkedés                     |   | 5%  | 5%  | 5%  |
| Alapterület  |   | -10%  | -15%  | -10%  |
| Műszaki állapot                                      |   | 0%  | 0%  | 0%  |
| Fűtési mód, közmuvek, komfortfokozat                 |   | 0%  | 0%  | 0%  |
| Építés éve   |   | 0%  | 0%  | 0%  |
| Telekméret   |   | 0%  | 0%  | 0%  |
| Építési mód  |   | 0%  | 0%  | 0%  |
| Balatoni panoráma, Belső-tó panoráma és mértéke      |   | 0%  | -5%   | 0%  |
| <b>Összehasonlító korrekció összesen</b>             |   | <b>-5%</b>  | <b>-15%</b>   | <b>-5%</b>  |
| Számított fajlagos érték:                            | 1 178 162 Ft/m <sup>2</sup>   | 1 165 909 Ft/m <sup>2</sup>   | 1 334 302 Ft/m <sup>2</sup>   | 1 034 274 Ft/m <sup>2</sup>   |
| Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:                |   | <b>1 178 162 Ft/m<sup>2</sup></b>   |   |   |
| <b>A PÉ összesen:</b>                                | 83 m <sup>2</sup> x   | <b>1 178 162 Ft/m<sup>2</sup></b>   | =   | <b>98 100 000 Ft</b>  |

A fenti számítás alapján a **Tihany 523/31/A/8 hrsz-ú ingatlan** piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét

**98 100 000 Ft-ban**, azaz kilencvennyolcmillió-egyszázezer forintban

határoztam meg.

A **Tihany 523/31/A/9 hrsz-ú ingatlan** forgalmi értékének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során az ingatlant hasonló jellegű, értékesítésre felkínált ingatlanokkal vettem össze. A módszer bővebben a 3.2 pontban került ismertetésre. A számítás az alábbi táblázatban található:

| Mutatók  | Értékelendő ingatlan  | Ingatlan 1.   | Ingatlan 2.   | Ingatlan 3.   |
|--|---|---|---|---|
| Eladás v. kínálat                                    | -   | kínálat   | kínálat   | kínálat   |
| Település neve                                       | 8237 Tihany, Aranyház utca 9. 1. emelet   | Tihany  | Tihany  | Tihany  |
| Utca/út/tér  | 523/31/A/9 hrsz-ú lakás   | Rév utca  | Rév utca  | Rév utca  |
| Ingatlanjogi jellege                                 | téglalakás  | téglalakás  | téglalakás  | téglalakás  |
| Építés éve   | 2024  | 2022  | 2022  | 2022  |
| Infrastr. adottságok (közmuvek, utak, kerítés, stb.) | a település ófalú központjától cca. 1,2 km-re található, aszfaltos úton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal, parkolás az ingatlan területén belüli térkövezett parkolóban lehetséges | Tihany révnél, Balaton parthoz közeli elhelyezkedés, forgalmas kompikötő mellett, aszfaltos úton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás telken belüli parkolóhelyeken | Tihany révnél, Balaton parthoz közeli elhelyezkedés, forgalmas kompikötő mellett, aszfaltos úton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás telken belüli parkolóhelyeken | Tihany révnél, Balaton parthoz közeli elhelyezkedés, forgalmas kompikötő mellett, aszfaltos úton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás telken belüli parkolóhelyeken |
| Épület tagolódása                                    | alagsor + földszint + emelet + lapostető  | földszint + 2 emelet + lapostető  | földszint + 2 emelet + lapostető  | földszint + 2 emelet + lapostető  |
| Ingatlan állapota                                    | új, jó állapotú   | újszerű, jó állapotú  | újszerű, jó állapotú  | újszerű, jó állapotú  |
| Ingatlan leírása                                     | 2024-ben épült, újépítésű, jó állapotú, emeleti elhelyezkedésű, házközponti hőszivattyú fűtéses és hűtéses téglalakás, tágas terasz tartozik hozzá  | 2022-ben épült, jó állapotú, 1. emeleti elhelyezkedésű, hőszivattyú fűtéses és hűtéses téglalakás, részleges balatoni panorámas, erkély van   | 2022-ben épült, jó állapotú, 1. emeleti elhelyezkedésű, hőszivattyú fűtéses és hűtéses téglalakás, balatoni panorámas, erkély van   | 2022-ben épült, jó állapotú, 1. emeleti elhelyezkedésű, hőszivattyú fűtéses és hűtéses téglalakás, erkély van   |
|  |   | <a href="http://ingatlan.com/32987347">ingatlan.com/32987347</a>  | <a href="http://ingatlan.com/32987347">ingatlan.com/32987347</a>  | <a href="http://ingatlan.com/32987347">ingatlan.com/32987347</a>  |
| Eladás/kínálat ideje:                                |   | 2025. június  | 2025. június  | 2025. június  |
| Az ingatlan redukált alapterülete /m <sup>2</sup>    | 66  | 55  | 43  | 62  |
| <b>Eladási vagy kínálati ár</b>                      |   | <b>75 000 000 Ft</b>  | <b>75 000 000 Ft</b>  | <b>75 000 000 Ft</b>  |
| Fajlagos alapterületi ár                             |   | 1 363 636 Ft/m <sup>2</sup>   | 1 744 186 Ft/m <sup>2</sup>   | 1 209 677 Ft/m <sup>2</sup>   |
| Kínálati árkorrekció                                 |   | -10%  | -10%  | -10%  |
| Árváltozás korrekció                                 |   | 0%  | 0%  | 0%  |
| Korrigált fajlagos ár                                |   | <b>1 227 273 Ft/m<sup>2</sup></b>   | <b>1 569 767 Ft/m<sup>2</sup></b>   | <b>1 088 710 Ft/m<sup>2</sup></b>   |
| Településen belüli elhelyezkedés                     |   | 5%  | 5%  | 5%  |
| Alapterület  |   | 0%  | -10%  | 0%  |
| Műszaki állapot                                      |   | 0%  | 0%  | 0%  |
| Fűtési mód, közmuvek, komfortfokozat                 |   | 0%  | 0%  | 0%  |
| Építés éve   |   | 0%  | 0%  | 0%  |
| Telekméret   |   | 0%  | 0%  | 0%  |
| Építési mód  |   | 0%  | 0%  | 0%  |
| Balatoni panoráma, Belső-tó panoráma és mértéke      |   | -5%   | -10%  | 0%  |
| <b>Összehasonlító korrekció összesen</b>             |   | <b>0%</b>   | <b>-15%</b>   | <b>5%</b>   |
| Számított fajlagos érték:                            | 1 234 907 Ft/m <sup>2</sup>   | 1 227 273 Ft/m <sup>2</sup>   | 1 334 302 Ft/m <sup>2</sup>   | 1 143 145 Ft/m <sup>2</sup>   |
| Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:                |   | <b>1 234 907 Ft/m<sup>2</sup></b>   |   |   |
| <b>A PÉ összesen:</b>                                | 66 m <sup>2</sup> x   | <b>1 234 907 Ft/m<sup>2</sup></b>   | =   | <b>81 900 000 Ft</b>  |

A fenti számítás alapján a **Tihany 523/31/A/9 hrsz-ú ingatlan** piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét

**81 900 000 Ft-ban**, azaz nyolcvanegymillió-kilencszázezer forintban

határoztam meg.

A **Tihany 523/31/A/10 hrsz-ú ingatlan** forgalmi értékének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során az ingatlant hasonló jellegű, értékesítésre felkínált ingatlanokkal vettem össze. A módszer bővebben a 3.2 pontban került ismertetésre. A számítás az alábbi táblázatban található:

| Mutatók  | Értékelendő ingatlan  | Ingatlan 1.   | Ingatlan 2.   | Ingatlan 3.   |
|--|---|---|---|---|
| Eladás v. kínálat                                    | -   | kínálat   | kínálat   | kínálat   |
| Település neve                                       | 8237 Tihany, Aranyház utca 9. 1. emelet   | Tihany  | Tihany  | Tihany  |
| Utca/út/tér  | 523/31/A/10 hrsz-ú lakás  | Rév utca  | Rév utca  | Rév utca  |
| Ingatlanjogi jellege                                 | téglalakás  | téglalakás  | téglalakás  | téglalakás  |
| Építés éve   | 2024  | 2022  | 2022  | 2022  |
| Infrastr. adottságok (közmuvek, utak, kerítés, stb.) | a település ófalu központjától cca. 1,2 km-re található, aszfaltos úton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal, parkolás az ingatlan területén belüli térkövezett parkolóban lehetséges | Tihany révnél, Balaton parthoz közeli elhelyezkedés, forgalmas kompikötő mellett, aszfaltos úton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás telken belüli parkolóhelyeken | Tihany révnél, Balaton parthoz közeli elhelyezkedés, forgalmas kompikötő mellett, aszfaltos úton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás telken belüli parkolóhelyeken | Tihany révnél, Balaton parthoz közeli elhelyezkedés, forgalmas kompikötő mellett, aszfaltos úton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás telken belüli parkolóhelyeken |
| Épület tagolódása                                    | alagsor + földszint + emelet + lapostető  | földszint + 2 emelet + lapostető  | földszint + 2 emelet + lapostető  | földszint + 2 emelet + lapostető  |
| Ingatlan állapota                                    | új, jó állapotú   | újszerű, jó állapotú  | újszerű, jó állapotú  | újszerű, jó állapotú  |
| Ingatlan leírása                                     | 2024-ben épült, újépítésű, jó állapotú, emeleti elhelyezkedésű, házközponti hőszivattyú fűtéses és hűtéses téglalakás, tágas terasz tartozik hozzá  | 2022-ben épült, jó állapotú, 1. emeleti elhelyezkedésű, hőszivattyú fűtéses és hűtéses téglalakás, részleges balatoni panorámas, erkély van   | 2022-ben épült, jó állapotú, 1. emeleti elhelyezkedésű, hőszivattyú fűtéses és hűtéses téglalakás, balatoni panorámas, erkély van   | 2022-ben épült, jó állapotú, 1. emeleti elhelyezkedésű, hőszivattyú fűtéses és hűtéses téglalakás, erkély van   |
|  |   | <a href="http://ingatlan.com/32987347">ingatlan.com/32987347</a>  | <a href="http://ingatlan.com/32987347">ingatlan.com/32987347</a>  | <a href="http://ingatlan.com/32987347">ingatlan.com/32987347</a>  |
| Eladás/kínálat ideje:                                |   | 2025. június  | 2025. június  | 2025. június  |
| Az ingatlan redukált alapterülete /m <sup>2</sup>    | 71  | 55  | 43  | 62  |
| <b>Eladási vagy kínálati ár</b>                      |   | <b>75 000 000 Ft</b>  | <b>75 000 000 Ft</b>  | <b>75 000 000 Ft</b>  |
| Fajlagos alapterületi ár                             |   | 1 363 636 Ft/m <sup>2</sup>   | 1 744 186 Ft/m <sup>2</sup>   | 1 209 677 Ft/m <sup>2</sup>   |
| Kínálati árkorrekció                                 |   | -10%  | -10%  | -10%  |
| Árváltozás korrekció                                 |   | 0%  | 0%  | 0%  |
| Korrigált fajlagos ár                                |   | <b>1 227 273 Ft/m<sup>2</sup></b>   | <b>1 569 767 Ft/m<sup>2</sup></b>   | <b>1 088 710 Ft/m<sup>2</sup></b>   |
| Településen belüli elhelyezkedés                     |   | 5%  | 5%  | 5%  |
| Alapterület  |   | -5%   | -10%  | -5%   |
| Műszaki állapot                                      |   | 0%  | 0%  | 0%  |
| Fűtési mód, közmuvek, komfortfokozat                 |   | 0%  | 0%  | 0%  |
| Építés éve   |   | 0%  | 0%  | 0%  |
| Telekméret   |   | 0%  | 0%  | 0%  |
| Építési mód  |   | 0%  | 0%  | 0%  |
| Balatoni panoráma, Belső-tó panoráma és mértéke      |   | -5%   | -10%  | 0%  |
| <b>Összehasonlító korrekció összesen</b>             |   | <b>-5%</b>  | <b>-15%</b>   | <b>0%</b>   |
| Számított fajlagos érték:                            | 1 196 307 Ft/m <sup>2</sup>   | 1 165 909 Ft/m <sup>2</sup>   | 1 334 302 Ft/m <sup>2</sup>   | 1 088 710 Ft/m <sup>2</sup>   |
| Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:                |   | <b>1 196 307 Ft/m<sup>2</sup></b>   |   |   |
| <b>A PÉ összesen:</b>                                | 71 m <sup>2</sup> x   | <b>1 196 307 Ft/m<sup>2</sup></b>   | =   | <b>85 000 000 Ft</b>  |

A fenti számítás alapján a **Tihany 523/31/A/10 hrsz-ú ingatlan** piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét

**85 000 000 Ft-ban**, azaz nyolcvanötmillió forintban

határoztam meg.

A **Tihany 523/31/A/11 hrsz-ú ingatlan** forgalmi értékének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során az ingatlant hasonló jellegű, értékesítésre felkínált ingatlanokkal vettem össze. A módszer bővebben a 3.2 pontban került ismertetésre. A számítás az alábbi táblázatban található:

| Mutatók  | Értékelendő ingatlan  | Ingatlan 1.   | Ingatlan 2.   | Ingatlan 3.   |
|--|---|---|---|---|
| Eladás v. kínálat                                    | -   | kínálat   | kínálat   | kínálat   |
| Település neve                                       | 8237 Tihany, Aranyház utca 9. 1. emelet   | Tihany  | Tihany  | Tihany  |
| Utca/út/tér  | 523/31/A/11 hrsz-ú lakás  | Rév utca  | Rév utca  | Rév utca  |
| Ingatlanjogi jellege                                 | téglalakás  | téglalakás  | téglalakás  | téglalakás  |
| Építés éve   | 2024  | 2022  | 2022  | 2022  |
| Infrastr. adottságok (közmuvek, utak, kerítés, stb.) | a település ófalu központjától cca. 1,2 km-re található, aszfaltos úton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal, parkolás az ingatlan területén belüli térkövezett parkolóban lehetséges | Tihany révnél, Balaton parthoz közeli elhelyezkedés, forgalmas kompikötő mellett, aszfaltos úton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás telken belüli parkolóhelyeken | Tihany révnél, Balaton parthoz közeli elhelyezkedés, forgalmas kompikötő mellett, aszfaltos úton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás telken belüli parkolóhelyeken | Tihany révnél, Balaton parthoz közeli elhelyezkedés, forgalmas kompikötő mellett, aszfaltos úton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás telken belüli parkolóhelyeken |
| Épület tagolódása                                    | alagsor + földszint + emelet + lapostető  | földszint + 2 emelet + lapostető  | földszint + 2 emelet + lapostető  | földszint + 2 emelet + lapostető  |
| Ingatlan állapota                                    | új, jó állapotú   | újszerű, jó állapotú  | újszerű, jó állapotú  | újszerű, jó állapotú  |
| Ingatlan leírása                                     | 2024-ben épült, újépítésű, jó állapotú, emeleti elhelyezkedésű, házközponti hőszivattyú fűtéses és hűtéses téglalakás, erkély nincs   | 2022-ben épült, jó állapotú, 1. emeleti elhelyezkedésű, hőszivattyú fűtéses és hűtéses téglalakás, részleges balatoni panorámas, erkély van   | 2022-ben épült, jó állapotú, 1. emeleti elhelyezkedésű, hőszivattyú fűtéses és hűtéses téglalakás, balatoni panorámas, erkély van   | 2022-ben épült, jó állapotú, 1. emeleti elhelyezkedésű, hőszivattyú fűtéses és hűtéses téglalakás, erkély van   |
|  |   | <a href="https://ingatlan.com/32987347">ingatlan.com/32987347</a>   | <a href="https://ingatlan.com/32987347">ingatlan.com/32987347</a>   | <a href="https://ingatlan.com/32987347">ingatlan.com/32987347</a>   |
| Eladás/kínálat ideje:                                |   | 2025. június  | 2025. június  | 2025. június  |
| Az ingatlan redukált alapterülete /m <sup>2</sup>    | 69  | 55  | 43  | 62  |
| <b>Eladási vagy kínálati ár</b>                      |   | <b>75 000 000 Ft</b>  | <b>75 000 000 Ft</b>  | <b>75 000 000 Ft</b>  |
| Fajlagos alapterületi ár                             |   | 1 363 636 Ft/m <sup>2</sup>   | 1 744 186 Ft/m <sup>2</sup>   | 1 209 677 Ft/m <sup>2</sup>   |
| Kínálati árkorrekció                                 |   | -10%  | -10%  | -10%  |
| Árváltozás korrekció                                 |   | 0%  | 0%  | 0%  |
| Korrigált fajlagos ár                                |   | <b>1 227 273 Ft/m<sup>2</sup></b>   | <b>1 569 767 Ft/m<sup>2</sup></b>   | <b>1 088 710 Ft/m<sup>2</sup></b>   |
| Településen belüli elhelyezkedés                     |   | 5%  | 5%  | 5%  |
| Alapterület  |   | -5%   | -10%  | 0%  |
| Műszaki állapot                                      |   | 0%  | 0%  | 0%  |
| Fűtési mód, közmuvek, komfortfokozat                 |   | 0%  | 0%  | 0%  |
| Építés éve   |   | 0%  | 0%  | 0%  |
| Telekméret   |   | 0%  | 0%  | 0%  |
| Építési mód  |   | 0%  | 0%  | 0%  |
| Terasz, erkély megléte                               |   | -5%   | -5%   | -5%   |
| Balatoni panoráma mértéke                            |   | -5%   | -10%  | 0%  |
| <b>Összehasonlító korrekció összesen</b>             |   | <b>-10%</b>   | <b>-20%</b>   | <b>0%</b>   |
| Számított fajlagos érték:                            | 1 149 690 Ft/m <sup>2</sup>   | 1 104 545 Ft/m <sup>2</sup>   | 1 255 814 Ft/m <sup>2</sup>   | 1 088 710 Ft/m <sup>2</sup>   |
| Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:                |   | <b>1 149 690 Ft/m<sup>2</sup></b>   |   |   |
| <b>A PÉ összesen:</b>                                | 69 m <sup>2</sup> x   | <b>1 149 690 Ft/m<sup>2</sup></b>   | =   | <b>79 300 000 Ft</b>  |

A fenti számítás alapján a **Tihany 523/31/A/11 hrsz-ú ingatlan** piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét

**79 300 000 Ft-ban**, azaz hetvenkilencmillió-háromszázezer forintban

határoztam meg.

A **Tihany 523/31/A/12 hrsz-ú ingatlan** forgalmi értékének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során az ingatlant hasonló jellegű, értékesítésre felkínált ingatlanokkal vettem össze. A módszer bővebben a 3.2 pontban került ismertetésre. A számítás az alábbi táblázatban található:

| Mutatók  | Értékelendő ingatlan  | Ingatlan 1.   | Ingatlan 2.   | Ingatlan 3.   |
|--|---|---|---|---|
| Eladás v. kínálat                                    | -   | kínálat   | kínálat   | kínálat   |
| Település neve                                       | 8237 Tihany, Aranyház utca 9. 1. emelet   | Tihany  | Tihany  | Tihany  |
| Utca/út/tér  | 523/31/A/12 hrsz-ú lakás  | Rév utca  | Rév utca  | Rév utca  |
| Ingatlanjogi jellege                                 | téglalakás  | téglalakás  | téglalakás  | téglalakás  |
| Építés éve   | 2024  | 2022  | 2022  | 2022  |
| Infrastr. adottságok (közmuvek, utak, kerítés, stb.) | a település ófalu központjától cca. 1,2 km-re található, aszfaltos úton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal, parkolás az ingatlan területén belüli térkövezett parkolóban lehetséges | Tihany révnél, Balaton parthoz közeli elhelyezkedés, forgalmas kompikötő mellett, aszfaltos úton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás telken belüli parkolóhelyeken | Tihany révnél, Balaton parthoz közeli elhelyezkedés, forgalmas kompikötő mellett, aszfaltos úton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás telken belüli parkolóhelyeken | Tihany révnél, Balaton parthoz közeli elhelyezkedés, forgalmas kompikötő mellett, aszfaltos úton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, parkolás telken belüli parkolóhelyeken |
| Épület tagolódása                                    | alagsor + földszint + emelet + lapostető  | földszint + 2 emelet + lapostető  | földszint + 2 emelet + lapostető  | földszint + 2 emelet + lapostető  |
| Ingatlan állapota                                    | új, jó állapotú   | újszerű, jó állapotú  | újszerű, jó állapotú  | újszerű, jó állapotú  |
| Ingatlan leírása                                     | 2024-ben épült, újépítésű, jó állapotú, emeleti elhelyezkedésű, házközponti hőszivattyú fűtéses és hűtéses téglalakás, erkély nincs   | 2022-ben épült, jó állapotú, 1. emeleti elhelyezkedésű, hőszivattyú fűtéses és hűtéses téglalakás, részleges balatoni panorámas, erkély van   | 2022-ben épült, jó állapotú, 1. emeleti elhelyezkedésű, hőszivattyú fűtéses és hűtéses téglalakás, balatoni panorámas, erkély van   | 2022-ben épült, jó állapotú, 1. emeleti elhelyezkedésű, hőszivattyú fűtéses és hűtéses téglalakás, erkély van   |
|  |   | <a href="https://ingatlan.com/32987347">ingatlan.com/32987347</a>   | <a href="https://ingatlan.com/32987347">ingatlan.com/32987347</a>   | <a href="https://ingatlan.com/32987347">ingatlan.com/32987347</a>   |
| Eladás/kínálat ideje:                                |   | 2025. június  | 2025. június  | 2025. június  |
| Az ingatlan redukált alapterülete /m <sup>2</sup>    | 85  | 55  | 43  | 62  |
| <b>Eladási vagy kínálati ár</b>                      |   | <b>75 000 000 Ft</b>  | <b>75 000 000 Ft</b>  | <b>75 000 000 Ft</b>  |
| Fajlagos alapterületi ár                             |   | 1 363 636 Ft/m <sup>2</sup>   | 1 744 186 Ft/m <sup>2</sup>   | 1 209 677 Ft/m <sup>2</sup>   |
| Kínálati árkorrekció                                 |   | -10%  | -10%  | -10%  |
| Árváltozás korrekció                                 |   | 0%  | 0%  | 0%  |
| Korrigált fajlagos ár                                |   | <b>1 227 273 Ft/m<sup>2</sup></b>   | <b>1 569 767 Ft/m<sup>2</sup></b>   | <b>1 088 710 Ft/m<sup>2</sup></b>   |
| Településen belüli elhelyezkedés                     |   | 5%  | 5%  | 5%  |
| Alapterület  |   | -10%  | -15%  | -10%  |
| Műszaki állapot                                      |   | 0%  | 0%  | 0%  |
| Fűtési mód, közmuvek, komfortfokozat                 |   | 0%  | 0%  | 0%  |
| Építés éve   |   | 0%  | 0%  | 0%  |
| Telekméret   |   | 0%  | 0%  | 0%  |
| Építési mód  |   | 0%  | 0%  | 0%  |
| Terasz, erkély megléte                               |   | -5%   | -5%   | -5%   |
| Balatoni panoráma mértéke                            |   | -5%   | -10%  | 0%  |
| <b>Összehasonlító korrekció összesen</b>             |   | <b>-15%</b>   | <b>-25%</b>   | <b>-10%</b>   |
| Számított fajlagos érték:                            | 1 066 782 Ft/m <sup>2</sup>   | 1 043 182 Ft/m <sup>2</sup>   | 1 177 326 Ft/m <sup>2</sup>   | 979 839 Ft/m <sup>2</sup>   |
| Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:                |   | <b>1 066 782 Ft/m<sup>2</sup></b>   |   |   |
| <b>A PÉ összesen:</b>                                | 85 m <sup>2</sup> x   | <b>1 066 782 Ft/m<sup>2</sup></b>   | =   | <b>90 700 000 Ft</b>  |

A fenti számítás alapján a **Tihany 523/31/A/12 hrsz-ú ingatlan** piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét

**90 700 000 Ft-ban**, azaz kilencvenmillió-hétszázezer forintban

határoztam meg.

### 5.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

A **Tihany 523/31/A/6 hrsz-ú ingatlan** hozamszámításon alapuló forgalmi értékének meghatározása során hasonló ingatlanok kínálati bérleti díjaival számoltunk, piaci összehasonlító módszerrel meghatároztuk az ingatlan esetében érvényes potenciális bérleti díjat. A módszert bővebben a 3.2. pont ismerteti.

Bérleti díj számítás:

| Mutatók   | Értékelendő ingatlan   | Ingatlan 1.  | Ingatlan 2.  | Ingatlan 3.   |
|---|--|--|--|---|
| Eladási v. kínálati ár  |  | kínálat  | kínálat  | kínálat   |
| Település neve  | 8237 Tihany, Aranyház utca 9. 1. emelet  | Balatonfüred   | Balatonfüred   | Balatonfüred  |
| Utca/út/tér   | 523/31/A/6 hrsz-ú lakás  | Erkel Ferenc utca  | Aranyhíd sétány  | Tamáshegy   |
| Építés éve  | 2024   | 2013   | 2022   | 2022  |
| Eladás/kínálat ideje  | -  | 2025. június   | 2025. június   | 2025. június  |
| Infrastrukturális adottságok (közmvévek, utak, kerítettség, stb.) | a település ófalu központjától cca. 1,2 km-re található, aszfaltos úton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal, parkolás az ingatlan területén belül | vízpart közeli elhelyezkedésű, aszfalt úton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, összközműves, parkolás zárt udvarban | vízpart közeli elhelyezkedésű, aszfalt úton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, összközműves, parkolás zárt udvarban | aszfalt úton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, összközműves, parkolás zárt udvarban |
| Ingatlan leírása  | 2024-ben épült, újépítésű, jó állapotú, emeleti elhelyezkedésű, házközponti hőszivattyú fűtéses és hűtéses téglalakás, erkély nincs, kertkapcsolatos                       | új, jó állapotú, gázkazán fűtéses, hűtő-fűtő klímás, 3. emeleti téglalakás, belső úszómedencével   | jó állapotú, 3. emeleti, hőszivattyú fűtéses, hűtéses téglalakás, zárt udvari parkolás, liftes épület  | új, jó állapotú, 1. emeleti, hőszivattyú fűtéses téglalakás, kültéri medence, teremgarázs, balatoni panoráma                |
|   | forrás:  | ingatlan.com/34570861  | ingatlan.com/32956376  | ingatlan.com/34180365   |
| Az ingatlan redukált alapterülete /m2/                            | <b>58,00</b>   | <b>83</b>  | <b>55</b>  | <b>46</b>   |
| Eladási vagy kínálati bérleti díj                                 |  | <b>490 000 Ft</b>  | <b>420 000 Ft</b>  | <b>350 000 Ft</b>   |
| Fajlagos alapterületi ár  |  | 5 904 Ft/m <sup>2</sup>  | 7 636 Ft/m <sup>2</sup>  | 7 609 Ft/m <sup>2</sup>   |
| Kínálati ár korrekció   |  | -5%  | -5%  | -5%   |
| Korrigált fajlagos ár   |  | <b>5 608 Ft/m<sup>2</sup></b>  | <b>7 255 Ft/m<sup>2</sup></b>  | <b>7 228 Ft/m<sup>2</sup></b>   |
| Elhelyezkedés   |  | -10%   | -10%   | -5%   |
| Alapterület   |  | 10%  | 5%   | -5%   |
| Állapotkorrekció  |  | 0%   | 0%   | 0%  |
| Fűtési mód/komfort fokozat  |  | 0%   | 0%   | 0%  |
| Épületen belüli elhelyezkedés                                     |  | 0%   | 0%   | 0%  |
| Óvoda, bölcsőde épületen belül                                    |  | -5%  | -5%  | -5%   |
| Építés éve  |  | 0%   | 0%   | 0%  |
| Extrák, panoráma  |  | -5%  | 0%   | -5%   |
| Kertkapcsolat   |  | 5%   | 5%   | 5%  |
| <b>Összehasonlító korrekció összesen:</b>                         |  | <b>15%</b>   | <b>-5%</b>   | <b>-15%</b>   |
| Számított fajlagos bérleti díj:                                   | 6 495 Ft/m <sup>2</sup>  | 6 450 Ft/m <sup>2</sup>  | 6 892 Ft/m <sup>2</sup>  | 6 144 Ft/m <sup>2</sup>   |
| Fajlagos bérleti díj, kerekítve:                                  |  | 6 500 Ft/m <sup>2</sup>  |  |   |
| <b>Bérleti díj összesen:</b>                                      | <b>58 m<sup>2</sup></b>  | X  | 6 500 Ft/m <sup>2</sup>  | <b>377 000 Ft</b>   |

Ezt követően az optimális esetben realizálható éves bevételt csökkentettük a kihasználtsággal, a bérbeadáshoz mindenképpen szükséges kezdeti befektetési költséggel, az üzemeltetési és egyéb költségekkel, adókkal, így meghatározva a nettó éves bevételt, majd direkt tőkésítéssel határoztuk meg a hozamszámításon alapuló forgalmi értéket.

A számítást az alábbi táblázat tartalmazza:

|  |   |                   |                   |          |
|--|---|-------------------|-------------------|----------|
| <b>Bevételek</b>   | Éves bérleti bevétel ( 377 000 Ft/hó)               | Ft                | 4 524 000         |          |
|  | Kihasználtság                                       | %                 | 95                |          |
|  | <b>Figyelembe vehető bevétel</b>                    | Ft                | 4 297 800         |          |
| <b>Kiadások</b>  | <b>Rendszeres kiadások</b>                          |                   |                   |          |
|  | Fenntartási költségek, az éves bevétel              | 1,0 %-a Ft        | 43 000            |          |
|  | Kezelési költség, az éves bevétel                   | 1,0 %-a Ft        | 43 000            |          |
|  | Felújítási költség, a pótlási költség               | 1,0 %-a Ft        | 348 900           |          |
|  | Egyéb költségek, az éves bevétel                    | 0,5 %-a Ft        | 21 500            |          |
|  | <b>Időszakonként jelentkező kiadások</b>            |                   | Időszakos         | Annuitás |
|  | Átmeneti per. üresedés 1 havi bérleti díj 10 évente | Ft                | 377 000           | 27 119   |
|  | Beruházások 3 000 Ft/m2 5 évente                    | Ft                | 174 000           | 30 179   |
|  | Ingtalanügynöki díjak 1 havi bérleti díj 10 évente  | Ft                | 377 000           | 27 119   |
|  | <b>Költségek összesen</b>                           | Ft                | 540 800           |          |
| <b>Egyéb</b>   | Éves potenciális bevétel                            | Ft                | 3 757 000         |          |
|  | Tőkésítési ráta 7,13%                               | Tőkésített érték: | Ft 52 692 850     |          |
|  | Befektetési kiadások                                | Ft                |                   |          |
|  | Becsült hozadéki érték                              | Ft                | 52 692 850        |          |
|  | <b>Becsült hozadéki érték kerekítve</b>             | Ft                | <b>52 700 000</b> |          |
| <b>Tőkésítési ráta meghatározása:</b>                                      |   |                   |                   |          |
| hazai alacsony kockázatú befektetés (10 éves állampapír) referencia hozama |   | 6,63%             |                   |          |
| ingatlanpiaci kockázat prémiuma  |   | 0,15%             |                   |          |
| ingatlantípus kockázata  |   | 0,15%             |                   |          |
| regionális kockázat  |   | 0,10%             |                   |          |
| értékelt ingatlan műszaki, funkcionális, értékesíthetőségi kockázata       |   | 0,10%             |                   |          |
| <b>alkalmazott tőkésítési ráta összesen:</b>                               |   | <b>7,13%</b>      |                   |          |

\* 1 éves átlag, [https://statisztika.mnb.hu/publikacios-temak/kamatlabak\\_penz-es-tokepiaci-adatok/allampapirpiaci-referenciahozamok/allampapirpiaci-referenciahozamok](https://statisztika.mnb.hu/publikacios-temak/kamatlabak_penz-es-tokepiaci-adatok/allampapirpiaci-referenciahozamok/allampapirpiaci-referenciahozamok)

A számítások alapján a **Tihany 523/31/A/6 hrsz-ú ingatlan** forgalmi értékét hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

**52 700 000 Ft-ban**, azaz ötvenkétmillió-hétszázezer forintban határozta meg.

A **Tihany 523/31/A/8 hrsz-ú ingatlan** hozamszámításon alapuló forgalmi értékének meghatározása során hasonló ingatlanok kínálati bérleti díjaival számoltunk, piaci összehasonlító módszerrel meghatároztuk az ingatlan esetében érvényes potenciális bérleti díjat. A módszert bővebben a 3.2. pont ismerteti.

Bérleti díj számítás:

| Mutatók  | Értékelendő ingatlan   | Ingatlan 1.  | Ingatlan 2.  | Ingatlan 3.   |
|--|--|--|--|---|
| Eladási v. kínálati ár   |  | kínálat  | kínálat  | kínálat   |
| Település neve   | 8237 Tihany, Aranyház utca 9. 1. emelet  | Balatonfüred   | Balatonfüred   | Balatonfüred  |
| Utca/út/tér  | 523/31/A/8 hrsz-ú lakás  | Erkel Ferenc utca  | Aranyhíd sétány  | Tamáshegy   |
| Építés éve   | 2024   | 2013   | 2022   | 2022  |
| Eladás/kínálat ideje   | -  | 2025. június   | 2025. június   | 2025. június  |
| Infrastrukturális adottságok (közútvételek, utak, kerítettség, stb.) | a település ófalu központjától cca. 1,2 km-re található, aszfaltos úton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal, parkolás az ingatlan területén belül | vízpart közeli elhelyezkedésű, aszfalt úton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, összközműves, parkolás zárt udvarban | vízpart közeli elhelyezkedésű, aszfalt úton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, összközműves, parkolás zárt udvarban | aszfalt úton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, összközműves, parkolás zárt udvarban |
| Ingatlan leírása   | 2024-ben épült, újépítésű, jó állapotú, emeleti elhelyezkedésű, házközponti hőszivattyús fűtéses és hűtéses téglalakás, tágas terasz tartozik hozzá, Belső-tóra panorámás  | új, jó állapotú, gázkazán fűtéses, hűtő-fűtő klímás, 3. emeleti téglalakás, belső úszómedencével   | jó állapotú, 3. emeleti, hőszivattyús fűtéses, hűtéses téglalakás, zárt udvari parkolás, liftes épület   | új, jó állapotú, 1. emeleti, hőszivattyús fűtéses téglalakás, kültéri medence, teremgarázs, balatoni panoráma               |
|  | forrás:  | ingatlan.com/34570861  | ingatlan.com/32956376  | ingatlan.com/34180365   |
| Az ingatlan redukált alapterülete /m2/                               | <b>83,30</b>   | <b>83</b>  | <b>55</b>  | <b>46</b>   |
| Eladási vagy kínálati bérleti díj                                    |  | <b>490 000 Ft</b>  | <b>420 000 Ft</b>  | <b>350 000 Ft</b>   |
| Fajlagos alapterületi ár   |  | 5 904 Ft/m <sup>2</sup>  | 7 636 Ft/m <sup>2</sup>  | 7 609 Ft/m <sup>2</sup>   |
| Kínálati ár korrekció  |  | -5%  | -5%  | -5%   |
| Korrigált fajlagos ár  |  | <b>5 608 Ft/m<sup>2</sup></b>  | <b>7 255 Ft/m<sup>2</sup></b>  | <b>7 228 Ft/m<sup>2</sup></b>   |
| Elhelyezkedés  |  | -10%   | -10%   | -5%   |
| Alapterület  |  | 0%   | -10%   | -15%  |
| Állapotkorrekció   |  | 0%   | 0%   | 0%  |
| Fűtési mód/komfortfokozat  |  | 0%   | 0%   | 0%  |
| Épületen belüli elhelyezkedés  |  | 0%   | 0%   | 0%  |
| Óvoda, bölcsőde épületen belül                                       |  | -5%  | -5%  | -5%   |
| Építés éve   |  | 0%   | 0%   | 0%  |
| Extrák   |  | -5%  | 0%   | -5%   |
| Összehasonlító korrekció összesen:                                   |  | <b>15%</b>   | <b>-25%</b>  | <b>-30%</b>   |
| Számított fajlagos bérleti díj:                                      | 5 650 Ft/m <sup>2</sup>  | 6 450 Ft/m <sup>2</sup>  | 5 441 Ft/m <sup>2</sup>  | 5 060 Ft/m <sup>2</sup>   |
| Fajlagos bérleti díj, kerekítve:                                     |  | 5 700 Ft/m <sup>2</sup>  |  |   |
| Bérleti díj összesen:  | <b>83,304 m<sup>2</sup></b>  | X  | 5 700 Ft/m <sup>2</sup>  | <b>475 000 Ft</b>   |

Ezt követően az optimális esetben realizálható éves bevételt csökkentettük a kihasználtsággal, a bérbeadáshoz mindenképpen szükséges kezdeti befektetési költséggel, az üzemeltetési és egyéb költségekkel, adókkal, így meghatározva a nettó éves bevételt, majd direkt tőkésítéssel határoztuk meg a hozamszámításon alapuló forgalmi értéket.

A számítást az alábbi táblázat tartalmazza:

|  |   |                   |                   |          |
|--|---|-------------------|-------------------|----------|
| <b>Bevételek</b>   | Éves bérleti bevétel ( 475 000 Ft/hó)               | Ft                | 5 700 000         |          |
|  | Kihasználtság                                       | %                 | 95                |          |
|  | <b>Figyelembe vehető bevétel</b>                    | Ft                | 5 415 000         |          |
| <b>Kiadások</b>  | <b>Rendszeres kiadások</b>                          |                   |                   |          |
|  | Fenntartási költségek, az éves bevétel              | 1,0 %-a Ft        | 54 200            |          |
|  | Kezelési költség, az éves bevétel                   | 1,0 %-a Ft        | 54 200            |          |
|  | Felújítási költség, a pótlási költség               | 1,0 %-a Ft        | 348 900           |          |
|  | Egyéb költségek, az éves bevétel                    | 0,5 %-a Ft        | 27 100            |          |
|  | <b>Időszakonként jelentkező kiadások</b>            |                   | Időszakos         | Annuitás |
|  | Átmeneti per. üresedés 1 havi bérleti díj 10 évente | Ft                | 475 000           | 34 169   |
|  | Beruházások 3 000 Ft/m2 5 évente                    | Ft                | 249 912           | 43 345   |
|  | Ingtalanügynöki díjak 1 havi bérleti díj 10 évente  | Ft                | 475 000           | 34 169   |
|  | <b>Költségek összesen</b>                           | Ft                | 596 100           |          |
| <b>Egyéb</b>   | Éves potenciális bevétel                            | Ft                | 4 818 900         |          |
|  | Tőkésítési ráta 7,13%                               | Tőkésített érték: | Ft 67 586 260     |          |
|  | Befektetési kiadások                                | Ft                |                   |          |
|  | Becsült hozadéki érték                              | Ft                | 67 586 260        |          |
|  | <b>Becsült hozadéki érték kerekítve</b>             | Ft                | <b>67 600 000</b> |          |
| <b>Tőkésítési ráta meghatározása:</b>                                      |   |                   |                   |          |
| hazai alacsony kockázatú befektetés (10 éves állampapír) referencia hozama |   | 6,63%             |                   |          |
| ingatlanpiaci kockázat prémiuma  |   | 0,15%             |                   |          |
| ingatlantípus kockázata  |   | 0,15%             |                   |          |
| regionális kockázat  |   | 0,10%             |                   |          |
| értékelt ingatlan műszaki, funkcionális, értékesíthetőségi kockázata       |   | 0,10%             |                   |          |
| <b>alkalmazott tőkésítési ráta összesen:</b>                               |   | <b>7,13%</b>      |                   |          |

\* 1 éves átlag, [https://statisztika.mnb.hu/publikacios-temak/kamatlabak\\_penz-es-tokepiaci-adatok/allampapirpiaci-referenciahozamok/allampapirpiaci-referenciahozamok](https://statisztika.mnb.hu/publikacios-temak/kamatlabak_penz-es-tokepiaci-adatok/allampapirpiaci-referenciahozamok/allampapirpiaci-referenciahozamok)

A számítások alapján a **Tihany 523/31/A/8 hrsz-ú ingatlan** forgalmi értékét hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

**67 600 000 Ft-ban**, azaz hatvanhétmillió-hatszáz ezer forintban határoztam meg.

A **Tihany 523/31/A/9 hrsz-ú ingatlan** hozamszámításon alapuló forgalmi értékének meghatározása során hasonló ingatlanok kínálati bérleti díjaival számoltunk, piaci összehasonlító módszerrel meghatároztuk az ingatlan esetében érvényes potenciális bérleti díjat. A módszert bővebben a 3.2. pont ismerteti.

Bérleti díj számítás:

| Mutatók  | Értékelendő ingatlan   | Ingatlan 1.  | Ingatlan 2.  | Ingatlan 3.   |
|--|--|--|--|---|
| Eladási v. kínálati ár   |  | kínálat  | kínálat  | kínálat   |
| Település neve   | 8237 Tihany, Aranyház utca 9. 1. emelet  | Balatonfüred   | Balatonfüred   | Balatonfüred  |
| Utca/út/tér  | 523/31/A/9 hrsz-ú lakás  | Erkel Ferenc utca  | Aranyhíd sétány  | Tamáshegy   |
| Építés éve   | 2024   | 2013   | 2022   | 2022  |
| Eladás/kínálat ideje   | -  | 2025. június   | 2025. június   | 2025. június  |
| Infrastrukturális adottságok (közútvégek, utak, kerítettség, stb.) | a település ófalu központjától cca. 1,2 km-re található, aszfaltos úton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal, parkolás az ingatlan területén belül | vízpart közeli elhelyezkedésű, aszfalt úton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, összközműves, parkolás zárt udvarban | vízpart közeli elhelyezkedésű, aszfalt úton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, összközműves, parkolás zárt udvarban | aszfalt úton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, összközműves, parkolás zárt udvarban |
| Ingatlan leírása   | 2024-ben épült, újépítésű, jó állapotú, emeleti elhelyezkedésű, házközponti hőszivattyú fűtéses és hűtéses téglalakás, tágas terasz tartozik hozzá                         | új, jó állapotú, gázkazán fűtéses, hűtő-fűtő klímás, 3. emeleti téglalakás, belső úszómedencével   | jó állapotú, 3. emeleti, hőszivattyú fűtéses, hűtéses téglalakás, zárt udvari parkolás, liftes épület  | új, jó állapotú, 1. emeleti, hőszivattyú fűtéses téglalakás, kültéri medence, teremgarázs, balatoni panoráma                |
|  | forrás:  | ingatlan.com/34570861  | ingatlan.com/32956376  | ingatlan.com/34180365   |
| Az ingatlan redukált alapterülete /m2/                             | <b>66</b>  | <b>83</b>  | <b>55</b>  | <b>46</b>   |
| Eladási vagy kínálati bérleti díj                                  |  | <b>490 000 Ft</b>  | <b>420 000 Ft</b>  | <b>350 000 Ft</b>   |
| Fajlagos alapterületi ár   |  | 5 904 Ft/m <sup>2</sup>  | 7 636 Ft/m <sup>2</sup>  | 7 609 Ft/m <sup>2</sup>   |
| Kínálati ár korrekció  |  | -5%  | -5%  | -5%   |
| Korrigált fajlagos ár  |  | <b>5 608 Ft/m<sup>2</sup></b>  | <b>7 255 Ft/m<sup>2</sup></b>  | <b>7 228 Ft/m<sup>2</sup></b>   |
| Elhelyezkedés  |  | -10%   | -10%   | -5%   |
| Alapterület  |  | 5%   | 0%   | -5%   |
| Állapotkorrekció   |  | 0%   | 0%   | 0%  |
| Fűtési mód/komfortfokozat  |  | 0%   | 0%   | 0%  |
| Épületen belüli elhelyezkedés                                      |  | 0%   | 0%   | 0%  |
| Óvoda, bölcsőde épületen belül                                     |  | -5%  | -5%  | -5%   |
| Építés éve   |  | 0%   | 0%   | 0%  |
| Extrák   |  | -5%  | 0%   | -5%   |
| Összehasonlító korrekció összesen:                                 |  | <b>15%</b>   | <b>-15%</b>  | <b>-20%</b>   |
| Számított fajlagos bérleti díj:                                    | 6 133 Ft/m <sup>2</sup>  | 6 450 Ft/m <sup>2</sup>  | 6 166 Ft/m <sup>2</sup>  | 5 783 Ft/m <sup>2</sup>   |
| Fajlagos bérleti díj, kerekítve:                                   |  | 6 100 Ft/m <sup>2</sup>  |  |   |
| Bérleti díj összesen:  | <b>66 m<sup>2</sup></b>  | X  | 6 100 Ft/m <sup>2</sup>  | <b>405 000 Ft</b>   |

Ezt követően az optimális esetben realizálható éves bevételt csökkentettük a kihasználtsággal, a bérbeadáshoz mindenképpen szükséges kezdeti befektetési költséggel, az üzemeltetési és egyéb költségekkel, adókkal, így meghatározva a nettó éves bevételt, majd direkt tőkésítéssel határoztuk meg a hozamszámításon alapuló forgalmi értéket.

A számítást az alábbi táblázat tartalmazza:

|  |   |                   |                   |          |
|--|---|-------------------|-------------------|----------|
| <b>Bevételek</b>   | Éves bérleti bevétel ( 405 000 Ft/hó)               | Ft                | 4 860 000         |          |
|  | Kihasználtság                                       | %                 | 95                |          |
|  | <b>Figyelembe vehető bevétel</b>                    | Ft                | 4 617 000         |          |
| <b>Kiadások</b>  | <b>Rendszeres kiadások</b>                          |                   |                   |          |
|  | Fenntartási költségek, az éves bevétel              | 1,0 %-a Ft        | 46 200            |          |
|  | Kezelési költség, az éves bevétel                   | 1,0 %-a Ft        | 46 200            |          |
|  | Felújítási költség, a pótlási költség               | 1,0 %-a Ft        | 348 900           |          |
|  | Egyéb költségek, az éves bevétel                    | 0,5 %-a Ft        | 23 100            |          |
|  | <b>Időszakonként jelentkező kiadások</b>            |                   | Időszakos         | Annuitás |
|  | Átmeneti per. üresedés 1 havi bérleti díj 10 évente | Ft                | 405 000           | 29 133   |
|  | Beruházások 3 000 Ft/m2 5 évente                    | Ft                | 198 972           | 34 510   |
|  | Ingtanügynöki díjak 1 havi bérleti díj 10 évente    | Ft                | 405 000           | 29 133   |
|  | <b>Költségek összesen</b>                           | Ft                | 557 200           |          |
| <b>Egyéb</b>   | Éves potenciális bevétel                            | Ft                | 4 059 800         |          |
|  | Tőkésítési ráta 7,13%                               | Tőkésített érték: | Ft 56 939 690     |          |
|  | Befektetési kiadások                                | Ft                |                   |          |
|  | Becsült hozadéki érték                              | Ft                | 56 939 690        |          |
|  | <b>Becsült hozadéki érték kerekítve</b>             | Ft                | <b>56 900 000</b> |          |
| <b>Tőkésítési ráta meghatározása:</b>                                      |   |                   |                   |          |
| hazai alacsony kockázatú befektetés (10 éves állampapír) referencia hozama |   | 6,63%             |                   |          |
| ingatlanpiaci kockázat prémiuma  |   | 0,15%             |                   |          |
| ingatlantípus kockázata  |   | 0,15%             |                   |          |
| regionális kockázat  |   | 0,10%             |                   |          |
| értékelt ingatlan műszaki, funkcionális, értékesíthetőségi kockázata       |   | 0,10%             |                   |          |
| <b>alkalmazott tőkésítési ráta összesen:</b>                               |   | <b>7,13%</b>      |                   |          |

\* 1 éves átlag, [https://statisztika.mnb.hu/publikacios-temak/kamatlabak\\_penz-es-tokepiaci-adatok/allampapirpiaci-referenciahozamok/allampapirpiaci-referenciahozamok](https://statisztika.mnb.hu/publikacios-temak/kamatlabak_penz-es-tokepiaci-adatok/allampapirpiaci-referenciahozamok/allampapirpiaci-referenciahozamok)

A számítások alapján a **Tihany 523/31/A/9 hrsz-ú ingatlan** forgalmi értékét hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

**56 900 000 Ft-ban**, azaz ötvenhatmillió-kilencszázezer forintban határoztam meg.

A **Tihany 523/31/A/10 hrsz-ú ingatlan** hozamszámításon alapuló forgalmi értékének meghatározása során hasonló ingatlanok kínálati bérleti díjaival számoltunk, piaci összehasonlító módszerrel meghatároztuk az ingatlan esetében érvényes potenciális bérleti díjat. A módszert bővebben a 3.2. pont ismerteti.

Bérleti díj számítás:

| Mutatók  | Értékelendő ingatlan   | Ingatlan 1.  | Ingatlan 2.  | Ingatlan 3.   |
|--|--|--|--|---|
| Eladási v. kínálati ár   |  | kínálat  | kínálat  | kínálat   |
| Település neve   | 8237 Tihany, Aranyház utca 9. 1. emelet  | Balatonfüred   | Balatonfüred   | Balatonfüred  |
| Utca/út/tér  | 523/31/A/10 hrsz-ú lakás   | Erkel Ferenc utca  | Aranyhíd sétány  | Tamáshegy   |
| Építés éve   | 2024   | 2013   | 2022   | 2022  |
| Eladás/kínálat ideje   | -  | 2025. június   | 2025. június   | 2025. június  |
| Infrastrukturális adottságok (közútvégek, utak, kerítettség, stb.) | a település ófalu központjától cca. 1,2 km-re található, aszfaltos úton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal, parkolás az ingatlan területén belül | vízpart közeli elhelyezkedésű, aszfalt úton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, összközműves, parkolás zárt udvarban | vízpart közeli elhelyezkedésű, aszfalt úton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, összközműves, parkolás zárt udvarban | aszfalt úton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, összközműves, parkolás zárt udvarban |
| Ingatlan leírása   | 2024-ben épült, újépítésű, jó állapotú, emeleti elhelyezkedésű, házközponti hőszivattyú fűtéses és hűtéses téglalakás, tágas terasz tartozik hozzá                         | új, jó állapotú, gázkazán fűtéses, hűtő-fűtő klímás, 3. emeleti téglalakás, belső úszómedencével   | jó állapotú, 3. emeleti, hőszivattyú fűtéses, hűtéses téglalakás, zárt udvari parkolás, liftes épület  | új, jó állapotú, 1. emeleti, hőszivattyú fűtéses téglalakás, kültéri medence, teremgarázs, balatoni panoráma                |
|  | forrás:  | ingatlan.com/34570861  | ingatlan.com/32956376  | ingatlan.com/34180365   |
| Az ingatlan redukált alapterülete /m2/                             | 71   | 83   | 55   | 46  |
| Eladási vagy kínálati bérleti díj                                  |  | 490 000 Ft   | 420 000 Ft   | 350 000 Ft  |
| Fajlagos alapterületi ár   |  | 5 904 Ft/m <sup>2</sup>  | 7 636 Ft/m <sup>2</sup>  | 7 609 Ft/m <sup>2</sup>   |
| Kínálati ár korrekció  |  | -5%  | -5%  | -5%   |
| Korrigált fajlagos ár  |  | 5 608 Ft/m <sup>2</sup>  | 7 255 Ft/m <sup>2</sup>  | 7 228 Ft/m <sup>2</sup>   |
| Elhelyezkedés  |  | -10%   | -10%   | -5%   |
| Alapterület  |  | 5%   | -5%  | -10%  |
| Állapotkorrekció   |  | 0%   | 0%   | 0%  |
| Fűtési mód/komfortfokozat  |  | 0%   | 0%   | 0%  |
| Épületen belüli elhelyezkedés                                      |  | 0%   | 0%   | 0%  |
| Óvoda, bölcsőde épületen belül                                     |  | -5%  | -5%  | -5%   |
| Építés éve   |  | 0%   | 0%   | 0%  |
| Extrák   |  | -5%  | 0%   | -5%   |
| Összehasonlító korrekció összesen:                                 |  | 15%  | -20%   | -25%  |
| Számított fajlagos bérleti díj:                                    | 5 892 Ft/m <sup>2</sup>  | 6 450 Ft/m <sup>2</sup>  | 5 804 Ft/m <sup>2</sup>  | 5 421 Ft/m <sup>2</sup>   |
| Fajlagos bérleti díj, kerekítve:                                   |  | 5 900 Ft/m <sup>2</sup>  |  |   |
| Bérleti díj összesen:  | 71 m <sup>2</sup>  | X  | 5 900 Ft/m <sup>2</sup>  | 419 000 Ft  |

Ezt követően az optimális esetben realizálható éves bevételt csökkentettük a kihasználtsággal, a bérbeadáshoz mindenképpen szükséges kezdeti befektetési költséggel, az üzemeltetési és egyéb költségekkel, adókkal, így meghatározva a nettó éves bevételt, majd direkt tőkésítéssel határoztuk meg a hozamszámításon alapuló forgalmi értéket.

A számítást az alábbi táblázat tartalmazza:

|  |   |                   |                   |            |          |
|--|---|-------------------|-------------------|------------|----------|
| <b>Bevételek</b>   | Éves bérleti bevétel ( 419 000 Ft/hó)               | Ft                | 5 028 000         |            |          |
|  | Kihasználtság                                       | %                 | 95                |            |          |
|  | <b>Figyelembe vehető bevétel</b>                    | Ft                | 4 776 600         |            |          |
| <b>Kiadások</b>  | <b>Rendszeres kiadások</b>                          |                   |                   |            |          |
|  | Fenntartási költségek, az éves bevétel              | 1,0 %-a Ft        | 47 800            |            |          |
|  | Kezelési költség, az éves bevétel                   | 1,0 %-a Ft        | 47 800            |            |          |
|  | Felújítási költség, a pótlási költség               | 1,0 %-a Ft        | 348 900           |            |          |
|  | Egyéb költségek, az éves bevétel                    | 0,5 %-a Ft        | 23 900            |            |          |
|  | <b>Időszakonként jelentkező kiadások</b>            |                   |                   | Időszakos  | Annuitás |
|  | Átmeneti per. üresedés 1 havi bérleti díj 10 évente | Ft                | 419 000           | 30 140     |          |
|  | Beruházások 3 000 Ft/m2 5 évente                    | Ft                | 198 972           | 34 510     |          |
|  | Ingtalanügynöki díjak 1 havi bérleti díj 10 évente  | Ft                | 419 000           | 30 140     |          |
|  | <b>Költségek összesen</b>                           | Ft                | 563 200           |            |          |
| <b>Egyéb</b>   | Éves potenciális bevétel                            | Ft                | 4 213 400         |            |          |
|  | Tőkésítési ráta 7,13%                               | Tőkésített érték: | Ft                | 59 093 970 |          |
|  | Befektetési kiadások                                | Ft                |                   |            |          |
|  | Becsült hozadéki érték                              | Ft                | 59 093 970        |            |          |
|  | <b>Becsült hozadéki érték kerekítve</b>             | Ft                | <b>59 100 000</b> |            |          |
| <b>Tőkésítési ráta meghatározása:</b>                                      |   |                   |                   |            |          |
| hazai alacsony kockázatú befektetés (10 éves állampapír) referencia hozama |   | 6,63%             |                   |            |          |
| ingatlanpiaci kockázat prémiuma  |   | 0,15%             |                   |            |          |
| ingatlantípus kockázata  |   | 0,15%             |                   |            |          |
| regionális kockázat  |   | 0,10%             |                   |            |          |
| értékelt ingatlan műszaki, funkcionális, értékesíthetőségi kockázata       |   | 0,10%             |                   |            |          |
| <b>alkalmazott tőkésítési ráta összesen:</b>                               |   | <b>7,13%</b>      |                   |            |          |

\* 1 éves átlag, [https://statisztika.mnb.hu/publikacios-temak/kamatlabak\\_penz-es-tokepiaci-adatok/allampapirpiaci-referenciahozamok/allampapirpiaci-referenciahozamok](https://statisztika.mnb.hu/publikacios-temak/kamatlabak_penz-es-tokepiaci-adatok/allampapirpiaci-referenciahozamok/allampapirpiaci-referenciahozamok)

A számítások alapján a **Tihany 523/31/A/10 hrsz-ú ingatlan** forgalmi értékét hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

**59 100 000 Ft-ban**, azaz ötvenkilencmillió-egyszázezer forintban határoztam meg.

A **Tihany 523/31/A/11 hrsz-ú ingatlan** hozamszámításon alapuló forgalmi értékének meghatározása során hasonló ingatlanok kínálati bérleti díjaival számoltunk, piaci összehasonlító módszerrel meghatároztuk az ingatlan esetében érvényes potenciális bérleti díjat. A módszert bővebben a 3.2. pont ismerteti.

Bérleti díj számítás:

| Mutatók  | Értékelendő ingatlan   | Ingatlan 1.  | Ingatlan 2.  | Ingatlan 3.   |
|--|--|--|--|---|
| Eladási v. kínálati ár   |  | kínálat  | kínálat  | kínálat   |
| Település neve   | 8237 Tihany, Aranyház utca 9. 1. emelet  | Balatonfüred   | Balatonfüred   | Balatonfüred  |
| Utca/út/tér  | 523/31/A/11 hrsz-ú lakás   | Erkel Ferenc utca  | Aranyhíd sétány  | Tamáshegy   |
| Építés éve   | 2024   | 2013   | 2022   | 2022  |
| Eladás/kínálat ideje   | -  | 2025. június   | 2025. június   | 2025. június  |
| Infrastrukturális adottságok (közútvonalak, utak, kerítettség, stb.) | a település ófalu központjától cca. 1,2 km-re található, aszfaltos úton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal, parkolás az ingatlan területén belül | vízpart közeli elhelyezkedésű, aszfalt úton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, összközműves, parkolás zárt udvarban | vízpart közeli elhelyezkedésű, aszfalt úton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, összközműves, parkolás zárt udvarban | aszfalt úton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, összközműves, parkolás zárt udvarban |
| Ingatlan leírása   | 2024-ben épült, újépítésű, jó állapotú, emeleti elhelyezkedésű, házközponti hőszivattyús fűtéses és hűtéses téglalakás, erkély nincs                                       | új, jó állapotú, gázkazán fűtéses, hűtő-fűtő klímás, 3. emeleti téglalakás, belső úszómedencével   | jó állapotú, 3. emeleti, hőszivattyús fűtéses, hűtéses téglalakás, zárt udvari parkolás, liftes épület   | új, jó állapotú, 1. emeleti, hőszivattyús fűtéses téglalakás, kültéri medence, teremgarázs, balatoni panoráma               |
|  | forrás:  | ingatlan.com/34570861  | ingatlan.com/32956376  | ingatlan.com/34180365   |
| Az ingatlan redukált alapterülete /m2/                               | <b>69</b>  | <b>83</b>  | <b>55</b>  | <b>46</b>   |
| Eladási vagy kínálati bérleti díj                                    |  | <b>490 000 Ft</b>  | <b>420 000 Ft</b>  | <b>350 000 Ft</b>   |
| Fajlagos alapterületi ár   |  | 5 904 Ft/m <sup>2</sup>  | 7 636 Ft/m <sup>2</sup>  | 7 609 Ft/m <sup>2</sup>   |
| Kínálati ár korrekció  |  | -5%  | -5%  | -5%   |
| Korrigált fajlagos ár  |  | <b>5 608 Ft/m<sup>2</sup></b>  | <b>7 255 Ft/m<sup>2</sup></b>  | <b>7 228 Ft/m<sup>2</sup></b>   |
| Elhelyezkedés  |  | -10%   | -10%   | -5%   |
| Alapterület  |  | 5%   | -5%  | -5%   |
| Állapotkorrekció   |  | 0%   | 0%   | 0%  |
| Fűtési mód/komfortfokozat  |  | 0%   | 0%   | 0%  |
| Épületen belüli elhelyezkedés  |  | 0%   | 0%   | 0%  |
| Óvoda, bölcsőde épületen belül                                       |  | -5%  | -5%  | -5%   |
| Építés éve   |  | 0%   | 0%   | 0%  |
| Extrák   |  | -5%  | 0%   | -5%   |
| Összehasonlító korrekció összesen:                                   |  | <b>15%</b>   | <b>-20%</b>  | <b>-20%</b>   |
| Számított fajlagos bérleti díj:                                      | 6 012 Ft/m <sup>2</sup>  | 6 450 Ft/m <sup>2</sup>  | 5 804 Ft/m <sup>2</sup>  | 5 783 Ft/m <sup>2</sup>   |
| Fajlagos bérleti díj, kerekítve:                                     |  | 6 000 Ft/m <sup>2</sup>  |  |   |
| Bérleti díj összesen:  | <b>69 m<sup>2</sup></b>  | X  | 6 000 Ft/m <sup>2</sup>  | <b>414 000 Ft</b>   |

Ezt követően az optimális esetben realizálható éves bevételt csökkentettük a kihasználtsággal, a bérbeadáshoz mindenképpen szükséges kezdeti befektetési költséggel, az üzemeltetési és egyéb költségekkel, adókkal, így meghatározva a nettó éves bevételt, majd direkt tőkésítéssel határoztuk meg a hozamszámításon alapuló forgalmi értéket.

A számítást az alábbi táblázat tartalmazza:

|  |   |                   |                   |          |
|--|---|-------------------|-------------------|----------|
| <b>Bevételek</b>   | Éves bérleti bevétel ( 414 000 Ft/hó)               | Ft                | 4 968 000         |          |
|  | Kihasználtság                                       | %                 | 95                |          |
|  | <b>Figyelembe vehető bevétel</b>                    | Ft                | 4 719 600         |          |
| <b>Kiadások</b>  | <b>Rendszeres kiadások</b>                          |                   |                   |          |
|  | Fenntartási költségek, az éves bevétel              | 1,0 %-a Ft        | 47 200            |          |
|  | Kezelési költség, az éves bevétel                   | 1,0 %-a Ft        | 47 200            |          |
|  | Felújítási költség, a pótlási költség               | 1,0 %-a Ft        | 348 900           |          |
|  | Egyéb költségek, az éves bevétel                    | 0,5 %-a Ft        | 23 600            |          |
|  | <b>Időszakonként jelentkező kiadások</b>            |                   | Időszakos         | Annuitás |
|  | Átmeneti per. üresedés 1 havi bérleti díj 10 évente | Ft                | 414 000           | 29 781   |
|  | Beruházások 3 000 Ft/m2 5 évente                    | Ft                | 198 972           | 34 510   |
|  | Ingtatlanügynöki díjak 1 havi bérleti díj 10 évente | Ft                | 414 000           | 29 781   |
|  | <b>Költségek összesen</b>                           | Ft                | 561 000           |          |
| <b>Egyéb</b>   | Éves potenciális bevétel                            | Ft                | 4 158 600         |          |
|  | Tőkésítési ráta 7,13%                               | Tőkésített érték: | Ft 58 325 390     |          |
|  | Befektetési kiadások                                | Ft                |                   |          |
|  | Becsült hozadéki érték                              | Ft                | 58 325 390        |          |
|  | <b>Becsült hozadéki érték kerekítve</b>             | Ft                | <b>58 300 000</b> |          |
| <b>Tőkésítési ráta meghatározása:</b>                                      |   |                   |                   |          |
| hazai alacsony kockázatú befektetés (10 éves állampapír) referencia hozama |   | 6,63%             |                   |          |
| ingatlanpiaci kockázat prémiuma  |   | 0,15%             |                   |          |
| ingatlantípus kockázata  |   | 0,15%             |                   |          |
| regionális kockázat  |   | 0,10%             |                   |          |
| értékelt ingatlan műszaki, funkcionális, értékesíthetőségi kockázata       |   | 0,10%             |                   |          |
| <b>alkalmazott tőkésítési ráta összesen:</b>                               |   | <b>7,13%</b>      |                   |          |

\* 1 éves átlag, [https://statisztika.mnb.hu/publikacios-temak/kamatlabak\\_penz-es-tokepiaci-adatok/allampapirpiaci-referenciahozamok/allampapirpiaci-referenciahozamok](https://statisztika.mnb.hu/publikacios-temak/kamatlabak_penz-es-tokepiaci-adatok/allampapirpiaci-referenciahozamok/allampapirpiaci-referenciahozamok)

A számítások alapján a **Tihany 523/31/A/11 hrsz-ú ingatlan** forgalmi értékét hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

**58 300 000 Ft-ban**, azaz ötvennyolcmillió-háromszázezer forintban határoztam meg.

A **Tihany 523/31/A/12 hrsz-ú ingatlan** hozamszámításon alapuló forgalmi értékének meghatározása során hasonló ingatlanok kínálati bérleti díjaival számoltunk, piaci összehasonlító módszerrel meghatároztuk az ingatlan esetében érvényes potenciális bérleti díjat. A módszert bővebben a 3.2. pont ismerteti.

Bérleti díj számítás:

| Mutatók   | Értékelendő ingatlan   | Ingatlan 1.  | Ingatlan 2.  | Ingatlan 3.   |
|---|--|--|--|---|
| Eladási v. kínálati ár                                    |  | kínálat  | kínálat  | kínálat   |
| Település neve  | 8237 Tihany, Aranyház utca 9. 1. emelet  | Balatonfüred   | Balatonfüred   | Balatonfüred  |
| Utca/út/tér   | 523/31/A/12 hrsz-ú lakás   | Erkel Ferenc utca  | Aranyhíd sétány  | Tamáshegy   |
| Építés éve  | 2024   | 2013   | 2022   | 2022  |
| Eladás/kínálat ideje                                      | -  | 2025. június   | 2025. június   | 2025. június  |
| Infrastrukturális adottságok (közutak, kerítettség, stb.) | a település ófalu központjától cca. 1,2 km-re található, aszfaltos úton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal, parkolás az ingatlan területén belül | vízpart közeli elhelyezkedésű, aszfalt úton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, összközműves, parkolás zárt udvarban | vízpart közeli elhelyezkedésű, aszfalt úton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, összközműves, parkolás zárt udvarban | aszfalt úton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, összközműves, parkolás zárt udvarban |
| Ingatlan leírása  | 2024-ben épült, újépítésű, jó állapotú, emeleti elhelyezkedésű, házközponti hőszivattyú fűtéses és hűtéses téglalakás, erkély nincs  | új, jó állapotú, gázkazán fűtéses, hűtő-fűtő klímás, 3. emeleti téglalakás, belső úszómedencével   | jó állapotú, 3. emeleti, hőszivattyú fűtéses, hűtéses téglalakás, zárt udvari parkolás, liftes épület  | új, jó állapotú, 1. emeleti, hőszivattyú fűtéses téglalakás, kültéri medence, teremgarázs, balatoni panoráma                |
|   | forrás:  | ingatlan.com/34570861  | ingatlan.com/32956376  | ingatlan.com/34180365   |
| Az ingatlan redukált alapterülete /m2/                    | <b>85</b>  | <b>83</b>  | <b>55</b>  | <b>46</b>   |
| Eladási vagy kínálati bérleti díj                         |  | <b>490 000 Ft</b>  | <b>420 000 Ft</b>  | <b>350 000 Ft</b>   |
| Fajlagos alapterületi ár                                  |  | 5 904 Ft/m <sup>2</sup>  | 7 636 Ft/m <sup>2</sup>  | 7 609 Ft/m <sup>2</sup>   |
| Kínálati ár korrekció                                     |  | -5%  | -5%  | -5%   |
| Korrigált fajlagos ár                                     |  | <b>5 608 Ft/m<sup>2</sup></b>  | <b>7 255 Ft/m<sup>2</sup></b>  | <b>7 228 Ft/m<sup>2</sup></b>   |
| Elhelyezkedés   |  | -10%   | -10%   | -5%   |
| Alapterület   |  | 0%   | -10%   | -15%  |
| Állapotkorrekció  |  | 0%   | 0%   | 0%  |
| Fűtési mód/komfortfokozat                                 |  | 0%   | 0%   | 0%  |
| Épületen belüli elhelyezkedés                             |  | 0%   | 0%   | 0%  |
| Óvoda, bölcsőde épületen belül                            |  | -5%  | -5%  | -5%   |
| Építés éve  |  | 0%   | 0%   | 0%  |
| Extrák  |  | -5%  | 0%   | -5%   |
| Összehasonlító korrekció összesen:                        |  | <b>15%</b>   | <b>-25%</b>  | <b>-30%</b>   |
| Számított fajlagos bérleti díj:                           | 5 650 Ft/m <sup>2</sup>  | 6 450 Ft/m <sup>2</sup>  | 5 441 Ft/m <sup>2</sup>  | 5 060 Ft/m <sup>2</sup>   |
| Fajlagos bérleti díj, kerekítve:                          |  | 5 700 Ft/m <sup>2</sup>  |  |   |
| Bérleti díj összesen:                                     | <b>85 m<sup>2</sup></b>  | X  | 5 700 Ft/m <sup>2</sup>  | <b>485 000 Ft</b>   |

Ezt követően az optimális esetben realizálható éves bevételt csökkentettük a kihasználtsággal, a bérbeadáshoz mindenképpen szükséges kezdeti befektetési költséggel, az üzemeltetési és egyéb költségekkel, adókkal, így meghatározva a nettó éves bevételt, majd direkt tőkésítéssel határoztuk meg a hozamszámításon alapuló forgalmi értéket.

A számítást az alábbi táblázat tartalmazza:

|  |   |                   |                   |          |
|--|---|-------------------|-------------------|----------|
| <b>Bevételek</b>   | Éves bérleti bevétel ( 485 000 Ft/hó)               | Ft                | 5 820 000         |          |
|  | Kihasználtság                                       | %                 | 95                |          |
|  | <b>Figyelembe vehető bevétel</b>                    | Ft                | 5 529 000         |          |
| <b>Kiadások</b>  | <b>Rendszeres kiadások</b>                          |                   |                   |          |
|  | Fenntartási költségek, az éves bevétel              | 1,0 %-a Ft        | 55 300            |          |
|  | Kezelési költség, az éves bevétel                   | 1,0 %-a Ft        | 55 300            |          |
|  | Felújítási költség, a pótlási költség               | 1,0 %-a Ft        | 348 900           |          |
|  | Egyéb költségek, az éves bevétel                    | 0,5 %-a Ft        | 27 600            |          |
|  | <b>Időszakonként jelentkező kiadások</b>            |                   | Időszakos         | Annuitás |
|  | Átmeneti per. üresedés 1 havi bérleti díj 10 évente | Ft                | 485 000           | 34 888   |
|  | Beruházások 3 000 Ft/m2 5 évente                    | Ft                | 198 972           | 34 510   |
|  | Ingtanügynöki díjak 1 havi bérleti díj 10 évente    | Ft                | 485 000           | 34 888   |
|  | <b>Költségek összesen</b>                           | Ft                | 591 400           |          |
| <b>Egyéb</b>   | Éves potenciális bevétel                            | Ft                | 4 937 600         |          |
|  | Tőkésítési ráta 7,13%                               | Tőkésített érték: | Ft 69 251 050     |          |
|  | Befektetési kiadások                                | Ft                |                   |          |
|  | Becsült hozadéki érték                              | Ft                | 69 251 050        |          |
|  | <b>Becsült hozadéki érték kerekítve</b>             | Ft                | <b>69 300 000</b> |          |
| <b>Tőkésítési ráta meghatározása:</b>                                      |   |                   |                   |          |
| hazai alacsony kockázatú befektetés (10 éves állampapír) referencia hozama | 6,63%   |                   |                   |          |
| ingatlanpiaci kockázat prémiuma  | 0,15%   |                   |                   |          |
| ingatlantípus kockázata  | 0,15%   |                   |                   |          |
| regionális kockázat  | 0,10%   |                   |                   |          |
| értékelt ingatlan műszaki, funkcionális, értékesíthetőségi kockázata       | 0,10%   |                   |                   |          |
| <b>alkalmazott tőkésítési ráta összesen:</b>                               | <b>7,13%</b>  |                   |                   |          |

\* 1 éves átlag, [https://statisztika.mnb.hu/publikacios-temak/kamatlabak\\_penz-es-tokepiaci-adatok/allampapirpiaci-referenciahozamok/allampapirpiaci-referenciahozamok](https://statisztika.mnb.hu/publikacios-temak/kamatlabak_penz-es-tokepiaci-adatok/allampapirpiaci-referenciahozamok/allampapirpiaci-referenciahozamok)

A számítások alapján a **Tihany 523/31/A/12 hrsz-ú ingatlan** forgalmi értékét hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

**69 300 000 Ft-ban**, azaz hatvankilencmillió-háromszázezer forintban határoztam meg.

### 5.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

Az ingatlanok albetét jellege miatt a költségalapú értékelési módszert nem alkalmaztam.

## 6. ÖSSZEFOGLALÁS

### Végző értékek meghatározása:

| Tihany 523/31/A/6  |                               |                 |       |      |                      |
|--------------------|-------------------------------|-----------------|-------|------|----------------------|
| Módszerek          | Piaci alapú (forgalmi) érték: | 76 900 000 Ft   | súly: | 100% | <b>76 900 000 Ft</b> |
|                    | Hozamalapú érték:             | 52 700 000 Ft   | súly: | 0%   | 0 Ft                 |
|                    | Költség alapú érték:          | nem alkalmazott |       |      |                      |
| Tihany 523/31/A/8  |                               |                 |       |      |                      |
| Módszerek          | Piaci alapú (forgalmi) érték: | 98 100 000 Ft   | súly: | 100% | <b>98 100 000 Ft</b> |
|                    | Hozamalapú érték:             | 67 600 000 Ft   | súly: | 0%   | 0 Ft                 |
|                    | Költség alapú érték:          | nem alkalmazott |       |      |                      |
| Tihany 523/31/A/9  |                               |                 |       |      |                      |
| Módszerek          | Piaci alapú (forgalmi) érték: | 81 900 000 Ft   | súly: | 100% | <b>81 900 000 Ft</b> |
|                    | Hozamalapú érték:             | 56 900 000 Ft   | súly: | 0%   | 0 Ft                 |
|                    | Költség alapú érték:          | nem alkalmazott |       |      |                      |
| Tihany 523/31/A/10 |                               |                 |       |      |                      |
| Módszerek          | Piaci alapú (forgalmi) érték: | 85 000 000 Ft   | súly: | 100% | <b>85 000 000 Ft</b> |
|                    | Hozamalapú érték:             | 59 100 000 Ft   | súly: | 0%   | 0 Ft                 |
|                    | Költség alapú érték:          | nem alkalmazott |       |      |                      |
| Tihany 523/31/A/11 |                               |                 |       |      |                      |
| Módszerek          | Piaci alapú (forgalmi) érték: | 79 300 000 Ft   | súly: | 100% | <b>79 300 000 Ft</b> |
|                    | Hozamalapú érték:             | 58 300 000 Ft   | súly: | 0%   | 0 Ft                 |
|                    | Költség alapú érték:          | nem alkalmazott |       |      |                      |
| Tihany 523/31/A/12 |                               |                 |       |      |                      |
| Módszerek          | Piaci alapú (forgalmi) érték: | 90 700 000 Ft   | súly: | 100% | <b>90 700 000 Ft</b> |
|                    | Hozamalapú érték:             | 69 300 000 Ft   | súly: | 0%   | 0 Ft                 |
|                    | Költség alapú érték:          | nem alkalmazott |       |      |                      |

### A választott értékelési módszer indoklása:

Az értékelés célja piaci érték megállapítása. A jelenlegi makrogazdasági helyzetben az ingatlan befektetésként történő hasznosítása az alternatív befektetések magasabb megtérülése miatt kevésbé életszerű, az ingatlan legjobb és leggazdaságosabb hasznosítása a saját használatra történő hasznosítás, az ingatlan nem tekinthető elsődlegesen jövedelemtermelő ingatlannak, a piaci adatok elemzésén alapuló módszer során forgalmi érték lényegesen magasabb a hozamszámításon alapuló értéknél. Mivel az értékelt ingatlan elsődleges funkcióját tekintve nem hozamtermelő ingatlan, fő módszerként piaci adatok elemzésén alapuló módszerrel állapítunk meg, a hozamszámításon alapuló módszer pedig ellenőrző módszerként került alkalmazásra. Az ingatlan esetében az albetét jelleg miatt költségszámításon alapuló módszert nem alkalmaztuk.

A makrogazdasági és szektorális folyamatokat figyelembe véve rövid-és középtávon értéktartás prognosztizálható.

Figyelembe vett értékesítési időtartam:

180 nap

Az ingatlan forgalomképessége:

forgalomképes

A fenti értékek a határnaptól számított maximum 180 napig érvényesek azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Az értékelésben szereplő érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanokra vonatkoznak, az ÁFA-t tartalmazzák.

## 7. ZÁRADÉKOK

- 7.1. Az értékelés csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szöveggörnyezeten kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, illetve publikálása kizárólag a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.
- 7.2. Az értékelés adatai és végösszege az értékelés fordulónapjára vonatkozóan lettek meghatározva. Az érték a határnaptól számított maximum 180 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.
- 7.3. Az értékelés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban az értékelőnek semmilyen érdekeltsége nem volt és jelenleg sincs, továbbá semmilyen személyes érdekeltség nem fűzte egyetlen személyhez sem, amely az ingatlanhoz kapcsolódó bármely tevékenységből részesül.
- 7.4. A megbízási díj nem függvénye a meghatározott forgalmi értéknek.
- 7.5. Az értékelésben közölt adatok és elemzések a 25/1997. PM rendelettel összhangban vannak, annak formailag és tartalmilag megfelelnek.
- 7.6. A megállapított érték teher, per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozik.
- 7.7. Az értékelő a tulajdonos adó-alanyiségát nem vizsgálta. Abban az esetben, ha az értékesítést áfa terhelné, akkor a becsült érték bruttó, az áfát tartalmazó értéként értendő.

## 8. MELLÉKLETEK

### TULAJDONI LAP TIHANY 523/31/A/6

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Köormányhivatal  
Balatonfüred 8230 Balatonfüred, Felső köz 2.

Oldal: 1/1

#### E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/11398/2025

2025.06.03

TIHANY

Belterület 523/31/A/6 helyrajzi szám

társasház különlap

| "címkézés alatt"  |               |                           |               |                 |
|---|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|
| I R É S Z   |               |                           |               |                 |
| 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:   |               |                           |               |                 |
| megnevezés  | terület<br>m2 | szobák száma<br>egész/fél | eszmei hányad | tulajdoni forma |
| lakás   | 58            | 2 1                       | 405/10000     | önkormányzati   |
| Bejegyző határozat: 102597/4/2024.05.10   |               |                           |               |                 |
| 2. bejegyző határozat: 102597/4/2024.05.10<br>Társasház   |               |                           |               |                 |
| 3. bejegyző határozat: 102597/4/2024.05.10<br>Természeti terület<br>Balaton-felvidéki Nemzeti Park, eredeti bejegyző határozat: 46998/1997.10.15. |               |                           |               |                 |
| I R É S Z   |               |                           |               |                 |
| 1. tulajdoni hányad: 1/1<br>bejegyző határozat, érkezési idő: 102597/4/2024.05.10   |               |                           |               |                 |
| jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 38486/2/2009.07.06  |               |                           |               |                 |
| jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 30984/2/2012/2011.12.16   |               |                           |               |                 |
| jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 38487/2/2009.07.06  |               |                           |               |                 |
| jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 38655/2/2011.09.15  |               |                           |               |                 |
| jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 33273/7/2019.05.02  |               |                           |               |                 |
| jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1 33683/4/2019.05.21  |               |                           |               |                 |
| jogcím: létesítés tulajdoni hányad: 1/1 102597/2024.05.10.  |               |                           |               |                 |
| jogállás: tulajdonos  |               |                           |               |                 |
| név: TIHANY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA  |               |                           |               |                 |
| cím: 8237 TIHANY Kossuth Lajos utca 12.   |               |                           |               |                 |
| törzsszám: 15426880   |               |                           |               |                 |
| I R É S Z   |               |                           |               |                 |
| NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST  |               |                           |               |                 |

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. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

## TULAJDONI LAP TIHANY 523/31/A/8

Elektronikusan aláírta:  
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Körmányhivatal  
Balatonfüred 8230 Balatonfüred, Felső köz 2.

Oldal: 1/1

### E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11401/2025

2025.06.03

#### TIHANY

Belterület 523/31/A/8 helyrajzi szám

társasház különlap

| "címkézés alatt"  |               |                           |               |                 |
|---|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|
| I R É S Z   |               |                           |               |                 |
| 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:   |               |                           |               |                 |
| megnevezés  | terület<br>m2 | szobák száma<br>egész/fél | eszmei hányad | tulajdoni forma |
| lakás   | 76            | 2 1                       | 531/10000     | önkormányzati   |
| Bejegyző határozat: 102597/4/2024.05.10   |               |                           |               |                 |
| 2. bejegyző határozat: 102597/4/2024.05.10  |               |                           |               |                 |
| Társasház   |               |                           |               |                 |
| Hozzá tartozik még a 36,52 m2 területű terasz.  |               |                           |               |                 |
| 3. bejegyző határozat: 102597/4/2024.05.10  |               |                           |               |                 |
| Természeti terület  |               |                           |               |                 |
| Balaton-felvidéki Nemzeti Park, eredeti bejegyző határozat: 46998/1997.10.15.   |               |                           |               |                 |
| II R É S Z  |               |                           |               |                 |
| 1. tulajdoni hányad: 1/1  |               |                           |               |                 |
| bejegyző határozat, érkezési idő: 102597/4/2024.05.10   |               |                           |               |                 |
| jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 38486/2/2009.07.06  |               |                           |               |                 |
| jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 30984/2/2012/2011.12.16   |               |                           |               |                 |
| jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 38487/2/2009.07.06  |               |                           |               |                 |
| jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 38655/2/2011.09.15  |               |                           |               |                 |
| jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 33273/7/2019.05.02  |               |                           |               |                 |
| jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1 33683/4/2019.05.21  |               |                           |               |                 |
| jogcím: létesítés tulajdoni hányad: 1/1 102597/2024.05.10.  |               |                           |               |                 |
| jogállás: tulajdonos  |               |                           |               |                 |
| név: TIHANY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA  |               |                           |               |                 |
| cím: 8237 TIHANY Kossuth Lajos utca 12.   |               |                           |               |                 |
| törzsszám: 15428880   |               |                           |               |                 |
| III R É S Z   |               |                           |               |                 |
| NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST  |               |                           |               |                 |
| 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. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható. |               |                           |               |                 |
| TULAJDONILAP VÉGE   |               |                           |               |                 |

## TULAJDONI LAP TIHANY 523/31/A/9

Elektronikusan aláírta:  
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Körmányhivatal  
Balatonfüred 8230 Balatonfüred, Felső köz 2.

Oldal: 1/1

### E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11402/2025

2025.06.03

### TIHANY

Belterület 523/31/A/9 helyrajzi szám

társasház különlap

| "címkézés alatt"  |               |                           |               |                 |
|---|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|
| I R É S Z   |               |                           |               |                 |
| 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:   |               |                           |               |                 |
| megnevezés  | terület<br>m2 | szobák száma<br>egész/fél | eszméi hányad | tulajdoni forma |
| lakás   | 59            | 1 2                       | 411/10000     | önkormányzati   |
| Bejegyző határozat: 102597/4/2024.05.10   |               |                           |               |                 |
| 2. bejegyző határozat: 102597/4/2024.05.10  |               |                           |               |                 |
| Társasház   |               |                           |               |                 |
| Hozzá tartozik még a 36,62 m2 területű terasz.  |               |                           |               |                 |
| 3. bejegyző határozat: 102597/4/2024.05.10  |               |                           |               |                 |
| Természeti terület  |               |                           |               |                 |
| Balaton-felvidéki Nemzeti Park, eredeti bejegyző határozat: 46998/1997.10.15.   |               |                           |               |                 |
| II R É S Z  |               |                           |               |                 |
| 1. tulajdoni hányad: 1/1  |               |                           |               |                 |
| bejegyző határozat, érkezési idő: 102597/4/2024.05.10   |               |                           |               |                 |
| jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 38486/2/2009.07.06  |               |                           |               |                 |
| jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 30984/2/2012/2011.12.16   |               |                           |               |                 |
| jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 38487/2/2009.07.06  |               |                           |               |                 |
| jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 38655/2/2011.09.15  |               |                           |               |                 |
| jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 33273/7/2019.05.02  |               |                           |               |                 |
| jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1 33683/4/2019.05.21  |               |                           |               |                 |
| jogcím: létesítés tulajdoni hányad: 1/1 102597/2024.05.10.  |               |                           |               |                 |
| jogállás: tulajdonos  |               |                           |               |                 |
| név: TIHANY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA  |               |                           |               |                 |
| cím: 8237 TIHANY Kossuth Lajos utca 12.   |               |                           |               |                 |
| törzsszám: 15428880   |               |                           |               |                 |
| III R É S Z   |               |                           |               |                 |
| NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST  |               |                           |               |                 |
| 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. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható. |               |                           |               |                 |
| TULAJDONI LAP VÉGE  |               |                           |               |                 |

## TULAJDONI LAP TIHANY 523/31/A/10

Elektronikusan aláírta:  
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Körmányhivatal  
Balatonfüred 8230 Balatonfüred, Felső köz 2.

Oldal: 1/1

### E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11403/2025

2025.06.03

### TIHANY

Belterület 523/31/A/10 helyrajzi szám

társasház különlap

| "címkézés alatt"   |               |                           |               |                 |
|--|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|
| I R É S Z  |               |                           |               |                 |
| 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:  |               |                           |               |                 |
| megnevezés   | terület<br>m2 | szobák száma<br>egész/fél | eszmei hányad | tulajdoni forma |
| lakás  | 65            | 2 1                       | 450/10000     | önkormányzati   |
| Bejegyző határozat: 102597/4/2024.05.10  |               |                           |               |                 |
| 2. bejegyző határozat: 102597/4/2024.05.10<br>Társasház<br>Hozzá tartozik még a 30,41 m2 területű terasz.  |               |                           |               |                 |
| 3. bejegyző határozat: 102597/4/2024.05.10<br>Természeti terület<br>Balaton-felvidéki Nemzeti Park, eredeti bejegyző határozat: 46998/1997.10.15.  |               |                           |               |                 |
| II R É S Z   |               |                           |               |                 |
| 1. tulajdoni hányad: 1/1<br>bejegyző határozat, érkezési idő: 102597/4/2024.05.10<br>jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 38486/2/2009.07.06<br>jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 30984/2/2012/2011.12.16<br>jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 38487/2/2009.07.06<br>jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 38655/2/2011.09.15<br>jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 33273/7/2019.05.02<br>jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1 33683/4/2019.05.21<br>jogcím: létesítés tulajdoni hányad: 1/1 102597/2024.05.10.<br>jogállás: tulajdonos<br>név: TIHANY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA<br>cím: 8237 TIHANY Kossuth Lajos utca 12.<br>törzsszám: 15428880 |               |                           |               |                 |
| III R É S Z  |               |                           |               |                 |
| NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST   |               |                           |               |                 |

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. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

## TULAJDONI LAP TIHANY 523/31/A/11

Elektronikusan aláírta:  
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Közműhivatal  
Balatonfüred 8230 Balatonfüred, Felső köz 2.

Oldal: 1/1

### E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/11404/2025

2025.06.03

### TIHANY

Belterület 523/31/A/11 helyrajzi szám

társasház különlap

| "címkézés alatt"  |               |                           |               |                 |
|---|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|
| I R É S Z   |               |                           |               |                 |
| 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:   |               |                           |               |                 |
| megnevezés  | terület<br>m2 | szobák száma<br>egész/fél | eszmei hányad | tulajdoni forma |
| lakás   | 69            | 2 1                       | 481/10000     | önkormányzati   |
| Bejegyző határozat: 102597/4/2024.05.10   |               |                           |               |                 |
| 2. bejegyző határozat: 102597/4/2024.05.10<br>Társasház   |               |                           |               |                 |
| 3. bejegyző határozat: 102597/4/2024.05.10<br>Természeti terület<br>Balaton-felvidéki Nemzeti Park, eredeti bejegyző határozat: 46998/1997.10.15.   |               |                           |               |                 |
| II R É S Z  |               |                           |               |                 |
| 1. tulajdoni hányad: 1/1  |               |                           |               |                 |
| bejegyző határozat, érkezési idő: 102597/4/2024.05.10   |               |                           |               |                 |
| jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 38486/2/2009.07.06  |               |                           |               |                 |
| jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 30984/2/2012/2011.12.16   |               |                           |               |                 |
| jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 38487/2/2009.07.06  |               |                           |               |                 |
| jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 38655/2/2011.09.15  |               |                           |               |                 |
| jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 33273/7/2019.05.02  |               |                           |               |                 |
| jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1 33683/4/2019.05.21  |               |                           |               |                 |
| jogcím: létesítés tulajdoni hányad: 1/1 102597/2024.05.10.  |               |                           |               |                 |
| jogállás: tulajdonos  |               |                           |               |                 |
| név: TIHANY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA  |               |                           |               |                 |
| cím: 8237 TIHANY Kossuth Lajos utca 12.   |               |                           |               |                 |
| törzsszám: 15428880   |               |                           |               |                 |
| III R É S Z   |               |                           |               |                 |
| NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST  |               |                           |               |                 |
| 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. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható. |               |                           |               |                 |
| TULAJDONILAP VÉGE   |               |                           |               |                 |

## TULAJDONI LAP TIHANY 523/31/A/12

Elektronikusan aláírta:  
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Körmányhivatal  
Balatonfüred 8230 Balatonfüred, Felső köz 2.

Oldal: 1/1

### E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11405/2025

2025.06.03

### TIHANY

Belterület 523/31/A/12 helyrajzi szám

társasház különlap

| "címkézés alatt"   |               |                           |               |                 |
|--|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|
| I. RÉSZ  |               |                           |               |                 |
| 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:  |               |                           |               |                 |
| megnevezés   | terület<br>m2 | szobák száma<br>egész/fél | eszmei hányad | tulajdoni forma |
| lakás  | 85            | 1 3                       | 592/10000     | önkormányzati   |
| Bejegyző határozat: 102597/4/2024.05.10  |               |                           |               |                 |
| 2. bejegyző határozat: 102597/4/2024.05.10<br>Társasház  |               |                           |               |                 |
| 3. bejegyző határozat: 102597/4/2024.05.10<br>Természeti terület<br>Balaton-felvidéki Nemzeti Park, eredeti bejegyző határozat: 46998/1997.10.15.  |               |                           |               |                 |
| II. RÉSZ   |               |                           |               |                 |
| 1. tulajdoni hányad: 1/1<br>bejegyző határozat, érkezési idő: 102597/4/2024.05.10  |               |                           |               |                 |
| jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 38486/2/2009.07.06   |               |                           |               |                 |
| jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 30984/2/2012/2011.12.16  |               |                           |               |                 |
| jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 38487/2/2009.07.06   |               |                           |               |                 |
| jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 38655/2/2011.09.15   |               |                           |               |                 |
| jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 33273/7/2019.05.02   |               |                           |               |                 |
| jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1 33683/4/2019.05.21   |               |                           |               |                 |
| jogcím: létesítés tulajdoni hányad: 1/1 102597/2024.05.10.   |               |                           |               |                 |
| jogállás: tulajdonos   |               |                           |               |                 |
| név: TIHANY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA   |               |                           |               |                 |
| cím: 8237 TIHANY Kossuth Lajos utca 12.  |               |                           |               |                 |
| törzsszám: 15428880  |               |                           |               |                 |
| III. RÉSZ  |               |                           |               |                 |
| NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST   |               |                           |               |                 |
| 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 kinyomtattva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható. |               |                           |               |                 |
| TULAJDONI LAP VÉGE   |               |                           |               |                 |

## TÉRKÉPMÁSOLAT

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Közműhivatal  
Balatonfüred 8230 Balatonfüred, Felső köz 2.

### E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

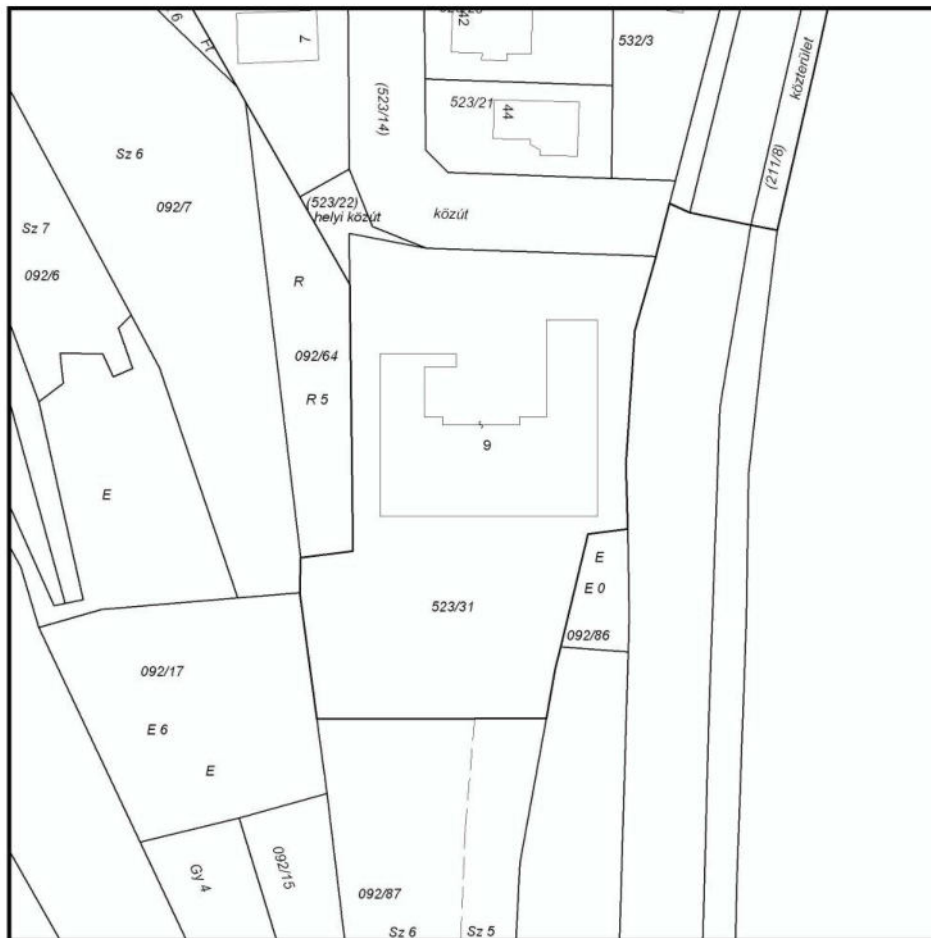
2025.06.03 15:29:58

Helyrajzi szám: TIHANY belterület 523/31

Megrendelés szám: 7/440/2025

Méretarány: 1 : 1000

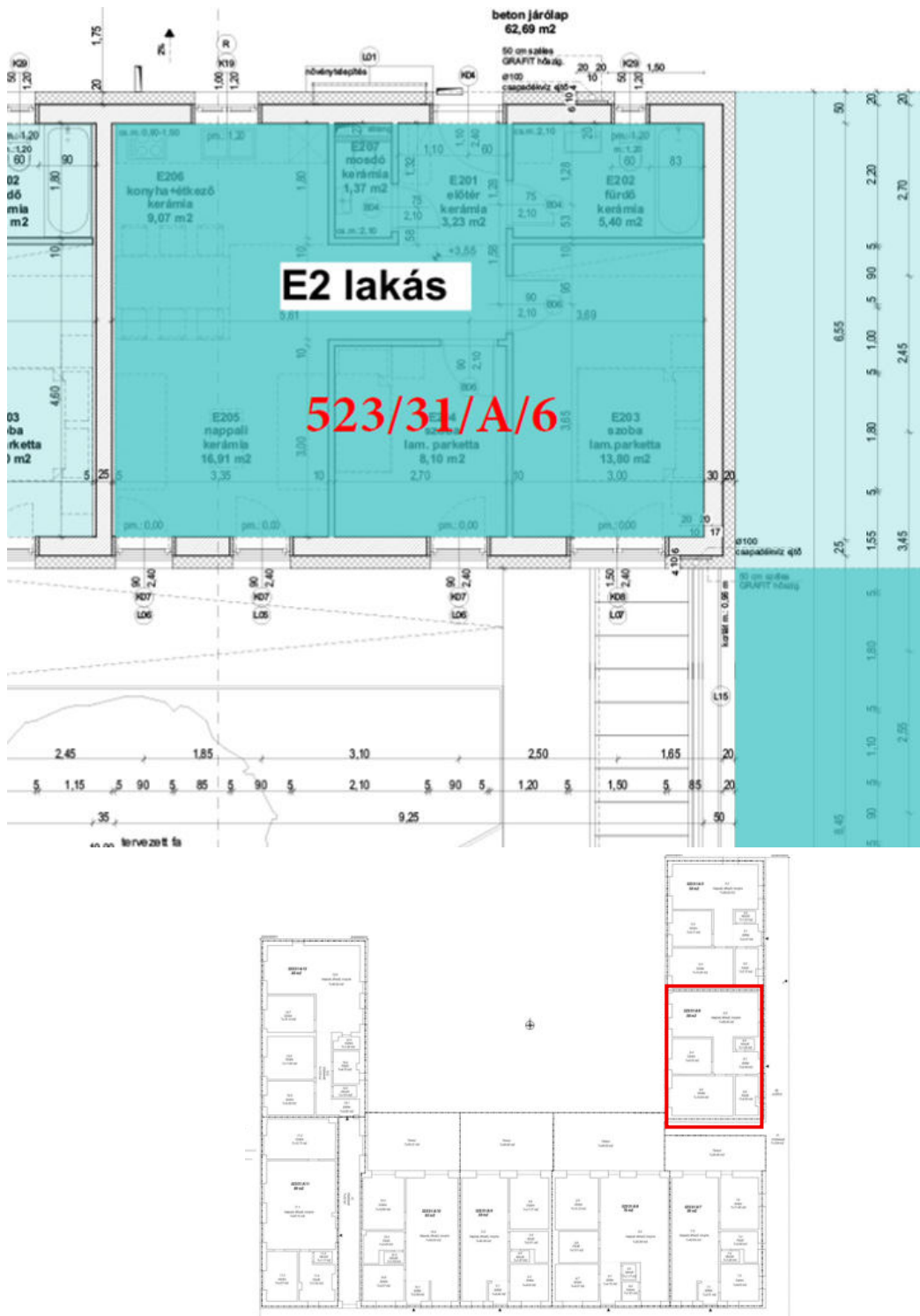
Térrajzszám: 24031160002025



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

## ALAPRAJZOK

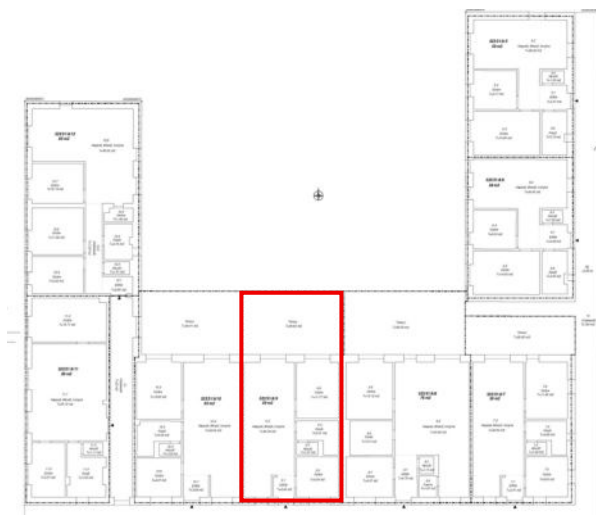
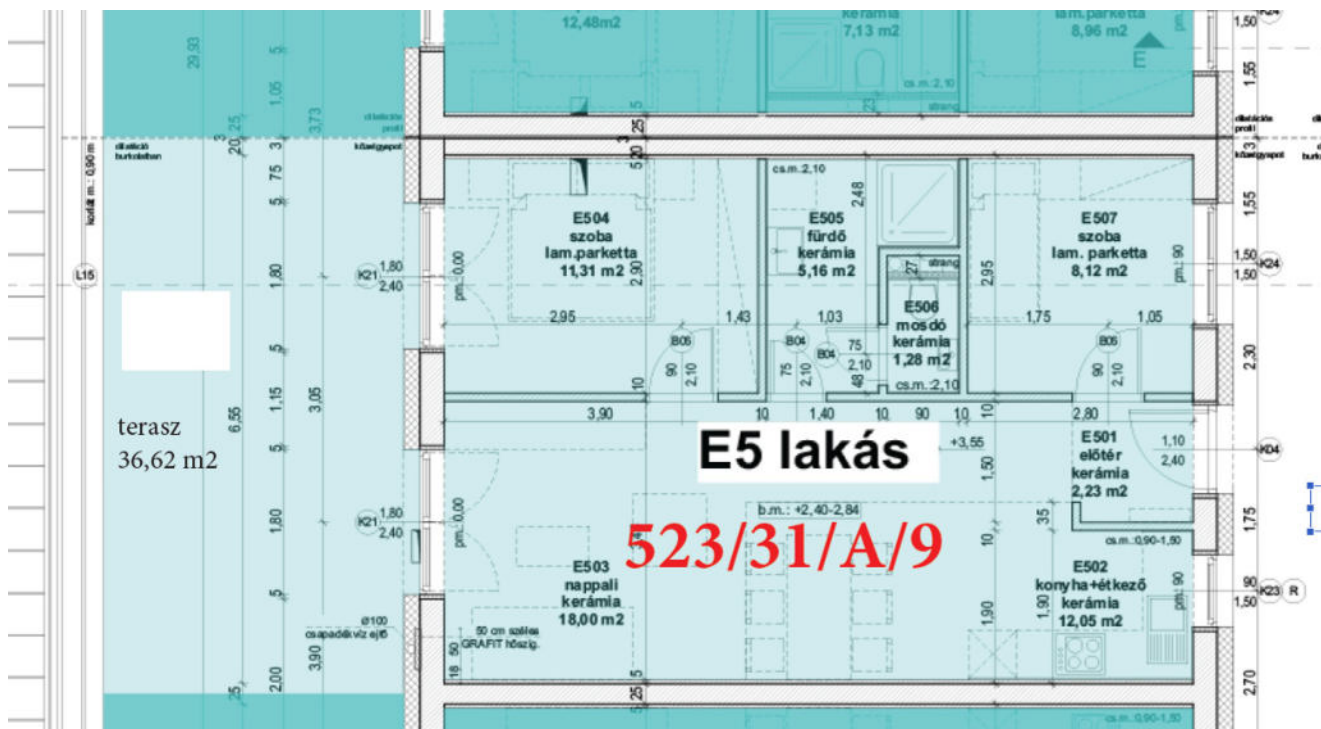
### 523/31/A/6 hrsz.-ú ingatlan alaprajza



**523/31/A/8 hrsz.-ú ingatlan alaprajza**



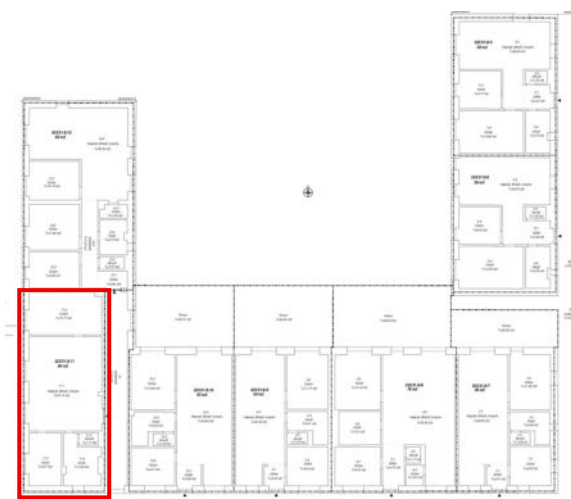
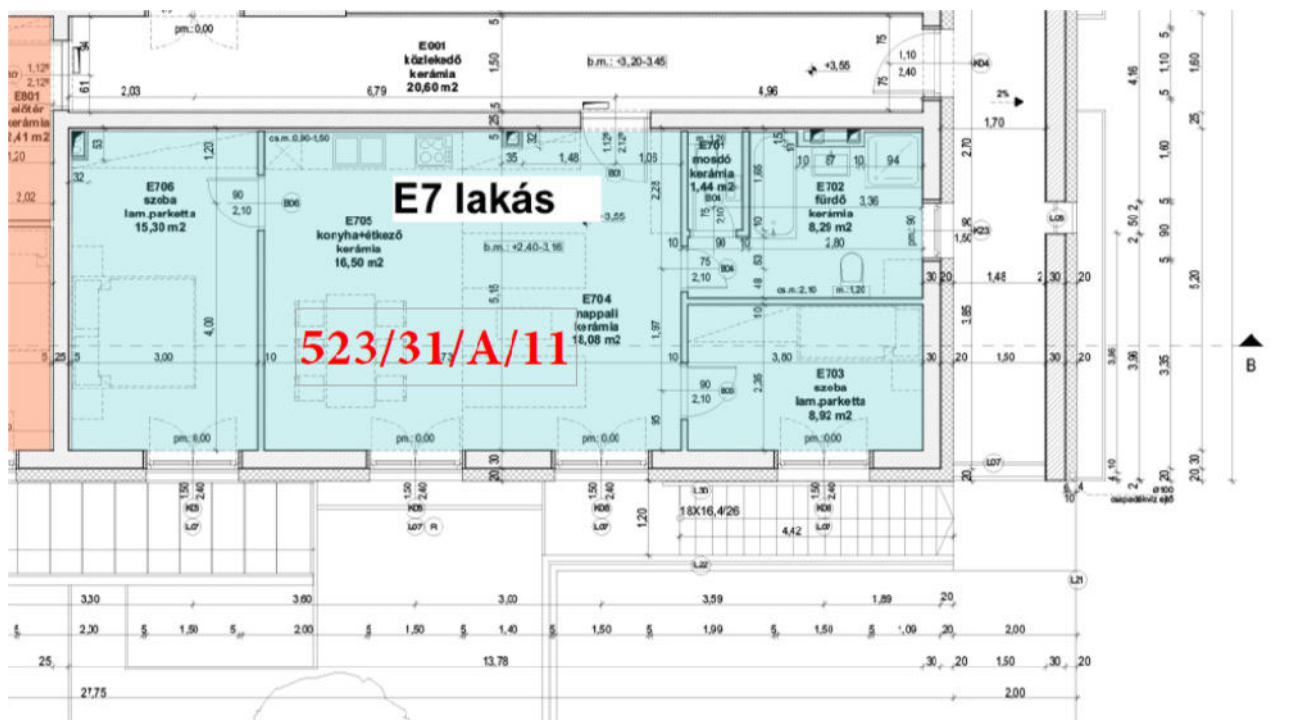
**523/31/A/9 hrsz.-ú ingatlan alaprajza**



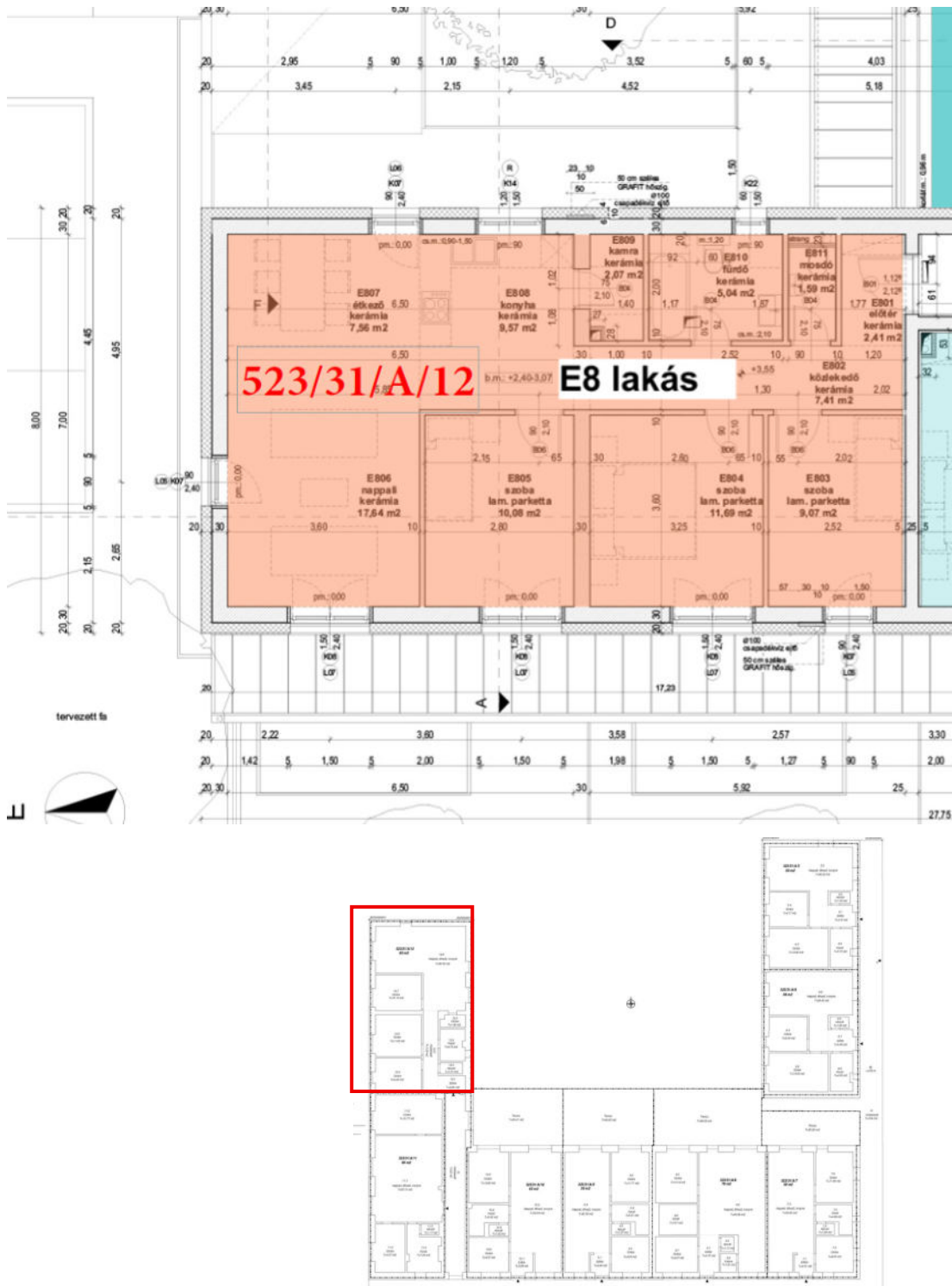
**523/31/A/10 hrsz.-ú ingatlan alaprajza**



**523/31/A/11 hrsz.-ú ingatlan alaprajza**



**523/31/A/12 hrsz.-ú ingatlan alaprajza**



## TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

### TÁRSASHÁZTULAJDON ALAPÍTÓ OKIRAT

#### PREAMBULUM

A Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (továbbiakban: **Társasházi tv.**) előírásai szerint a **tihanyi 523/31. hrsz-ú 4268 m<sup>2</sup> területű, beépítetlen terület megnevezésű ingatlanon felépített épületre**, az ingatlan 1/1 arányú egyedüli tulajdonosa, mint egyszemélyi Alapító – a jelen okiratban kifejezett – alapítási szándék elhatározással, akaratának megfelelően

#### társasháztulajdon létesül

az Alapító Okirathoz mellékelte szintenkénti alaprajz, műszaki leírás, továbbá helyszínrajz alapján. A társasházban lévő helyiségek, a hivatkozott törvény és a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően önálló ingatlanokként, a közös tulajdonban maradó részek használatának jogával kerülnek az alapító tulajdonába azzal, hogy a jövőbeni tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyt a törvény és a jelen alapító okirat rendezi.

#### I.

#### A KÖZÖSSÉG KÖZÖS NEVE, CÍME

A társasház elnevezése: **Tihany, Aranyház utcai Társasház**

Társasház címe: **8237 Tihany, Aranyház u. 523/31. hrsz**

Művelési ága: **kivett óvoda, bölcsőde, lakóház, udvar**

A társasház alapítás célja: A 11 lakásból, 3 csoportos óvodából és egy bölcsődéből álló ingatlan egyes részei – kialakult gyakorlattal megegyező, jogilag is elkülönített – használatának, illetve a tulajdonjogának pontos elhatárolása annak ingatlan-nyilvántartásba történő megjelenítésével. További cél a közös tulajdonban maradó részek használati jogának meghatározása, a külön tulajdonba kerülő részek rögzítése és a további működés feltételeinek kialakítása.

|                                |              |
|--------------------------------|--------------|
| Veszprém Megyei Kormányhivatal |              |
| Ügy.szám:                      | 102597       |
| Értékelte:                     | 2024 MÁJ 10. |
| Művelési ág:                   |              |
| Utózási kód:                   |              |



Tihany Község Önkormányzata  
Tósocki Imre polgármester  
egyszemélyi alapító, tulajdonos

Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem Tihanyban 2024. ~~április hó 23.~~ **április hó 23.** napján Dr. Hunyadfalvi Balázs Ügyvédi Iroda (8200 Veszprém, Szabadság tér 8109), Veszprém, Szabadság tér 1.  
Balázs ügyvéd: (KASZ: 36061896)

1

Hunyadfalvi Balázs Ügyvédi Iroda  
Dr. Hunyadfalvi Balázs  
Tel/fax: 88/329-298  
E-mail: iroda@hunyadfalvi.hu  
Adószám: 19239156-1-09  
Banksz: 10300002-13182767-00014903

**II.**  
**A TÁRSASHÁZTULAJDON ALAPÍTÓJA**

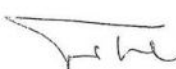

**Tihany Község Önkormányzata** (8237 Tihany, Kossuth L. u. 12., Törzsszám: 428886, Adószám: 15428880-2-19, KSH: 15428880-8411-321-19, bankszámlaszám: OTP Bank Nyrt.: 11748069-15428880-00000000, képviseli: **Tósoki Imre polgármester**)

**III.**  
**ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

Az ingatlan műszaki állapota:

A társasház alagsori, földszinti és emeleti helyiségekből áll, közművesített, összesen 3 csoportos óvodát, egy bölcsődét és 11 lakást (a továbbiakban: lakást) valamint a közös részeket foglalja magába.

- 1./ Az Alapító Okiratban meghatározott, műszakilag megosztott, óvoda, bölcsőde és lakások – melyek magukban foglalják a földem burkolatát, a tetőszerkezet mennyezeti burkolatát, valamint az óvoda, bölcsőde és a lakásokat elválasztó fal burkolatát is – és nem lakás célú helyiség a tulajdonos(társak) külön tulajdonába, a külön tulajdonként meg nem határozott épületrészek, épület-berendezések, helyiségek a tulajdonos(társak) közös tulajdonába kerülnek.
- 2./ Az épület tartószerkezetei, azok részei, főfalak, tetőszerkezet, közbenső földem, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épület-berendezés a vagyontárgya akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonban álló lakáson vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül van. Ha a földrészlet nem tartozik a közös tulajdonba, arra a tulajdonostársakat használati jog illeti meg.
- 3./ A közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész a külön tulajdonba tartozó lakás, illetőleg nem lakás célú helyiség alkotórészét képezi, azzal együtt minősül önálló ingatlantulajdonnak.
- 4./ A közös tulajdonra vonatkozó, az egyes tulajdonos(társakat) megillető tulajdoni hányad és az óvodára, bölcsődére a lakásra, a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó tulajdonjog egymástól függetlenül nem ruházható és nem terhelhető meg, a lakásokhoz tartozó – a közös tulajdoni hányadtól eltérő – a – I. szinten lévő lakások, a földszinti óvoda, bölcsőde és az emeleti lakások mindenkori tulajdonosait megillető 24 db gépkocsi parkoló használatával egyetemben.

  
  
Tihany Község Önkormányzata  
Tósoki Imre polgármester  
egyszemélyi alapító, tulajdonos

Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem Tihanyban 2024. április hó 23. napján Dr. Hunyadfalvi Balázs Ügyvédi Iroda (8200 Veszprém, Szabadság tér 1.) Dr. Hunyadfalvi Balázs Ügyvéd: (KASZ: 36061896)

2

Dr. Hunyadfalvi Balázs Ügyvédi Iroda  
8200 Veszprém, Szabadság tér 1.  
Tel/fax: 88/329-298  
E-mail: iroda@hunyadiatlv.hu  
Adószám: 19239156-1-19-0  
Banksz: 10300002-13182761-00114003

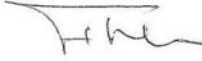
72

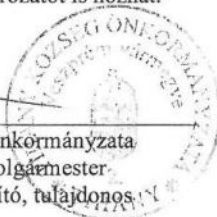
- 5./ A társasház tulajdonostársainak közössége (a továbbiakban: közösség) az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelheti és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit. A perbeli cselekvőképesség a közös képviselőt (az intézőbizottság elnökét) illeti meg. A társasháznak, vagy a tulajdonostársaknak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben hatálytalan.
- 6./ A közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonos(társak) tulajdoni hányaduk szerint felelnek az egyszerű (sorstartásos) kezesség szabályai szerint.
- 7./ Az óvodára, bölcsődére és lakásokra vonatkozó rendelkezéseket megfelelően alkalmazni kell a nem lakás céljára szolgáló helyiségre.

#### IV. KÜLÖN TULAJDON

##### A. Általános rendelkezések

- 1./ A tulajdonos(társ) külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedése és a rendelkezés joga; a tulajdonos(társ) e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonos(társ) joga és törvényes érdeke sérelmével.
- 2./ A külön tulajdonban lévő óvoda, bölcsőde és lakás céljára szolgáló helyiségek használatának, hasznosításának szabályait a lakóépület céljának, működésének megfelelően a szervezeti-működési szabályzata határozza meg.
- 3./ Lakóépület esetén a társasház közgyűlése megtilthatja a külön tulajdonban lévő – ide nem értve óvoda, bölcsőde, valamint lakás céljára szolgáló helyiség – használatát, hasznosítását módjának megváltoztatását, ha az a társasház működését, vagy a lakhatás nyugalma zavarná. Ha a lakóépületben lévő helyiség – kivéve óvoda, bölcsőde és lakás céljára szolgáló helyiség – megváltoztatott használatra jogszabályban meghatározott engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges, az engedély akkor adható ki, ha a hatóság felhívására – harmincnapos határidőn belül – a közgyűlés nem hozott tiltó határozatot.  
A közgyűlés a helyiség – ide nem értve óvoda, bölcsőde és lakás céljára szolgáló helyiség – megváltoztatott használatához a lakhatás nyugalma – így különösen: a zaj- és rezgésvédelem, illetőleg a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység megelőzése – érdekében az erre vonatkozó külön jogszabályok előírásainak figyelembevételével kikötött feltételt tartalmazó hozzájáruló határozatot is hozhat.

  
Tihany Község Önkormányzata  
Tóski Imre polgármester  
egyszemélyi alapító, tulajdonos



Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem Tihanyban 2024. április hó 23. napján Dr. Hunyadfalvi Balázs Ügyvédi Iroda (8200 Veszprém, Szabadság tér 1.), Dr. Hunyadfalvi Balázs ügyvéd: (KASZ: 36061896)

3

Dr. Hunyadfalvi Balázs Ügyvédi Iroda  
8200 Veszprém, Szabadság tér 1.  
Tel/fax: 98/329-298  
E-mail: iroda@hunyadfalviu  
Adószám: 19239156-1-9  
Banksz: 10300002-13182761-00014903

73

4./ A tulajdonos(társ) köteles:

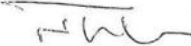
- a./ fenntartani a külön tulajdonában álló óvodát, bölcsődét és lakást,
  - b./ a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy az óvodában, a bölcsődében, valamint a lakásban vele együtt lakó személy, valamint az, akinek az óvoda, bölcsőde, valamint lakása használatát átengedte, betartsa a fentebbi 1./ pont rendelkezését,
  - c./ lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú óvodába, bölcsődébe, valamint lakásába a közösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül,
  - d./ az óvodában, bölcsődében, valamint a lakásában tervezett építkezésről értesíteni a közös képviselőt, vagy az intézőbizottság elnökét.
- A közösség köteles megtéríteni a c./ pont szerinti beavatkozással okozott kárt.

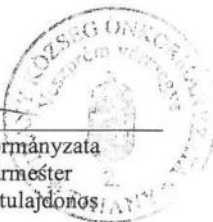
- 5./ Az építető tulajdonostárs az óvodában, bölcsődében, valamint a lakásában tervezett építkezés megkezdéséhez a tulajdonostársak 4/5-ének írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát köteles beszerezni, ha a munka az alapító okiratban közös tulajdonként megjelölt épületrészt érinti. Az építető tulajdonostára a többi tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult a lakásban tervezett építkezés elvégzésére, ha a munka az alapító okiratban közös tulajdonként meghatározott épületrészt nem érinti. Ha ez utóbbi munka olyan óvoda, bölcsőde és lakás-megosztást, illetőleg lakás összevonást eredményez, amelynek alapján a többi tulajdonostárs alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad, a közgyűlés az összeg tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával az alapító okiratot módosíthatja. A változás ingatlan-nyilvántartásban történő bejegyzésének feltétele, hogy az építető tulajdonos(társ) az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható használatbavételi engedélyét az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz csatolja.

**B. Külön tulajdonba kerülő óvoda, bölcsőde és lakások:**

Az óvoda, bölcsőde és egyes lakások megjelölése alatti törtszám a tulajdonos(oknak) a V./ B./ fejezetben felsorolt közös tulajdonban lévő telekből és épületrészekből, stb. megillető hányadot tünteti fel.

A tulajdonos(társak) külön tulajdonába kerülnek – mint társasház tulajdoni illetőségű alkotórészei – a V./ B./ pontban felsorolt közös tulajdonban maradó I-V. sorszámmal megjelölt vagyonrészek közös használatával együtt, természetben megosztva az egyes lakások tartozékaikkal, felszereléseikkel együtt a következők szerint.

  
Tihany Község Önkormányzata  
Tósocki Imre polgármester  
egyszemélyi alapító, tulajdonos



Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem Tihanyban 2024. április hó 23. napján Dr. Hunyadfalvi Balázs Ügyvédi Iroda (8200 Veszprém, Szabadság tér 1.) b) Dr. Hunyadfalvi Balázs ügyvéd: (KASZ: 36061896)

Dr. Hunyadfalvi Balázs Ügyvédi Iroda  
8200 Veszprém, Szabadság tér 1.  
Tel/fax: 88/329-298  
E-mail: iroda@hunyadfalvi.hu  
Adószám: 19239156-1-19  
Banksz: 10300002-13162761-00014903

**-I. szint: (Alagsor)**

1. A 523/31/A/1. hrsz-ú különlapon nyilvántartott a tervrajzon 1. számmal jelölt –I. szintű (Alagsori) 1 szobás „lakás” mint külön tulajdon rész, melynek tulajdonosa

**Tihany Község Önkormányzata** (8237 Tihany, Kossuth L. u. 12., Törzsszám: 428886, Adószám: 15428880-2-19, KSH: 15428880-8411-321-19, képviseli: **Tósocki Imre polgármester**) 1/1 arányban kerül nyilvántartásba: Címe: **8237 Tihany, Aranyház u. 9. szám Alagsor 1. szám**, amely az alábbi helyiségekből áll:

|                                     |                            |
|-------------------------------------|----------------------------|
| 1.1. Előtér                         | 3,27 m <sup>2</sup>        |
| 1.2. Nappali, étkező, konyha        | 26,85 m <sup>2</sup>       |
| 1.3. Mosdó                          | 3,84 m <sup>2</sup>        |
| <b>Összesen:</b>                    | <b>33,96 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Az ingatlanhoz tartozik még:</b> |                            |
| Terasz                              | 30,46 m <sup>2</sup>       |
| <b>Hasznos alapterület:</b>         | <b>34,00 m<sup>2</sup></b> |

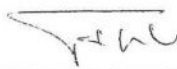

Az ingatlanhoz a közös tulajdonból **236/10.000-ed tulajdoni hányad** tartozik.

2. A 523/31/A/2. hrsz-ú különlapon nyilvántartott a tervrajzon 2. számmal jelölt –I. szintű (Alagsori) 1 szobás „lakás” mint külön tulajdon rész, melynek tulajdonosa

**Tihany Község Önkormányzata** (8237 Tihany, Kossuth L. u. 12., Törzsszám: 428886, Adószám: 15428880-2-19, KSH: 15428880-8411-321-19, képviseli: **Tósocki Imre polgármester**) 1/1 arányban kerül nyilvántartásba: Címe: **8237 Tihany, Aranyház u. 9. szám Alagsor 2. szám**, amely az alábbi helyiségekből áll:

|                                     |                            |
|-------------------------------------|----------------------------|
| 2.1. Előtér                         | 2,56 m <sup>2</sup>        |
| 2.2. Nappali, étkező, konyha        | 25,02 m <sup>2</sup>       |
| 2.3. Mosdó                          | 3,59 m <sup>2</sup>        |
| <b>Összesen:</b>                    | <b>31,17 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Az ingatlanhoz tartozik még:</b> |                            |
| Terasz                              | 29,56 m <sup>2</sup>       |
| <b>Hasznos alapterület:</b>         | <b>31,00 m<sup>2</sup></b> |

Az ingatlanhoz a közös tulajdonból **217/10.000-ed tulajdoni hányad** tartozik.

  
  
Tihany Község Önkormányzata  
Tósocki Imre polgármester  
egyszemélyi alapító, tulajdonos.

Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem Tihanyban 2024. április hó 23. napján Dr. Hunyadfalvi Balázs Ügyvédi Iroda (8200 Veszprém, Szabadság tér 1.) Dr. Hunyadfalvi Balázs ügyvéd: (KASZ: 36061896)

3. A 523/31/A/3. hrsz-ú különlapon nyilvántartott a tervrajzon 3. számmal jelölt –I. szinti (Alagsori) 1 szobás „lakás” mint külön tulajdon rész, melynek tulajdonosa

Tihany Község Önkormányzata (8237 Tihany, Kossuth L. u. 12., Törzsszám: 428886, Adószám: 15428880-2-19, KSH: 15428880-8411-321-19, képviseli: Tósocki Imre polgármester) 1/1 arányban kerül nyilvántartásba: Címe: 8237 Tihany, Aranyház u. 9. szám Alagsor 3. szám, amely az alábbi helyiségekből áll:

|                                     |                            |
|-------------------------------------|----------------------------|
| 3.1. Előtér                         | 2,62 m <sup>2</sup>        |
| 3.2. Nappali, étkező, konyha        | 21,80 m <sup>2</sup>       |
| 3.3. Mosdó                          | 3,24 m <sup>2</sup>        |
| <b>Összesen:</b>                    | <b>27,66 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Az ingatlanhoz tartozik még:</b> |                            |
| Terasz                              | 36,41 m <sup>2</sup>       |
| <b>Hasznos alapterület:</b>         | <b>28,00 m<sup>2</sup></b> |

Az ingatlanhoz a közös tulajdonból 193/10.000-ed tulajdoni hányad tartozik.

**Földszint:**

4. A 523/31/A/4. hrsz-ú különlapon nyilvántartott a tervrajzon 4. számmal jelölt Földszinti 759,87 m<sup>2</sup> bölcsőde, óvoda” és a - I. szinti (Alagsori) 47,54 m<sup>2</sup> „karbantartó helyiségek”, (közlekedő 11,02 m<sup>2</sup>, karbantartó 8,95 m<sup>2</sup>, mosoda 4,43 m<sup>2</sup>, gépészeti helyiség 23,14 m<sup>2</sup>) mint külön tulajdon rész, melynek tulajdonosa

Tihany Község Önkormányzata (8237 Tihany, Kossuth L. u. 12., Törzsszám: 428886, Adószám: 15428880-2-19, KSH: 15428880-8411-321-19, képviseli: Tósocki Imre polgármester) 1/1 arányban kerül nyilvántartásba: Címe: 8237 Tihany, Aranyház u. 9. szám Földszint 4. szám, amely az alábbi helyiségekből áll:

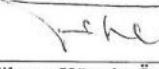
|                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| 4.1. Szélfogó               | 5,68 m <sup>2</sup>   |
| 4.2. Közlekedő              | 120,46 m <sup>2</sup> |
| 4.3. Fogyasztói mosogató    | 8,08 m <sup>2</sup>   |
| 4.4. Átvevő                 | 8,29 m <sup>2</sup>   |
| 4.5. Raktár                 | 3,98 m <sup>2</sup>   |
| 4.6. Melegítő konyha        | 16,32 m <sup>2</sup>  |
| 4.7. Tálaló                 | 3,03 m <sup>2</sup>   |
| 4.8. Gazdasági iroda        | 15,16 m <sup>2</sup>  |
| 4.9. Öltöző                 | 6,44 m <sup>2</sup>   |
| 4.10. Mosdó                 | 7,94 m <sup>2</sup>   |
| 4.11. Nevelőtestületi iroda | 22,31 m <sup>2</sup>  |
| 4.12. Orvosi szoba          | 16,32 m <sup>2</sup>  |

Tihany Község Önkormányzata  
Tósocki Imre polgármester  
egyszemélyi alapító, tulajdonos

Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem Tihanyban 2024. április hó 23. napján Dr. Hunyadfalvi Balázs Ügyvédi Iroda (8200 Veszprém, Szabadság tér 1.), Dr. Hunyadfalvi Balázs ügyvéd: (KASZ: 36061896)


|                                     |                             |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| 4.13. Öltöző                        | 2,54 m <sup>2</sup>         |
| 4.14. Mosdó                         | 2,92 m <sup>2</sup>         |
| 4.15. Óvoda vezetői iroda           | 17,87 m <sup>2</sup>        |
| 4.16. Öltöző                        | 16,25 m <sup>2</sup>        |
| 4.17. Csoporszoba                   | 51,99 m <sup>2</sup>        |
| 4.18. Mosdó                         | 15,14 m <sup>2</sup>        |
| 4.19. Öltöző                        | 13,16 m <sup>2</sup>        |
| 4.20. Csoporszoba                   | 61,36 m <sup>2</sup>        |
| 4.21. Mosdó                         | 14,81 m <sup>2</sup>        |
| 4.22. Öltöző                        | 13,90 m <sup>2</sup>        |
| 4.23. Csoporszoba                   | 61,62 m <sup>2</sup>        |
| 4.24. Mosdó                         | 14,79 m <sup>2</sup>        |
| 4.25. Bölcsőde                      | 61,48 m <sup>2</sup>        |
| 4.26. Mosdó                         | 11,81 m <sup>2</sup>        |
| 4.27. Öltöző                        | 11,22 m <sup>2</sup>        |
| 4.28. Takarítósztár                 | 6,12 m <sup>2</sup>         |
| 4.29. Ak. mosdó                     | 3,91 m <sup>2</sup>         |
| 4.30. Mosdó                         | 1,86 m <sup>2</sup>         |
| 4.31. Szélfogó                      | 8,11 m <sup>2</sup>         |
| 4.32. Egyéni fejlesztő helyiség     | 25,02 m <sup>2</sup>        |
| 4.33. Sószoza                       | 15,80 m <sup>2</sup>        |
| 4.34. Tároló                        | 0,66 m <sup>2</sup>         |
| 4.35. Mosdó                         | 1,40 m <sup>2</sup>         |
| 4.36. Tornaszoba                    | 76,95 m <sup>2</sup>        |
| 4.37. Sztár                         | 15,17 m <sup>2</sup>        |
| 4.38. Lépcső                        | 6,59 m <sup>2</sup>         |
| 4.39. Közlekedő                     | 11,02 m <sup>2</sup>        |
| 4.40. Karbantartó helyiség          | 8,95 m <sup>2</sup>         |
| 4.41. Mosoda                        | 4,43 m <sup>2</sup>         |
| 4.42. Gépészeti helyiség            | 23,14 m <sup>2</sup>        |
| <b>Összesen:</b>                    | <b>814,00 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Az ingatlanhoz tartozik még:</b> |                             |
| Terasz                              | 28,74 m <sup>2</sup>        |
| Terasz                              | 20,45 m <sup>2</sup>        |
| <b>Hasznos alapterület:</b>         | <b>814,00 m<sup>2</sup></b> |

Az ingatlanhoz a közös tulajdonból 5.666/10.000-ed tulajdoni hányad tartozik.

  
Tihany Község Önkormányzata  
Tószoki Imre polgármester  
egyszemélyi alapító, tulajdonos.

Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem Tihanyban 2024. április hó 23. napján Dr. Hunyadfalvi Balázs Ügyvédi Iroda (8200 Veszprém, Szabadság tér 1.) Dr. Hunyadfalvi Balázs ügyvéd: (KASZ: 36061896)

7

  
Dr. Hunyadfalvi Balázs Ügyvédi Iroda  
8200 Veszprém, Szabadság tér 1.  
Tel/fax: 88/329-298  
E-mail: iroda@hunyadfalvi.hu  
Adószám: 19236456-1/19  
Banksz: 10300002-13182761-0001000



7. A 523/31/A/7. hrsz-ú különlapon nyilvántartott a tervrajzon **Emeleti, 3 szobás „lakás”** mint külön tulajdon rész, melynek tulajdonosa

Tihany Község Önkormányzata (8237 Tihany, Kossuth L. u. 12., Törzsszám: 428886, Adószám: 15428880-2-19, KSH: 15428880-8411-321-19, képviseli: Tósocki Imre polgármester) 1/1 arányban kerül nyilvántartásba: Címe: 8237 Tihany, Aranyház u. 9. szám Emelet 7. szám, amely az alábbi helyiségekből áll:

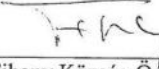
|                                     |                            |
|-------------------------------------|----------------------------|
| 7.1. Előtér                         | 2,51 m <sup>2</sup>        |
| 7.2. Nappali, étkező, konyha        | 30,69 m <sup>2</sup>       |
| 7.3. Szoba                          | 8,03 m <sup>2</sup>        |
| 7.4. Fürdő                          | 4,88 m <sup>2</sup>        |
| 7.5. Mosdó                          | 1,24 m <sup>2</sup>        |
| 7.6. Szoba                          | 11,46 m <sup>2</sup>       |
| <b>Összesen:</b>                    | <b>58,81 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Az ingatlanhoz tartozik még:</b> |                            |
| Terasz                              | 20,20 m <sup>2</sup>       |
| <b>Hasznos alapterület:</b>         | <b>59,00 m<sup>2</sup></b> |

Az ingatlanhoz a közös tulajdonból 410/10.000-ed tulajdoni hányad tartozik.

8. A 523/31/A/8. hrsz-ú különlapon nyilvántartott a tervrajzon **Emeleti, 3 szobás „lakás”** mint külön tulajdon rész, melynek tulajdonosa

Tihany Község Önkormányzata (8237 Tihany, Kossuth L. u. 12., Törzsszám: 428886, Adószám: 15428880-2-19, KSH: 15428880-8411-321-19, képviseli: Tósocki Imre polgármester) 1/1 arányban kerül nyilvántartásba: Címe: 8237 Tihany, Aranyház u. 9. szám Emelet 8. szám, amely az alábbi helyiségekből áll:

|                                     |                            |
|-------------------------------------|----------------------------|
| 8.1. Előtér                         | 4,75 m <sup>2</sup>        |
| 8.2. Nappali, étkező, konyha        | 39,36 m <sup>2</sup>       |
| 8.3. Mosdó                          | 1,17 m <sup>2</sup>        |
| 8.4. Kamra                          | 1,81 m <sup>2</sup>        |
| 8.5. Szoba                          | 13,12 m <sup>2</sup>       |
| 8.6. Fürdő                          | 7,01 m <sup>2</sup>        |
| 8.7. Szoba                          | 8,97 m <sup>2</sup>        |
| <b>Összesen:</b>                    | <b>76,19 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Az ingatlanhoz tartozik még:</b> |                            |
| Terasz                              | 36,52 m <sup>2</sup>       |
| <b>Hasznos alapterület:</b>         | <b>76,00 m<sup>2</sup></b> |

  
Tihany Község Önkormányzata  
Tósocki Imre polgármester  
egyszemélyi alapító, tulajdonos

Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem Tihanyban 2024. április hó 23. napján Dr. Hunyadfalvi Balázs Ügyvédi Iroda (8200 Veszprém, Szabadság tér 1.), Balázs ügyvéd: (KASZ: 36061896)

Az ingatlanhoz a közös tulajdonból **531/10.000-ed tulajdoni hányad** tartozik.

9. A 523/31/A/9. hrsz-ú különlapon nyilvántartott a tervrajzon Emeleti, 3 szobás „lakás” mint külön tulajdon rész, melynek tulajdonosa

**Tihany Község Önkormányzata** (8237 Tihany, Kossuth L. u. 12., Törzsszám: 428886, Adószám: 15428880-2-19, KSH: 15428880-8411-321-19, képviseli: Tósocki Imre polgármester) 1/1 arányban kerül nyilvántartásba: Címe: 8237 Tihany, Aranyház u. 9. szám Emelet 9. szám, amely az alábbi helyiségekből áll:

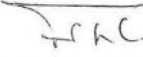
|                                     |                            |
|-------------------------------------|----------------------------|
| 9.1. Előtér                         | 2,44 m <sup>2</sup>        |
| 9.2. Nappali, étkező, konyha        | 30,36 m <sup>2</sup>       |
| 9.3. Szoba                          | 8,09 m <sup>2</sup>        |
| 9.4. Fürdő                          | 5,01 m <sup>2</sup>        |
| 9.5. Mosdó                          | 1,27 m <sup>2</sup>        |
| 9.6. Szoba                          | 11,77 m <sup>2</sup>       |
| <b>Összesen:</b>                    | <b>58,94 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Az ingatlanhoz tartozik még:</b> |                            |
| Terasz                              | 36,62 m <sup>2</sup>       |
| <b>Hasznos alapterület:</b>         | <b>59,00 m<sup>2</sup></b> |

Az ingatlanhoz a közös tulajdonból **411/10.000-ed tulajdoni hányad** tartozik.

10. A 523/31/A/10. hrsz-ú különlapon nyilvántartott a tervrajzon Emeleti, 3 szobás „lakás” mint külön tulajdon rész, melynek tulajdonosa

**Tihany Község Önkormányzata** (8237 Tihany, Kossuth L. u. 12., Törzsszám: 428886, Adószám: 15428880-2-19, KSH: 15428880-8411-321-19, képviseli: Tósocki Imre polgármester) 1/1 arányban kerül nyilvántartásba: Címe: 8237 Tihany, Aranyház u. 9. szám Emelet 10. szám, amely az alábbi helyiségekből áll:

|                                     |                            |
|-------------------------------------|----------------------------|
| 10.1. Előtér                        | 2,88 m <sup>2</sup>        |
| 10.2. Nappali, étkező, konyha       | 34,04 m <sup>2</sup>       |
| 10.3. Szoba                         | 12,60 m <sup>2</sup>       |
| 10.4. Fürdő                         | 5,45 m <sup>2</sup>        |
| 10.5. Mosdó                         | 1,32 m <sup>2</sup>        |
| 10.6. Szoba                         | 8,37 m <sup>2</sup>        |
| <b>Összesen:</b>                    | <b>64,66 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Az ingatlanhoz tartozik még:</b> |                            |
| Terasz                              | 30,41 m <sup>2</sup>       |

  
Tihany Község Önkormányzata  
Tósocki Imre polgármester  
egyszemélyi alapító, tulajdonos



Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem Tihanyban 2024. április hó 23. napján Dr. Hunyadfalvi Balázs Ügyvédi Iroda (8200 Veszprém, Szabadság tér 1.), Dr. Hunyadfalvi Balázs ügyvéd: (KASZ: 36061896)

Dr. Hunyadfalvi Balázs Ügyvédi Iroda  
8200 Veszprém, Szabadság tér 1.  
Tel/fax: 88/329 298  
E-mail: iroda@hunyadfalvi.hu  
Adószám: 15428880-2-19  
Bank/sz: 10300002-10182751-0001490

**Hasznos alapterület: 65,00 m<sup>2</sup>**  
Az ingatlanhoz a közös tulajdonból **450/10.000-ed tulajdoni hányad** tartozik.

**11. A 523/31/A/11. hrsz-ú különlapon nyilvántartott a tervrajzon Emeleti, 3 szobás „lakás” mint külön tulajdon rész, melynek tulajdonosa**

**Tihany Község Önkormányzata** (8237 Tihany, Kossuth L. u. 12., Törzsszám: 428886, Adószám: 15428880-2-19, KSH: 15428880-8411-321-19, képviseli: **Tósocki Imre polgármester**) **1/1 arányban kerül nyilvántartásba: Címe: 8237 Tihany, Aranyház u. 9. szám Emelet 11. szám**, amely az alábbi helyiségekből áll:


|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| 11.1. Nappali, étkező, konyha | 35,13 m <sup>2</sup>       |
| 11.2. Szoba                   | 15,77 m <sup>2</sup>       |
| 11.3. Szoba                   | 9,07 m <sup>2</sup>        |
| 11.4. Fürdő                   | 7,99 m <sup>2</sup>        |
| 11.5. Mosdó                   | 1,17 m <sup>2</sup>        |
| <b>Összesen:</b>              | <b>69,13 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Hasznos alapterület:</b>   | <b>69,00 m<sup>2</sup></b> |

Az ingatlanhoz a közös tulajdonból **481/10.000-ed tulajdoni hányad** tartozik.

**12. A 523/31/A/12. hrsz-ú különlapon nyilvántartott a tervrajzon Emeleti, 4 szobás „lakás” mint külön tulajdon rész, melynek tulajdonosa**

**Tihany Község Önkormányzata** (8237 Tihany, Kossuth L. u. 12., Törzsszám: 428886, Adószám: 15428880-2-19, KSH: 15428880-8411-321-19, képviseli: **Tósocki Imre polgármester**) **1/1 arányban kerül nyilvántartásba: Címe: 8237 Tihany, Aranyház u. 9. szám Emelet 12. szám**, amely az alábbi helyiségekből áll:

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| 12.1. Előtér                  | 2,60 m <sup>2</sup>        |
| 12.2. Közlekedő               | 7,25 m <sup>2</sup>        |
| 12.3. Mosdó                   | 1,51 m <sup>2</sup>        |
| 12.4. Fürdő                   | 4,73 m <sup>2</sup>        |
| 12.5. Kamra                   | 1,80 m <sup>2</sup>        |
| 12.6. Nappali, étkező, konyha | 36,02 m <sup>2</sup>       |
| 12.7. Szoba                   | 10,14 m <sup>2</sup>       |
| 12.8. Szoba                   | 11,82 m <sup>2</sup>       |
| 12.9. Szoba                   | 9,22 m <sup>2</sup>        |
| <b>Összesen:</b>              | <b>85,09 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Hasznos alapterület:</b>   | <b>85,00 m<sup>2</sup></b> |

  
Tihany Község Önkormányzata  
Tósocki Imre polgármester  
egyszemélyi alapító, tulajdonos

Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem Tihanyban 2024. április hó 23. napján, Dr. Hunyadfalvi Balázs ügyvéd iroda  
Hunyadfalvi Balázs Ügyvédi Iroda (8200 Veszprém, Szabadság tér 1.), Dr. Hunyadfalvi Balázs ügyvéd  
Balázs ügyvéd: (KASZ: 36061896)

Dr. Hunyadfalvi Balázs  
Hunyadfalvi Balázs Ügyvédi Iroda  
101/12. sz. Szabadság tér 1.  
E-mail: iroda@hunyadfalvi.hu  
Adószám: 19239156-1-09  
Banksz: 10300002-1318000100014903

Az ingatlanhoz a közös tulajdonból 592/10.000-ed tulajdoni hányad tartozik.

C. A közös tulajdonban álló épületrészekből és földrészletből az egyes tulajdonostársakat megillető – a külön tulajdonba kerülő lakásokhoz tartozó – tulajdoni hányadok, amelynek vetítési alapja az egyes lakások egymáshoz viszonyított nettó (hasznos) alapterülete.

## V. KÖZÖS TULAJDON

### A. Általános rendelkezések

1./ Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét. A közgyűlés a birtoklás, használat és hasznosítás módját meghatározhatja.

2./ A közös tulajdonba tartozó épületrész, épület-berendezés nem óvoda, bölcsőde és lakás céljára szolgáló helyiség és lakás fenntartásának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás (a továbbiakban együtt: közös költség) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terheli, ha a szervezeti-működési szabályzat másképp nem rendelkezik.


3./ A közgyűlés határozata alapján bármely tulajdonostárs kérheti a bíróságtól, hogy a közös tulajdonban álló olyan épületrészre, amely önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető, megszüntesse a közös tulajdont, ha az a kisebbség méltányos érdekét nem sérti. A kereseti kérelemhez mellékelni kell az önálló ingatlan kialakítására vonatkozó, az építési hatóság által engedélyezett építési tervet.

### B. A közös tulajdonba kerülő épületrészek felsorolása

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak a mellékelt tervrajzon feltüntetett és a mellékelt műszaki leírásban körülírt földrészlet (a telek, amelyen az épület fekszik) és az azon lévő épület megfelelő részei:

V. Telek 4268 m<sup>2</sup>

VI. A fenti földrészleten felépítendő épületegyüttes alapja, a fő-, határozó-, és felmenő falai, lábazata (homlokzati felületeivel, szigetelésével), az egyes óvoda, bölcsőde és lakások közötti elhatároló falak, közbenső fűdések, kiváltó szigetelések és egyéb szerkezetek, a hozzájuk kapcsolódó kert részekkel, a kerítéssel és 24 db felszíni parkolók

  
Tihany Község Önkormányzata  
Tószoki Imre polgármester  
egyszemélyi alapító, tulajdonos

Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem Tihanyban 2024. április hó 23. napján Dr. Hunyadfalvi Balázs Ügyvédi Iroda (8200 Veszprém, Szabadság tér 1.), Dr. Hunyadfalvi Balázs ügyvéd: (KASZ: 36061896)

VII. Az összes vasbeton földem és bádogos-szerkezet a csapadék elvezető csatornákkal, csapadékvíz szikkasztókkal.

VIII. Az épületben lévő összközmű (elektromos-, víz-, és csatornahálózat) az egyes fogyasztókig.

IX. A –I szinten: közlekedő: 29,00 m<sup>2</sup>

IV/ Az emeleten: Közlekedő 22,00 m<sup>2</sup>

A közös tulajdon 10.000/10.000 rész eszmei hányadból áll. A közös tulajdonban maradó részek felosztásának vetítési alapja az óvoda, a bölcsőde és az egyes lakások egymáshoz viszonyított nettó (hasznos) lapterülete.

#### VI.

#### A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI JOGVISZONYA

- 1./ Az óvoda, a bölcsőde és az öröklakás – a közös tulajdonból a tulajdonost megillető tulajdoni hányaddal együtt – önálló ingatlan. A tulajdonos az óvodával, bölcsődével és az öröklakásával a hatályos jogszabályi rendelkezések keretei között szabadon rendelkezhet, azt elidegenítheti és megterhelheti.
- 2./ A tulajdonos köteles öröklakását jó karban tartani. Az óvodát, a bölcsődét, az öröklakást rendeltetésének megfelelően szabadon használhatja, a rendeltetészerű használatától csak valamennyi tulajdonostárs hozzájárulásával szabad eltérni.
- 3./ A használat jogát a tulajdonos másnak átengedheti. A tulajdonos felelős azonban mindazokért a károkért, amelyet a használó az óvodát, a bölcsődét, vagy a lakást, vagy a közös tulajdonban maradó részek rendellenes, vagy a jelen okiratban foglaltakkal ellentétes használatával okoz.
- 4./ Az óvodában, a bölcsődében, illetve az öröklakásban lévő építményrészek, berendezések, felszerelések karbantartásával, fenntartásával, felújításával és pótlásával járó költségek a tulajdonost terhelik.
- 5./ A közös tulajdonban maradó építményrészeket, berendezéseket, felszereléseket mindegyik tulajdonostársa – a többi tulajdonostársat megillető használat sérelme nélkül – rendeltetészerűen használhatja.



Tihany Község Önkormányzata  
Tósocki Imre polgármester  
egyszemélyi alapító, tulajdonos

Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem Tihanyban 2024. április hó 23. napján Dr. Hunyadfalvi Balázs Ügyvédi Iroda (8200 Veszprém, Szabadság tér 1.), Balázs ügyvéd: (KASZ: 36061896)

13

Dr. Hunyadfalvi Balázs Ügyvédi Iroda  
8200 Veszprém, Szabadság tér 1.  
Tel/fax: 88/329-298  
E-mail: iroda@hunyadfalvi.hu  
Adószám: 192391561-19  
Banksz: 10300002-1318761400014903

Dr. Hunyadfalvi Balázs Ügyvédi Iroda  
8200 Veszprém, Szabadság tér 1.  
Tel/fax: 88/329-298  
E-mail: iroda@hunyadfalvi.hu  
Adószám: 192391561-19  
Banksz: 10300002-1318761400014903

2024. 04. 23.  
Üp

- 6./ A tulajdonostársak a kezelés és használat módját közgyűlésen, szótöbbséggel hozzák. Közös tulajdonban maradó részek kezelésével, karbantartásával, használatával rendszerint együtt járó teendőinek ellátásáról a közgyűlés döntése szerint a közös képviselő gondoskodik.
- 7./ Ha a közös építményrészek a rendes használat során megrongálódnak, vagy elpusztulnak, a szükséges helyreállítás költsége a tulajdonostársak közös terhe. Olyan kár megtérítése, amelyet valamelyik tulajdonostárs a közös tárgyban felróhatóan vagy rendellenes használatlalt okozott, az érintett tulajdonostársat terheli.
- 8./ A közös tulajdonban maradó részek fenntartási költségeit, a közterheit és közüzemi díjait, úgyszintén a karbantartásukhoz, vagy helyreállításukhoz szükséges költségeket a tulajdonostársak – amennyiben a közgyűlés ettől eltérően nem rendelkezik – tulajdoni illetőségük arányában kötelesek viselni.
- 9./ A közös tulajdonban maradó épületrészek felújítási költségeinek fedezésére a tulajdonostársaknak felújítási alapot kell létrehozniuk. Az egyéb közös költségek és kiadások céljaira a tulajdonostársak tartalékalapot is létesíthetnek.
- 10./ A befizetendő összegek nagyságát és esedékességük idejét – a közös képviselő által évente elkészített költségvetés alapján – a tulajdonostársak közgyűlése állapítja meg.

## VII. A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE

### A. Általános rendelkezések

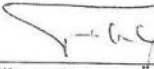
A közösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés, amelyen valamennyi tulajdonostárs részt vehet.

A közösség ügyintézését a közös képviselő látja el. Az alapító okirat vagy a szervezeti-működési szabályzat közös képviselő helyett intézőbizottság választását írhatja elő.

### B. Közgyűlés


#### 1./ A közgyűlés határoz:

- a./ a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról,
- b./ a közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének és tagjainak, valamint a számvizsgáló bizottságnak a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról,

  
Tihany Község Önkormányzata  
Tósocki Imre polgármester  
egyszemélyi alapító tulajdonos

Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem Tihanyban 2024. április hó 23. napján Dr. Hunyadfalvi Balázs ügyvéd irodájában.  
Hunyadfalvi Balázs ügyvéd: (KASZ: 36061896)

- c./ a közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő, vagy intézőbizottság részére a jóváhagyás megadásáról (48. § (2) bekezdése).
- d./ minden olyan ügyben, amelyet a szervezeti-működési szabályzat nem utal a közös képviselő, vagy az intézőbizottság, illetőleg a számvizsgáló bizottság hatáskörébe.
- 2./ A közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról a tulajdonostársak az összes tulajdoni hányad szerinti legalább 4/5-ös szavazattöbbséggel határoznak.
- 3./ A közgyűlés a közös képviselőt, az intéző-, illetőleg a számvizsgáló bizottságot bármikor felmentheti.
- 4./ A közgyűlés a határozatával a legalább hat hónapnak megfelelő közös költség összegének befizetésével hátralékba kerülő tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzálogjoggal való megterhelését rendelheti el a hátralék megfizetésének biztosítékául.  
A határozat meghozatala során a hátralékos tulajdonostárs nem élhet a szavazati jogával, az ő tulajdoni hányadát a határozatképesség megállapításakor figyelmen kívül kell hagyni.  
Az (1) bekezdés szerinti határozatot a hátralékos tulajdonostárs részére az e törvényben meghatározott jogorvoslat lehetőségének feltüntetésével kézbesíteni kell.  
A közös képviselő, vagy az intézőbizottság elnöke a hátralékos tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzálogjoggal való megterhelését – a közgyűlés összehívása nélkül – akkor rendelheti el, ha erre őt a szervezeti-működési szabályzat felhatalmazza.  
A jelzálogjog bejegyzésének elrendeléséről szóló közgyűlési határozatot, illetőleg a közös képviselő, vagy az intézőbizottság elnöke rendelkezését közokiratba, vagy ügyvéd – jogkörén belüli jogtanácsos – által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.  
A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése hat hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető.  
Ha bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, a közös képviselő, vagy az intézőbizottság elnöke a kiegyenlítést követő nyolc napon belül köteles a jelzálog törléséhez szükséges engedélyt kiadni; az engedélyt közokiratba vagy ügyvéd – jogkörén belül jogtanácsos – által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.
- 5./ A közgyűlést a közös képviselő, vagy az intézőbizottság elnöke hívja össze. A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni, amellyel egyidejűleg a meghívó egy példányát a társasházban – jól látható helyen – ki kell függeszteni.

  
Tihany Község Önkormányzata  
Tósocki Imre polgármester  
egyszemélyi alapító, tulajdonos

Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem Tihanyban 2024. április hó 23. napján Dr. Hunyadfalvi Balázs Ügyvédi Iroda (8200 Veszprém, Szabadság tér 1.), Dr. Hunyadfalvi Balázs ügyvéd: (KASZ: 36061896)

Sürgős esetet – így különösen: a közös tulajdonban álló épületrészek, épületberendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulását – kivéve az írásbeli meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt nyolc nappal meg kell küldeni.

A tulajdonostárs által írásban meghatalmazott általános képviselőt a közgyűlésre minden esetben meg kell hívni. Az általános, illetőleg az eseti meghatalmazásra egyebekben a Ptk. 6:15 – 6:16. §-aiban foglaltak az irányadók.

A meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlésen elnöklő személy, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására, valamint a szavazásra előterjesztett napirendet.

A meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben érvényes határozatot hozni nem lehet. Közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer kell tartani. Az éves elszámolásról, a költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést évente a szervezeti-működési szabályzatban meghatározott időpontig, de legkésőbb május 31-éig meg kell tartani.

Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend és az ok megjelölésével írásban kérték. Ha a kérést a közös képviselő, vagy az intézőbizottság elnöke tizenöt napon belül nem teljesítette, az összehívást kérő tulajdonostársak, vagy az általuk megbízott személy a közgyűlést összehívhatják.

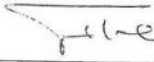
**6./ A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak.**

A határozatképességet a közgyűlés megnyitását követően, továbbá az egyes napirendekről történő szavazást megelőzően a közgyűlés által megválasztott elnöklő személy és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője állapítja meg.

Ha a közgyűlés nem határozatképes, vagy az elnöklő személy a közgyűlést a határozatképtelenné válása miatt berekesztette, megismételt közgyűlést kell tartani.

A megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belüli időpontban az eredetivel azonos – határozatképtelenné vált közgyűlés esetén a közgyűlés berekesztését követően fennmaradó – napirenddel kell összehívni. A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel is kitűzhető.

A megismételt közgyűlés a jelenlévők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes, ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni azzal, hogy ahol a törvény a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított meghatározott arányát követeli meg a határozat elfogadásához, ennek hiányában a kérdésben határozat nem hozható.

  
Tihany Község Önkormányzata  
Tósoki Imre polgármester  
egyszemélyi alapító, tulajdonos

Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem Tihanyban 2024. április hó 23. napján Dr. Hunyadfalvi Balázs Ügyvédi Iroda (8200 Veszprém, Szabadság tér 1.), Dr. Hunyadfalvi Balázs ügyvéd: (KASZ: 36061896)

16

Dr. Hunyadfalvi Balázs Ügyvédi Iroda  
8200 Veszprém, Szabadság tér 1.  
Tel/fax: 88 329 4298  
E-mail: iroda@hunyadfalvi.hu  
Bank- Adószám: 12345678

86

Szakértő neve

EPINGER-GALAJDA EDIT SAROLTA egyéni vállalkozó

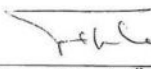
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: 57046060 Veszprém MJV PH. I/118.

Adószám: 58696187-1-39; Tel.: 70/386-6925; e-mail: ingatlanertekbecsles.galajda@gmail.com

- 7./ A közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg a szavazati jog. Ha a törvény másképpen nem rendelkezik, a közgyűlés, illetőleg a megismétel közgyűlés a határozatát a jelen lévő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbségével hozza meg.
- 8./ A közgyűlésen – a határozatot is tartalmazó – jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyet a közgyűlésen elnöklő személy és két tulajdonostárs az aláírásával hitelesít.  
A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinthes és arról – a másolási költsék megfizetésével – másolatot kérhet.  
A közgyűlésen meghozott határozatokról a közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének valamennyi tulajdonostársat írásban, a közgyűlés megtartásától számított nyolc napon belül értesítenie kell.  
A törvényben meghatározott eseteken kívül más közgyűlési határozat is meghozható írásban. Ebben az esetben a közgyűlési napirendre vonatkozóan a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke felhívásához mellékelt írásbeli határozati javaslatról – ha számvizsgáló bizottság működik, írásbeli véleményének ismeretében – a tulajdonostársak írásban szavaznak. Az írásbeli szavazásnak és az eredmény megállapításának részletes szabályait a szervezeti-működési szabályzatban kell meghatározni.  
Az írásbeli szavazás eredményéről a közös képviselő, vagy az intézőbizottság elnöke – a 19. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően – tájékoztatja a tulajdonostársakat.
- 9/ Ha a közgyűlés határozata jogszabály vagy az alapító okirat, illetőleg a szervezeti-működési szabályzat rendelkezését sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármelyik tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül.  
A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.  
A kereset a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.  
E § rendelkezéseit a közös képviselőnek, vagy az intézőbizottság elnökének a 31. § szerinti rendelkezésére is alkalmazni kell.

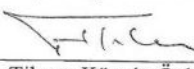
### C. Közös képviselő és intézőbizottság

- 1./ **A közös képviselő, vagy az intézőbizottság jogkörében eljárva köteles**
- a./ a közgyűlés határozatát előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az alapító okirat és a szervezeti-működési szabályzat rendelkezéseinek,
- b./ minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartásának biztosítása érdekében,

  
Tihany Község Önkormányzata  
Tószoki Imre polgármester  
egyszemélyi alapító, tulajdonos

Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem Tihanyban 2024. április hó 23. napján Dr. Hunyadfalvi Balázs Ügyvédi Iroda (8200 Veszprém, Szabadság tér 1.), Dr. Hunyadfalvi Balázs ügyvéd: (KASZ: 36061896)

- c./ közölni és beszélni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit.
- 2./ A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) a közgyűlés határozata alapján társasházkezelői tevékenységet is elláthat.  
A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) köteles megőrizni a földhivatalhoz benyújtott alapító okirat és szervezeti-működési szabályzat egy példányát.
- 3./ A közös képviselő (az intéző bizottság elnöke) köteles a közgyűlés határozatairól és a határozatok végrehajtásáról nyilvántartást (a továbbiakban: Közgyűlési Határozatok Könyve) vezetni.  
A Közgyűlési Határozatok Könyve – évenkénti bontásban – a hitelesített közgyűlési jegyzőkönyv alapján tartalmazza:
- a./ a közgyűlés időpontját, a határozatképeség arányát,  
b./ a megszavazott határozatok szó szerinti szövegét és a szavazáskor jelen lévő tulajdonostársak, illetőleg a tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét és a tulajdoni hányad szerint leadott szavazatokat igen, nem, tartózkodott bontásban,  
c./ közgyűlési határozatok végrehajtásának módját és időpontját,  
d./ a közgyűlési határozat végrehajtásának elmaradása esetén ennek indokát.  
Ha a közösség a határozatot írásban hozta meg, az említett adatokat az írásbeli szavazás alapján, értelemszerűen kell feltüntetni.
- 4./ A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) a külön tulajdont érintő tulajdonosváltás esetén – a szerződő felek kérésére, részükre – köteles a Közgyűlési Határozatok Könyvét, illetőleg az elidegenítéssel érintett ingatlanra vonatkozó határozatokat bemutatni.  
A közgyűlési Határozatok Könyvébe bármely tulajdonostárs betekinhet és a határozatokról a másolási költség megfizetésével – másolatot kérhet.
- 5./ A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) a külön tulajdont érintő tulajdonosváltás esetén – a tulajdonostárs kérésére – köteles írásbeli nyilatkozatot adni a közös költség tartozásról. Ha tartozás áll fenn, a nyilatkozatban a hátralék összegét is meg kell jelölni.  
Az írásbeli nyilatkozat tartalmáért fennálló felelősségre a Ptk. szabályai az irányadóak.  
A tulajdonostársnak az ingatlan per-, teher- és igénymentességéről tett szavatossági nyilatkozata a közös költségtartozás alól történő mentesség szavatolására kiterjed akkor is, ha a szerződés megkötése során a tartozás fennállásának kérdésében nem kéri a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) e törvényben meghatározott nyilatkozatának megadását.
- 6./ A közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság a számviteli szabályok szerint évenként költségvetési javaslatot készít, amely tartalmazza:

  
Tihany Község Önkormányzata  
Tószoki Imre polgármester  
egyszemélyi alapító, tulajdonos

Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem Tihanyban 2024. április hó 23. napján Dr. Hunyadfalvi Balázs Ügyvédi Iroda (8200 Veszprém, Szabadság tér 1.), Dr. Hunyadfalvi Balázs ügyvéd: (KASZ: 36061896)



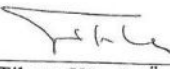
- d./ az, aki a Ptk. alapján vezető tisztségviselő nem lehet.  
A közös képviselő, vagy az intézőbizottság elnöke, tagja, illetőleg az egyéni vállalkozó – ha a közgyűlés így határozott – köteles a részére kiállított hatósági erkölcsi bizonyítványt, illetőleg a közös képviselet ellátásával, a társasház-kezelői tevékenység végzésével kapcsolatos nemleges köztartozásról, valamint a székhelye, vagy lakóhelye szerint illetékes első fokú bíróságtól a végrehajtásra átadott tartozás alóli mentességről szóló igazolásokat a közgyűlés határozatában megjelölt határidőig beszerezni és azt a közgyűlés határozata alapján ezzel megbízott személy részére bemutatni.  
A gazdasági társaság vezetője a részére kiállított hatósági erkölcsi bizonyítványt, illetőleg a gazdasági társaság képviselője a gazdasági társaság részére kiállított nemleges köztartozásról szóló igazolásokat – a közgyűlés (2) bekezdésben említett határozatának megfelelően – köteles beszerezni és bemutatni.
- 9./ A közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság elnöke jogosult a közösség képviseletének ellátására a bíróság és más hatóság előtt is. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szembe hatálytalan.

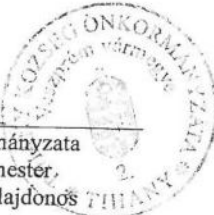
#### VIII. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

Az alapító tulajdonos kéri, a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Balatonfüredi Járási Hivatal Földhivatali Osztály ingatlan-nyilvántartási részlegétől, hogy a IV. pontban megjelölt ingatlanok tulajdonosa jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz – és egyben kéri – hogy a társasház alapítás tényét az ingatlan-nyilvántartásba – az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 52-55. §-ban foglaltak rendelkezésének megfelelően a földhivatal bejegyezze oly módon, hogy

- a./az V. pontban megjelölt közös tulajdonban maradó telket és épületrészeket a társasházi törzslapon egyesítve tüntesse fel,  
b./A IV. pontban felsorolt, külön tulajdonú lakásokat pedig – a közös tulajdonból hozzájuk tartozó tulajdoni hányadokkal -, mint önálló ingatlanokat a tulajdonosok külön tulajdonaként a társasház különlapon jegyezze be.

Az ingatlan minden tehertől, pertől, korlátozástól és igénytől mentes.

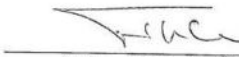
  
Tihany Község Önkormányzata  
Tósocki Imre polgármester,  
egyszemélyi alapító, tulajdonos



Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem Tihanyban 2024. április hó 23. napján Dr. Hunyadfalvi Balázs ügyvéd irodájában.  
Hunyadfalvi Balázs Ügyvédi Iroda (8200 Veszprém, Szabadság tér 1.), Dr. Hunyadfalvi Balázs ügyvéd: (KASZ: 36061896)  
Tel: Fax: 88/329-298  
E-mail: iroda@hunyadfalvi.hu  
Adószám: 19239156-1-19  
Banksz: 10300002-15182761-00014903

**IX.  
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

- 1./ A tulajdonostársak a jelen okiratban nem szabályozott minden egyéb kérdés tekintetében a Polgári Törvénykönyv és a 2003. évi CXXXIII. törvény a társasházakról rendelkezéseit tekintik magukra nézve kötelezőnek.
- 2./ A tulajdonos(társak) célja és törekvése, hogy a társasház üzemeltetése során megfelelő egyetértésben járjanak el, a felmerülő ellentéteket megoldják, tovább az, hogy a jelen Alapító Okiratban meghatározott feltételek mellett a maguk és jogutódaik számára békés és zavartalan öröklakást biztosítsanak.
- 3./ Az Alapító Okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonosaira, illetve azok jogutódaira.
- 4./ A jelen alapító okirat és az ezt esetleg változtató későbbi okiratok rendelkezései a tulajdonos(társak) jogutódjait is kötelezik.
- 5./ A tulajdonos(társak) ezen kívül kötelezik magukat arra is, hogy a jelen okiratban foglaltakat nemcsak maguk tartják meg, hanem hozzátartozóikkal is megtartatják, amire nézve egymással szemben szavatosságot vállalnak.
- 6./ A közösség szerveit, azok hatáskörét, jogait és kötelezettségeit, a közös költség viselésének szabályait a Szervezeti-működési Szabályzat állapítja meg.
- 7./ A Szervezeti-működési Szabályzatot a közösség az alakuló közgyűlésen, az összeg tulajdoni hányad szerint legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával állapítja meg.
- 8./ A közösség a Szervezeti-működési Szabályzatot bármikor módosíthatja.
- 9./ Az Alapító megbízza a Dr. Hunyadfalvi Balázs Ügyvédi Irodát (8200 Veszprém, Szabadság tér 1.), Dr. Hunyadfalvi Balázs ügyvédet (KASZ: 36061896) a jelen társasház alapító okirat elkészítésével, a társasház alapítás bejegyzésével kapcsolatos eljárásban a fenti, általuk közösen egyeztetett tartalommal, amely okirat ezért egyben tényvázlatnak is minősül, a felek külön ügyvédi tényvázlat felvételét nem kérik.

  
Tihany Község Önkormányzata  
Tósoki Imre polgármester  
egyszemélyi alapító, tulajdonos

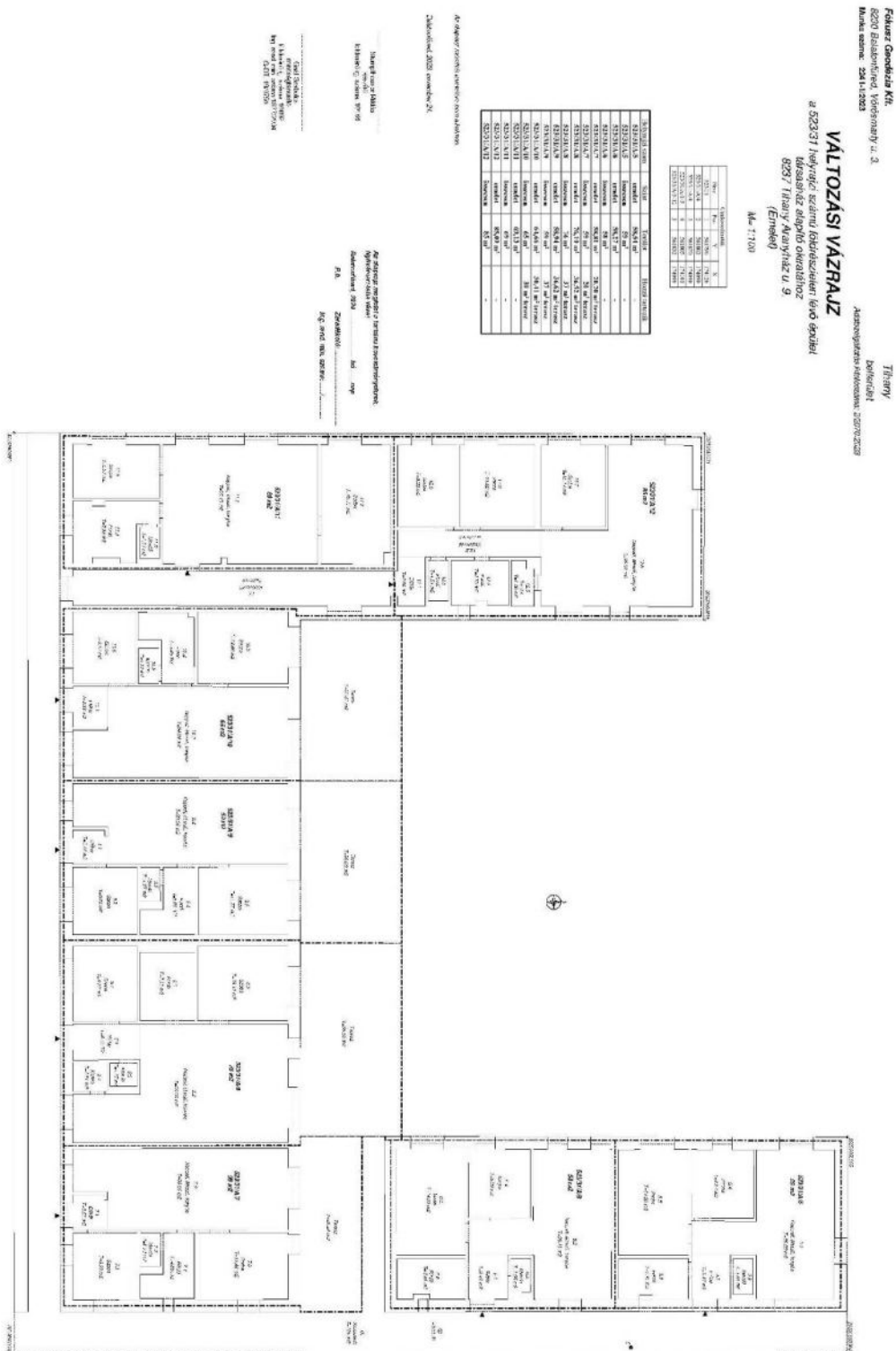


Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem Tihanyban 2024. április hó 23. napján Dr. Hunyadfalvi Balázs Ügyvédi Iroda (8200 Veszprém, Szabadság tér 1.), Dr. Hunyadfalvi Balázs ügyvéd: (KASZ: 36061896)



## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZOK

### 1. emelet



**Földszint**

Felvező Gondozás Kft.  
 8237 Tihany, Aranyház utca 9.  
 Munka száma: 2014/0203

**VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ**  
 a 8233/31 helyrajzi számú földterületen lévő épület  
 létesítmény alapföldrajzi vázrajza  
 8237 Tihany, Aranyház utca 9.  
 (Földszint)  
 M. 1:150

Tihany  
 Déri/Érdi utca  
 Adatszolgáltatás felvételének időpontja: 2013.02.28

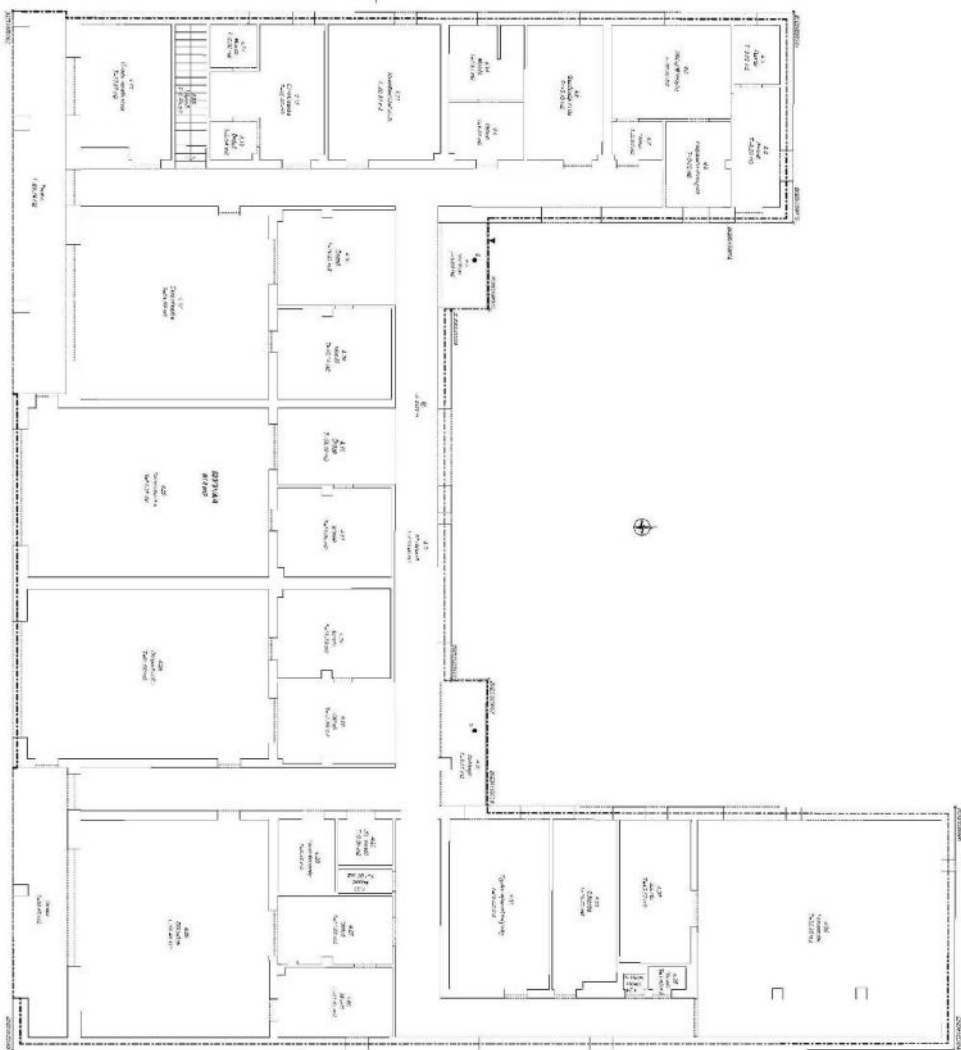
| Térkép méretei |       |
|----------------|-------|
| Terület        | 1:150 |
| Terület        | 1:150 |
| Terület        | 1:150 |
| Terület        | 1:150 |
| Terület        | 1:150 |
| Terület        | 1:150 |
| Terület        | 1:150 |
| Terület        | 1:150 |
| Terület        | 1:150 |
| Terület        | 1:150 |

| TERÜLETSZÁM | TERÜLET | TERÜLET | TERÜLET |
|-------------|---------|---------|---------|
| 523/31/A/6  | 1:150   | 1:150   | 1:150   |
| 523/31/A/8  | 1:150   | 1:150   | 1:150   |
| 523/31/A/12 | 1:150   | 1:150   | 1:150   |
| ÖSSZESEN    | 1:150   | 1:150   | 1:150   |

Az alaprajz a terület tulajdonosának kérésére készült.

Az alaprajz a terület tulajdonosának kérésére készült.

Az alaprajz a terület tulajdonosának kérésére készült.



## Alagsor

Fókusz Geodézia Kft.  
 8230 Balatonföldvár, Vörösmarty u. 3.  
 Munka száma: 2241-1/2023

Tihany  
 belterület  
 Adatszolgáltatás dátuma: 2020/02/23

**VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ**  
 a 523/31 helyrajzi számú földrészleten lévő épület  
 társasház alapföld okirathoz  
 8237 Tihany Aranyház u. 9.  
 (Alagsor)  
 M = 1:100

| Helyrajzi szám | Terület              | Értékelési kategória | Érték  |
|----------------|----------------------|----------------------|--------|
| 523/31/A/1     | 34 m <sup>2</sup>    | X                    | 561796 |
| 523/31/A/2     | 31 m <sup>2</sup>    | X                    | 561802 |
| 523/31/A/3     | 27,66 m <sup>2</sup> | X                    | 561820 |
| 523/31/A/4     | 47,54 m <sup>2</sup> | X                    | 561838 |
| 523/31/A/5     | 26 m <sup>2</sup>    | X                    | 561856 |
| 523/31/A/6     | 814 m <sup>2</sup>   | X                    | 20182  |

| Helyrajzi szám | Szoba   | Terület              | Hozzárendelt érték         |
|----------------|---------|----------------------|----------------------------|
| 523/31/A/1     | Alagsor | 34 m <sup>2</sup>    | 30446 m <sup>2</sup> érték |
| 523/31/A/1     | tervező | 34 m <sup>2</sup>    | 20 m <sup>2</sup> érték    |
| 523/31/A/2     | alagsor | 31,17 m <sup>2</sup> | 29556 m <sup>2</sup> érték |
| 523/31/A/2     | tervező | 31 m <sup>2</sup>    | 30 m <sup>2</sup> érték    |
| 523/31/A/3     | alagsor | 27,66 m <sup>2</sup> | 3641 m <sup>2</sup> érték  |
| 523/31/A/3     | tervező | 28 m <sup>2</sup>    | 26 m <sup>2</sup> érték    |
| 523/31/A/4     | alagsor | 47,54 m <sup>2</sup> | 4754 m <sup>2</sup> érték  |
| 523/31/A/4     | tervező | 47,54 m <sup>2</sup> | 4754 m <sup>2</sup> érték  |
| 523/31/A/4     | tervező | 814 m <sup>2</sup>   | 49 m <sup>2</sup> érték    |

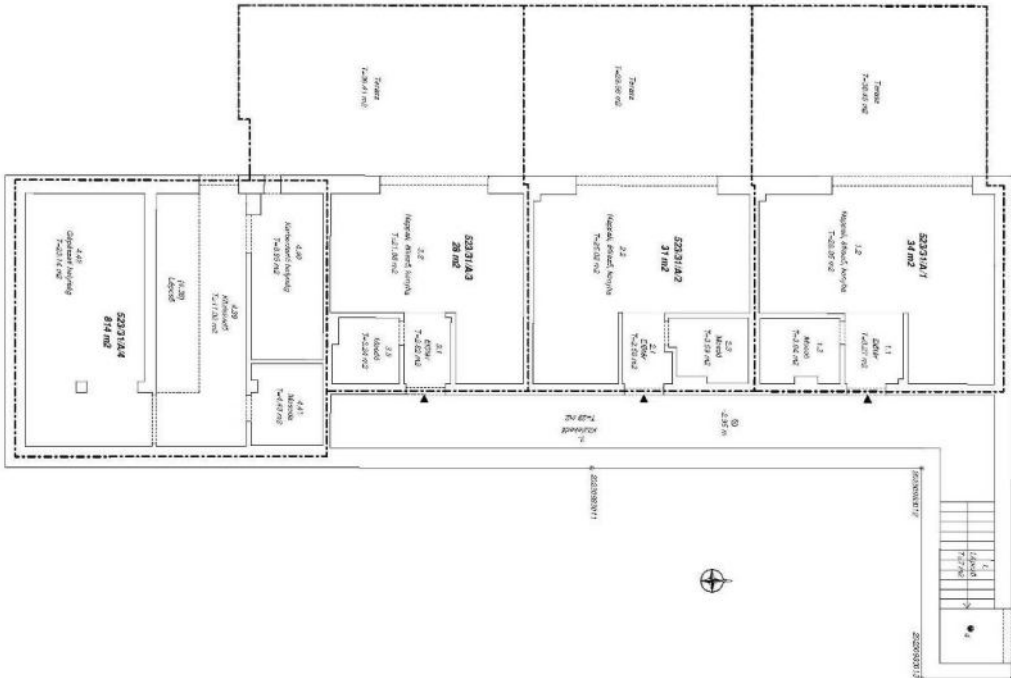
Az alagsor nyitányának méreteinek adatai a táblázatban szerepelnek.  
 Szakértőné: 2023. február 24.

Számítógépes felmérés  
 készítő  
 Kórhídvő Gy. szám: 10164

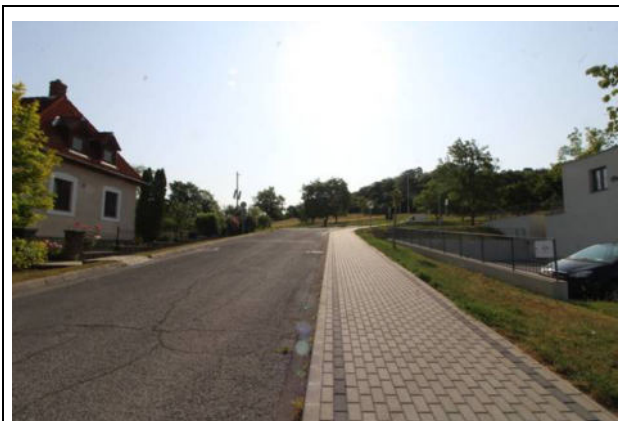
Gépi Szakértő  
 Kórhídvő Gy. szám: 10082  
 Ing. rend. min. szám: 18172004  
 G-OT: 1800150

Az alagsor nyitányát a területi közelemlények  
 nyitányának adatai alapján készítették.  
 Bekötés dátuma: 2024.  
 P.H.

Zárófeljegyzés:  
 Ing. rend. min. szám: /



## FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



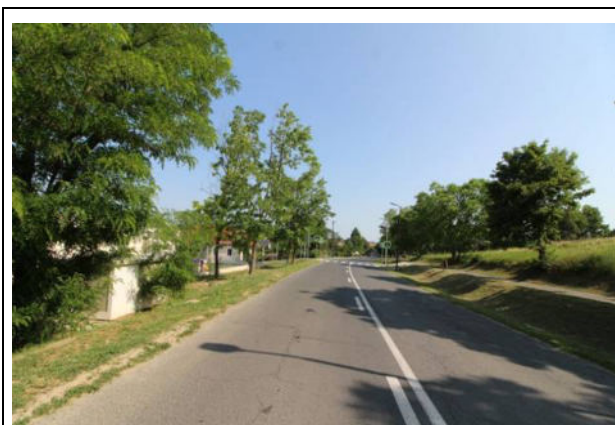
környezet, a Aranyház utca



környezet, a Aranyház utca



környezet, a Kossuth Lajos utca



környezet, a Kossuth Lajos utca



homlokzat



homlokzat

## FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



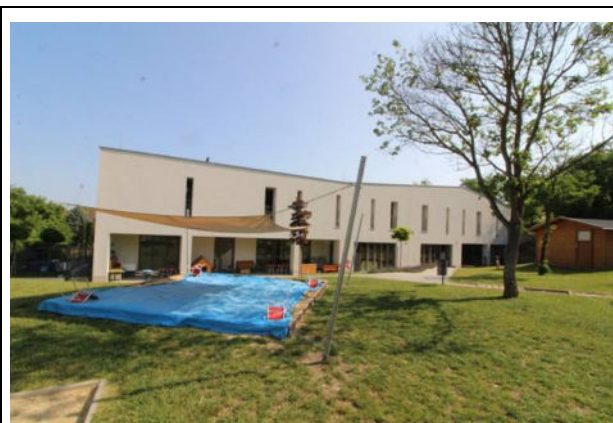
homlokzat



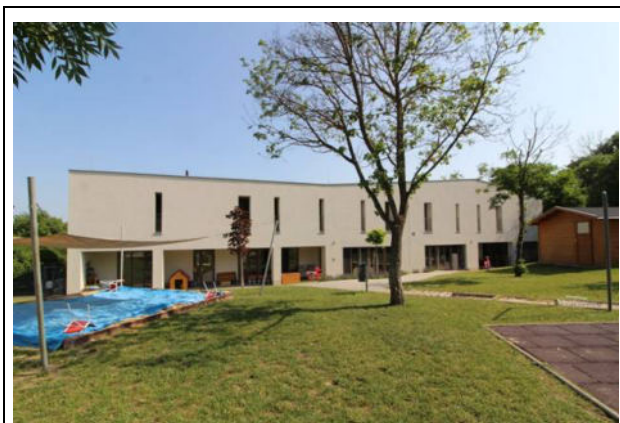
homlokzat



homlokzat



homlokzat



homlokzat



a társasház udvara, parkoló

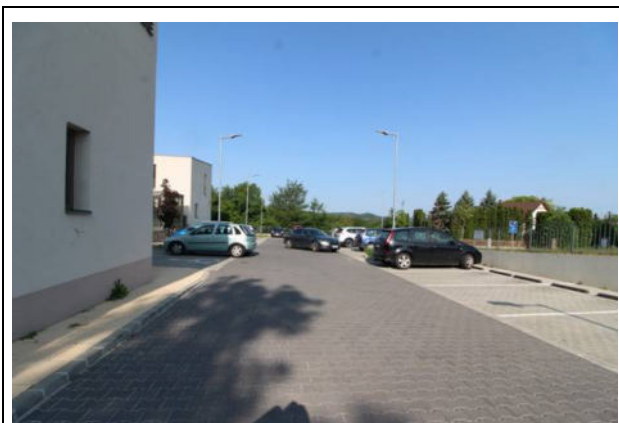
### FÉNYKÉPEK 3. OLDAL



a társasház udvara, parkoló



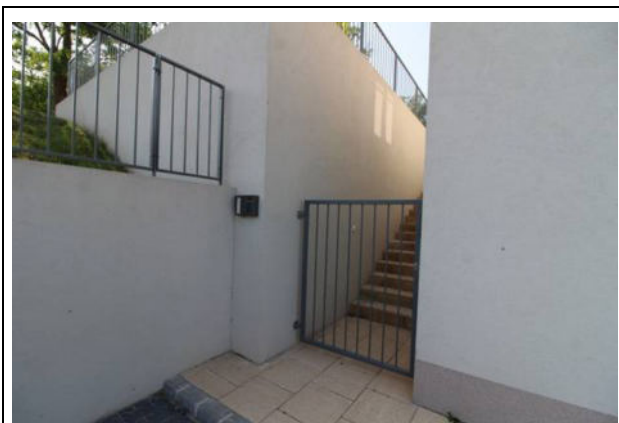
a társasház udvara, parkoló



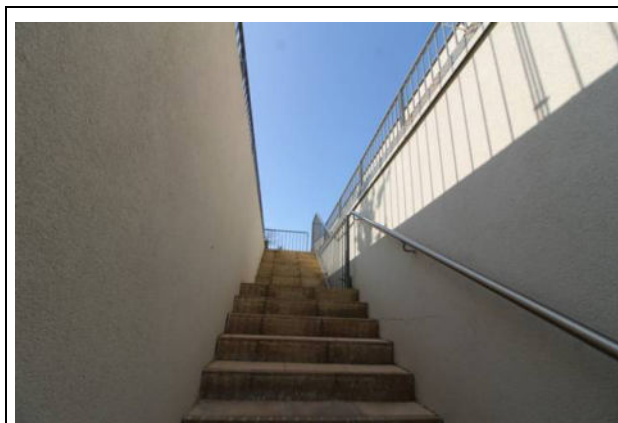
a társasház udvara, parkoló



az óvoda és bölcsőde udvara

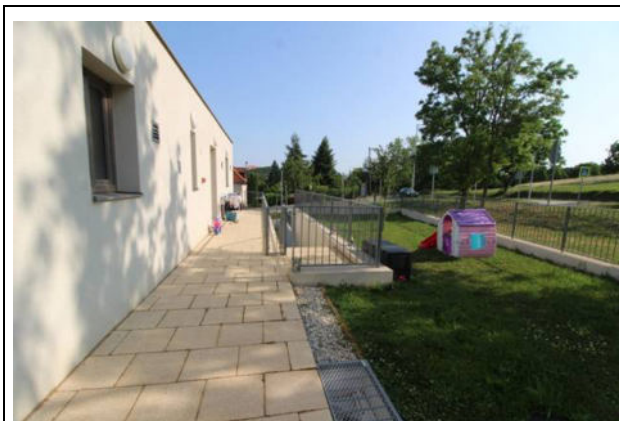


az emeleti lakások megközelítése a keleti oldalon lévő oldalkertből

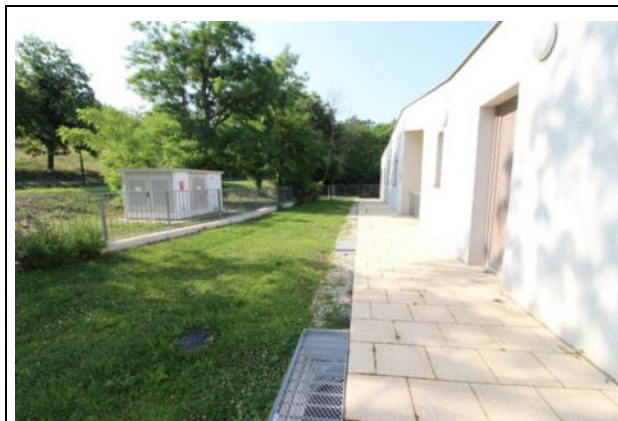


az emeleti lakások megközelítése a keleti oldalon lévő oldalkertből

### FÉNYKÉPEK 4. OLDAL



az emeleti lakások megközelítése a keleti oldalon lévő oldalkertből



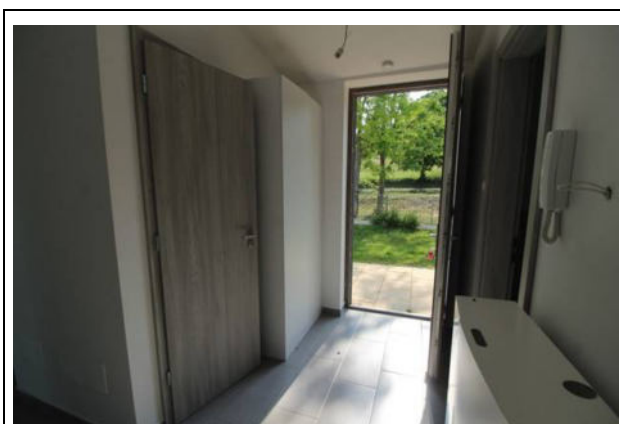
az emeleti lakások megközelítése a keleti oldalon lévő oldalkertből



523/31/A/6 hrsz-ú lakás bejárata a keleti oldalkert felől



a 523/31/A/6 hrsz-ú lakáshoz tartozó udvarrész

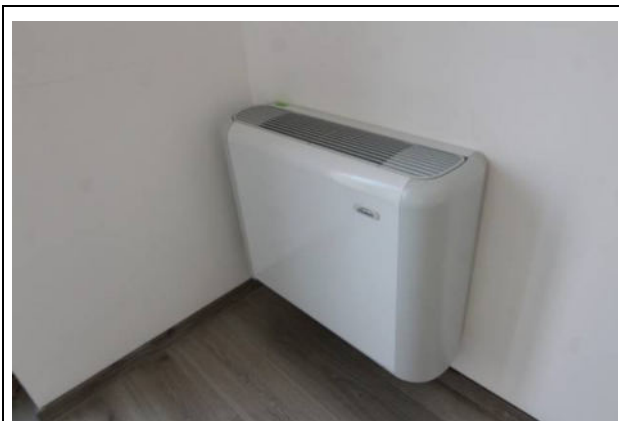


523/31/A/6 hrsz-ú lakás, előtér

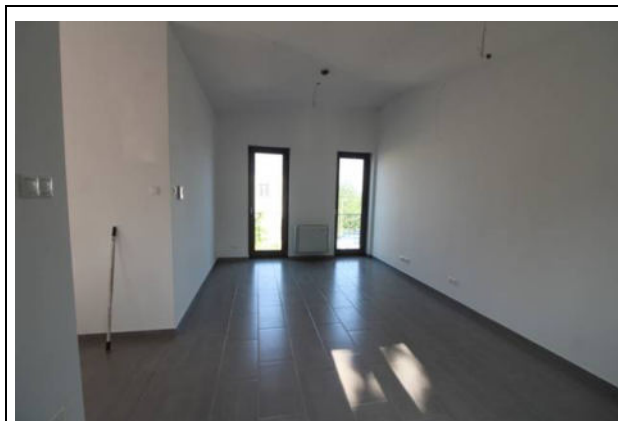


523/31/A/6 hrsz-ú lakás, szoba

## FÉNYKÉPEK 5. OLDAL



523/31/A/6 hrsz-ú lakás, szoba, fan-coil



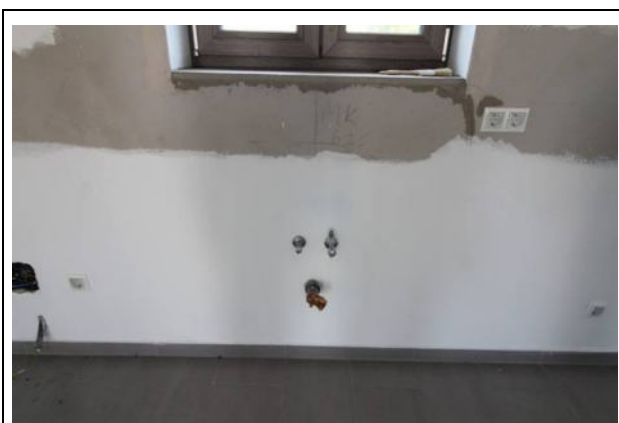
523/31/A/6 hrsz-ú lakás, nappali, étkező-konyha



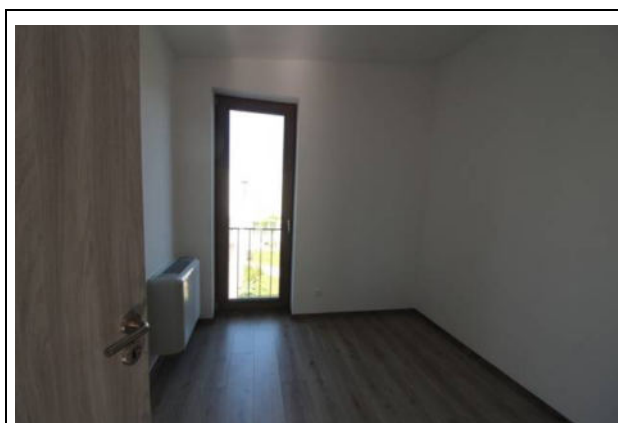
523/31/A/6 hrsz-ú lakás, nappali, étkező-konyha



523/31/A/6 hrsz-ú lakás, nappali, étkező-konyha, fan-coil

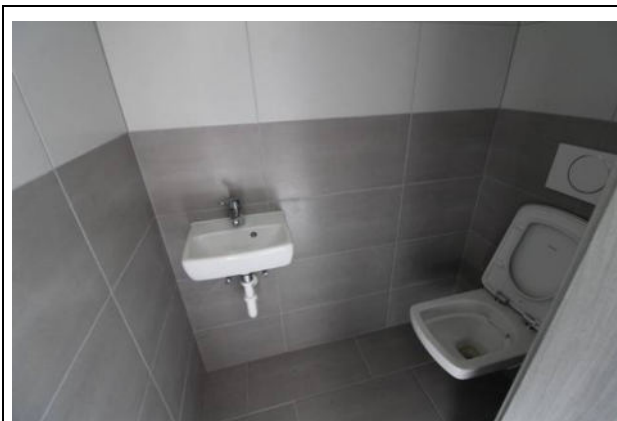


523/31/A/6 hrsz-ú lakás, nappali, étkező-konyha

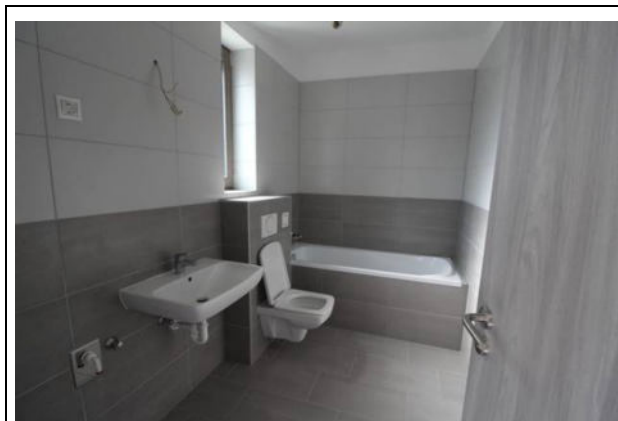


523/31/A/6 hrsz-ú lakás, szoba, fan-coil

## FÉNYKÉPEK 6. OLDAL



523/31/A/6 hrsz-ú lakás, mosdó-wc



523/31/A/6 hrsz-ú lakás, fürdő



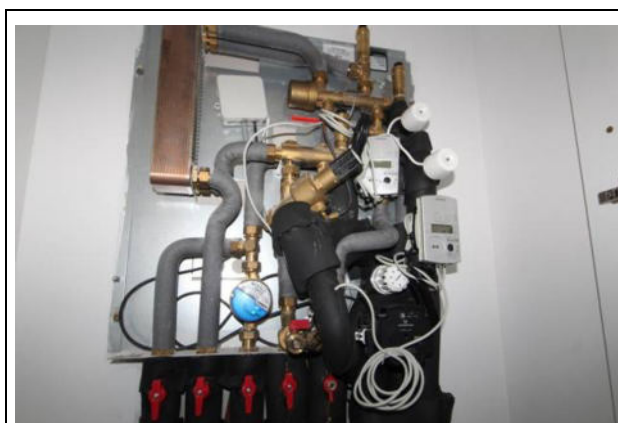
523/31/A/6 hrsz-ú lakás, fűtérzékelő



523/31/A/6 hrsz-ú lakás, tűzjelző



523/31/A/6 hrsz-ú lakás, padlófűtés osztó gyűjtő

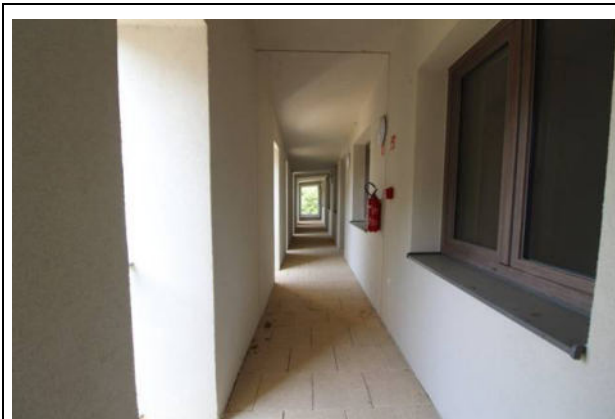


523/31/A/6 hrsz-ú lakás, vízóra és hőmennyiségmérők

## FÉNYKÉPEK 7. OLDAL



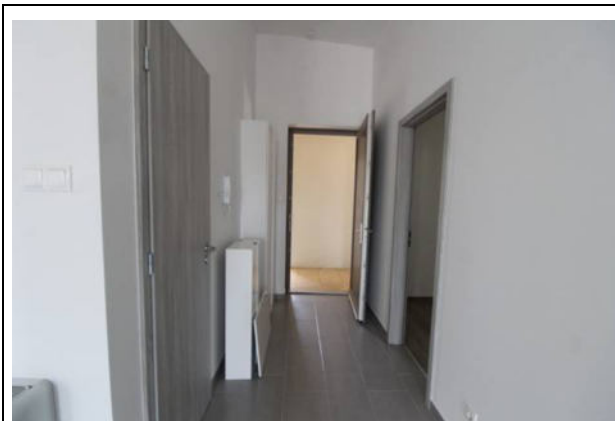
az emeleti lakások megközelítése fedett teraszon, majd függőfolyosón történik



az emeleti lakások megközelítése fedett teraszon, majd függőfolyosón történik



523/31/A/8 hrsz-ú lakás bejárata a függőfolyosóról



523/31/A/8 hrsz-ú lakás, előtér

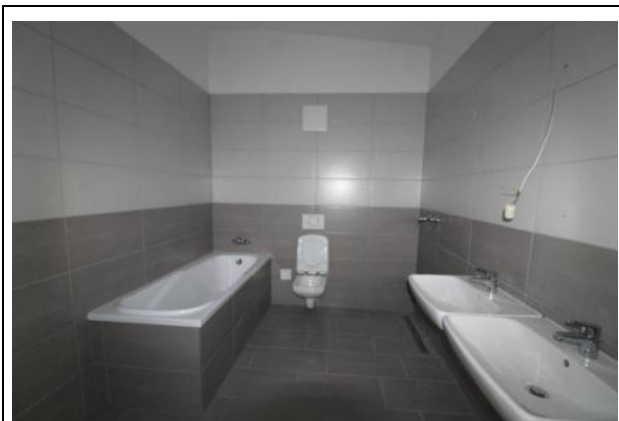


523/31/A/8 hrsz-ú lakás, mosdó-wc



523/31/A/8 hrsz-ú lakás, szoba, fan-coil

## FÉNYKÉPEK 8. OLDAL



523/31/A/8 hrsz-ú lakás, fürdő



523/31/A/8 hrsz-ú lakás, szoba, fan-coil



523/31/A/8 hrsz-ú lakás, nappali-étkező-konyha



523/31/A/8 hrsz-ú lakás, nappali-étkező-konyha, fan-coil

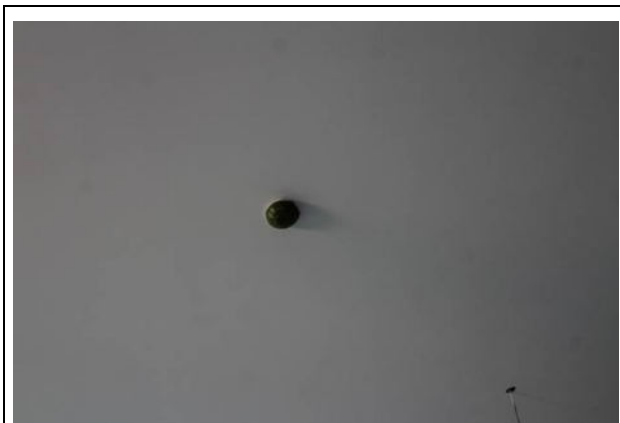


523/31/A/8 hrsz-ú lakás, nappali-étkező-konyha

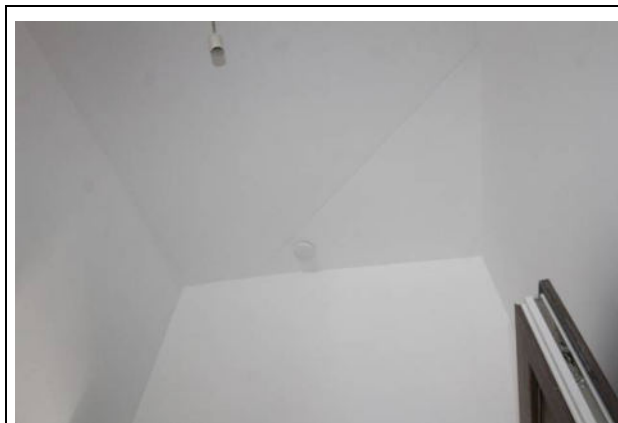


523/31/A/8 hrsz-ú lakás, kamra

## FÉNYKÉPEK 9. OLDAL



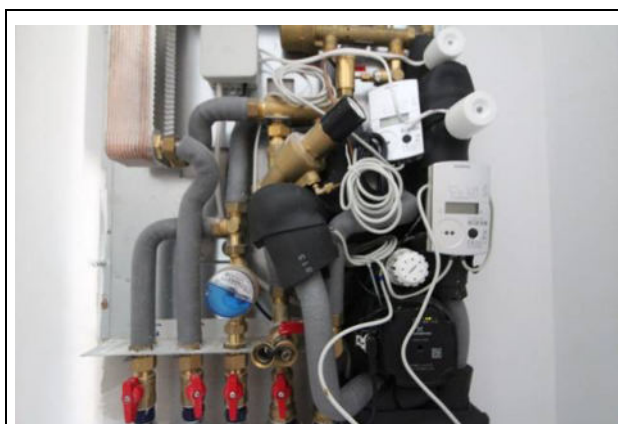
523/31/A/8 hrsz-ú lakás, tűzjelző



523/31/A/8 hrsz-ú lakás, füstjelző



523/31/A/8 hrsz-ú lakás, padlófűtés osztó gyűjtő



523/31/A/8 hrsz-ú lakás, vízóra és hőmennyiségmérők

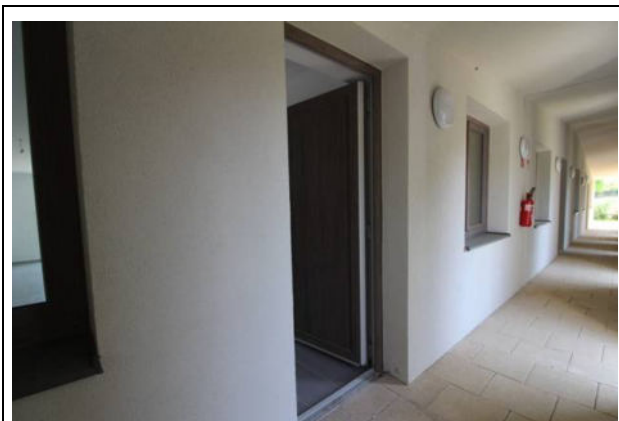


523/31/A/8 hrsz-ú lakás, terasz

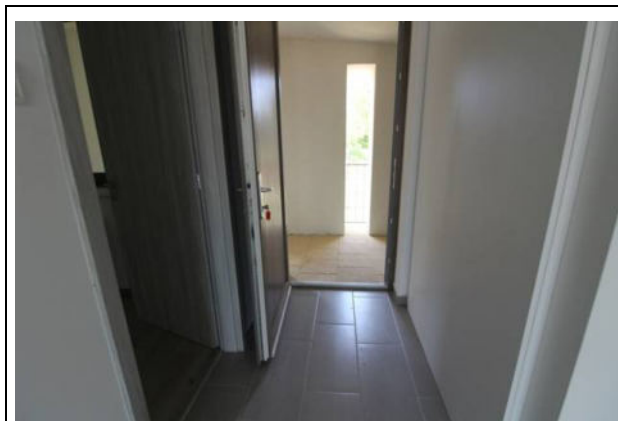


panoráma a terasról a Belső-tóra

## FÉNYKÉPEK 10. OLDAL



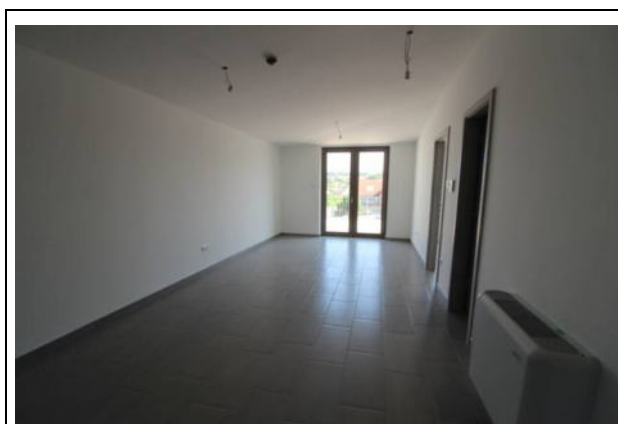
523/31/A/9 hrsz-ú lakás bejárata a függőfolyosóról



523/31/A/9 hrsz-ú lakás, előtér



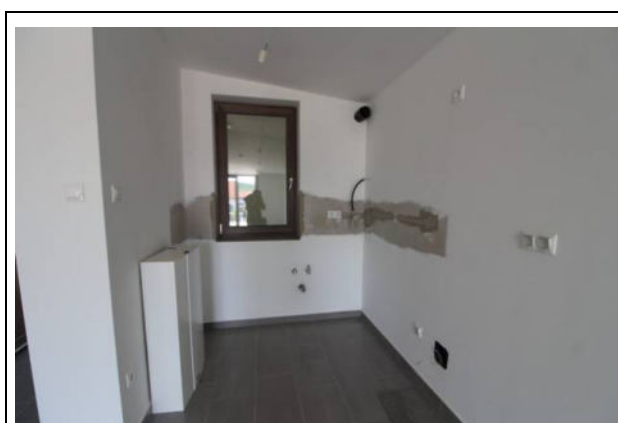
523/31/A/9 hrsz-ú lakás, szoba, fan-coil



523/31/A/9 hrsz-ú lakás, nappali-konyha-étkező, fan-coil



523/31/A/9 hrsz-ú lakás, nappali-konyha-étkező

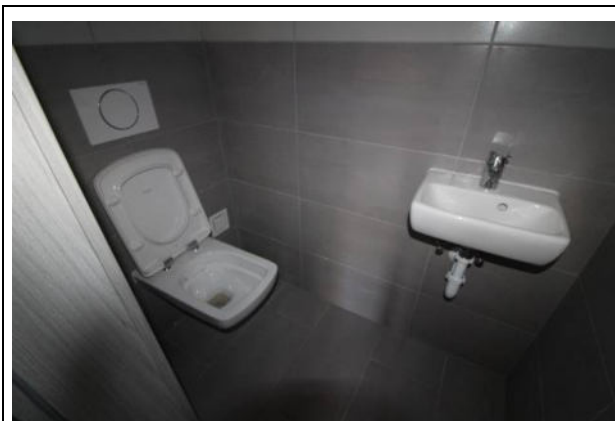


523/31/A/9 hrsz-ú lakás, nappali-konyha-étkező

## FÉNYKÉPEK 11. OLDAL



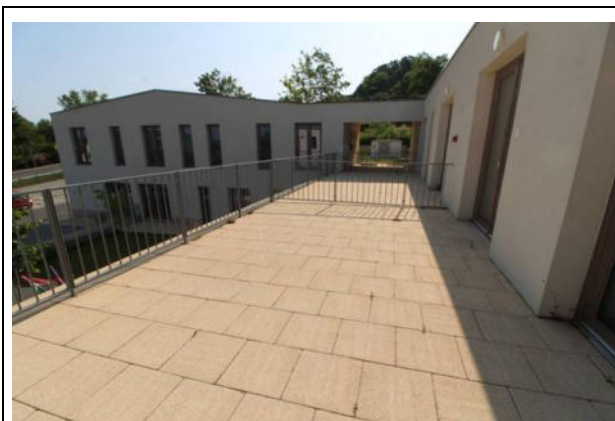
523/31/A/9 hrsz-ú lakás, fürdő



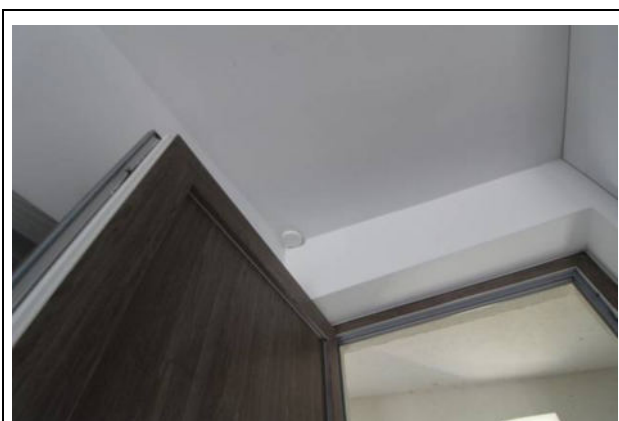
523/31/A/9 hrsz-ú lakás, mosdó-wc



523/31/A/9 hrsz-ú lakás, szoba, fan-coil



523/31/A/9 hrsz-ú lakás, terasz



523/31/A/9 hrsz-ú lakás, fűstérzékelő

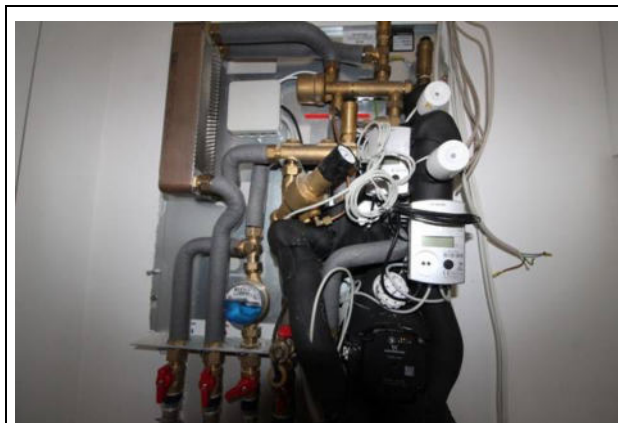


523/31/A/9 hrsz-ú lakás, tűzjelző

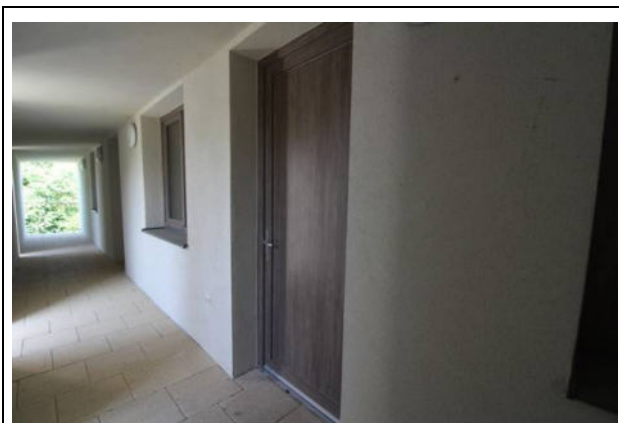
## FÉNYKÉPEK 12. OLDAL



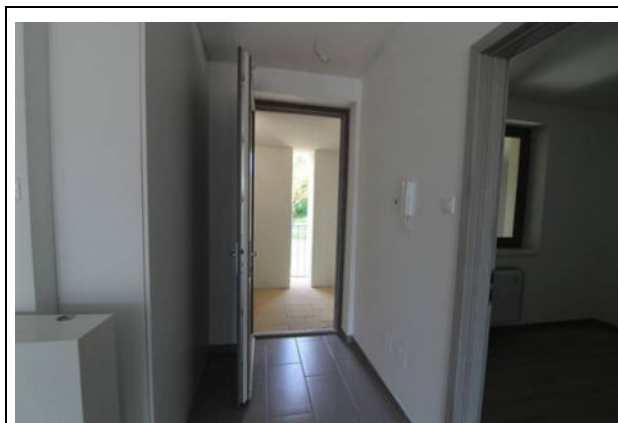
523/31/A/9 hrsz-ú lakás, padlófűtés osztó gyűjtő



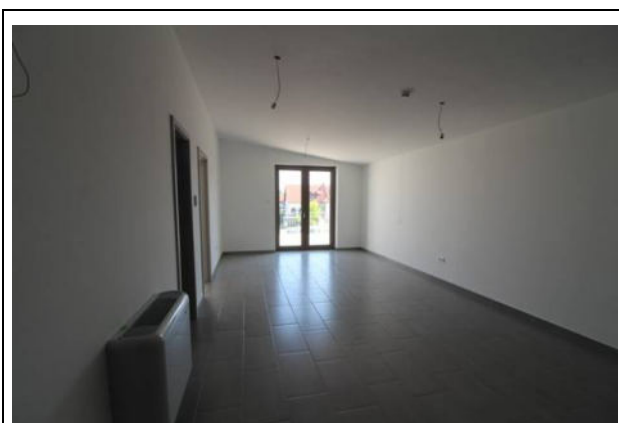
523/31/A/9 hrsz-ú lakás, vízóra és hőmennyiségmérők



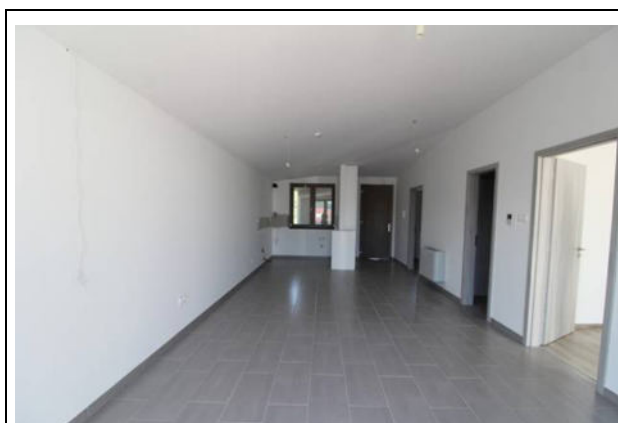
523/31/A/10 hrsz-ú lakás bejárata a függőfolyosóról



523/31/A/10 hrsz-ú lakás, előtér



523/31/A/10 hrsz-ú lakás, nappali-konyha-étkező, fan-coil



523/31/A/10 hrsz-ú lakás, nappali-konyha-étkező

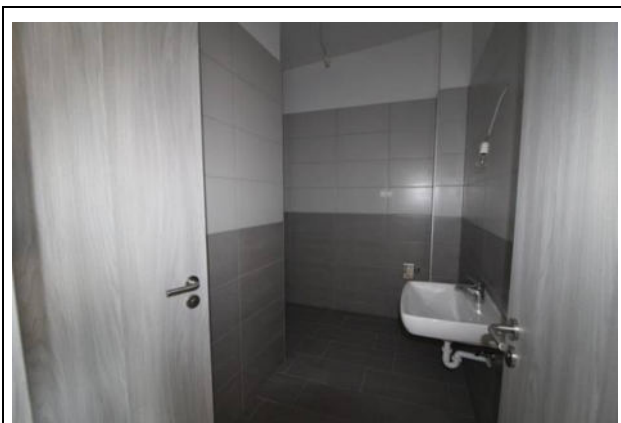
### FÉNYKÉPEK 13. OLDAL



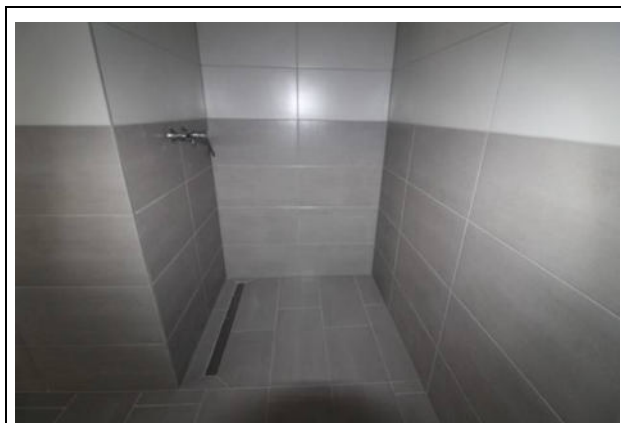
523/31/A/10 hrsz-ú lakás, nappali-konyha-étkező



523/31/A/10 hrsz-ú lakás, szoba, fan-coil



523/31/A/10 hrsz-ú lakás, fürdő



523/31/A/10 hrsz-ú lakás, fürdő

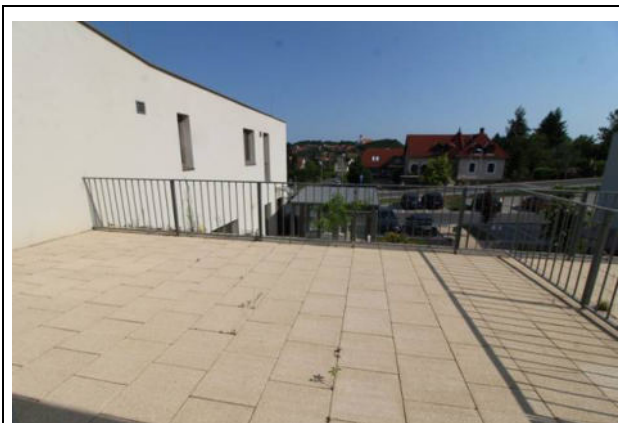


523/31/A/10 hrsz-ú lakás, mosdó-wc

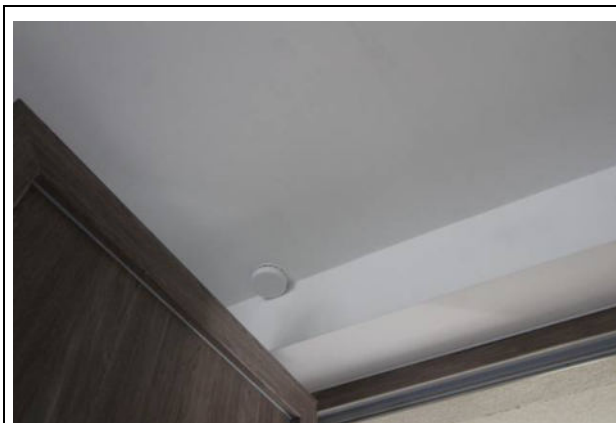


523/31/A/10 hrsz-ú lakás, szoba, fan-coil

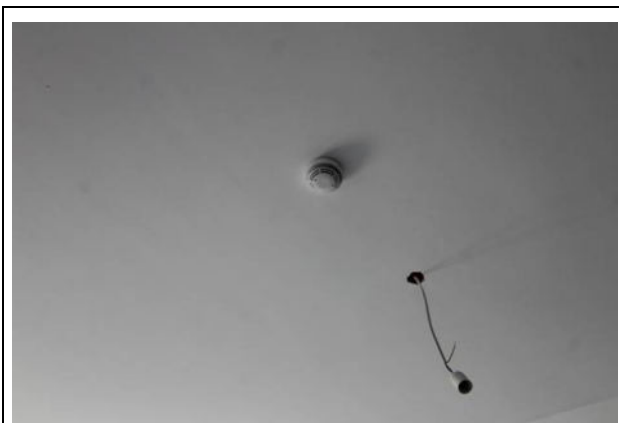
## FÉNYKÉPEK 14. OLDAL



523/31/A/10 hrsz-ú lakás, terasz



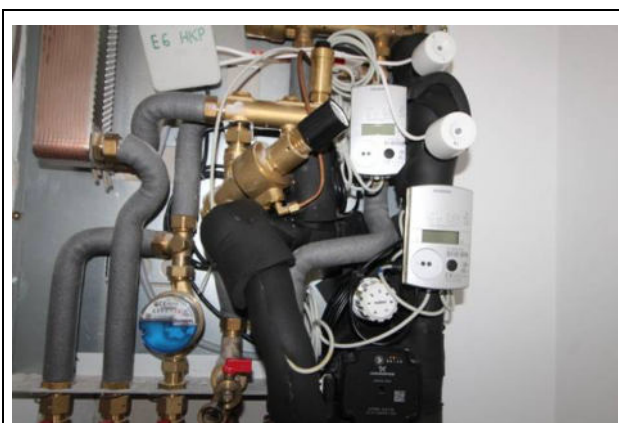
523/31/A/10 hrsz-ú lakás, füstérzékelő



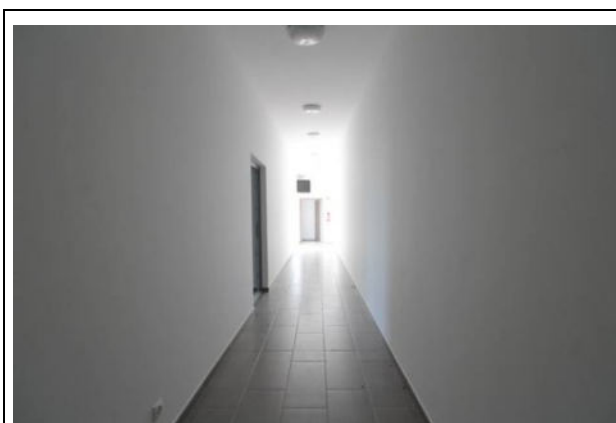
523/31/A/10 hrsz-ú lakás, tűzjelző



523/31/A/10 hrsz-ú lakás, padlófűtés osztó gyűjtő

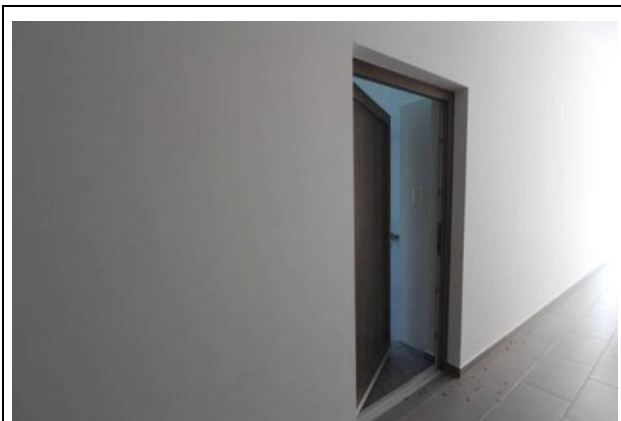


523/31/A/10 hrsz-ú lakás, vízóra és hőmennyiségmérők

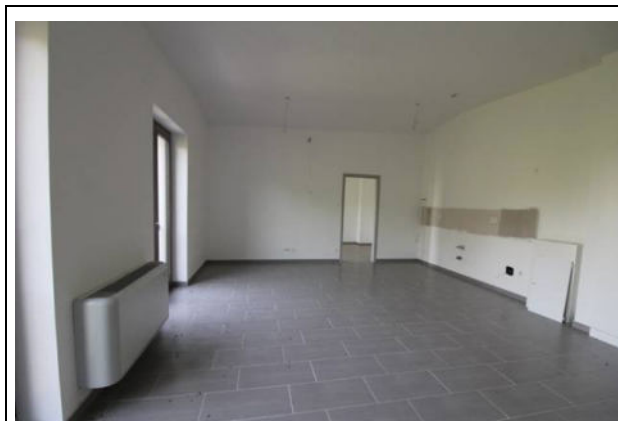


a függőfolyosóról nyíló zárt közlekedő, a 523/31/A/11 és 523/31/A/12 hrsz-ú lakások megközelítése

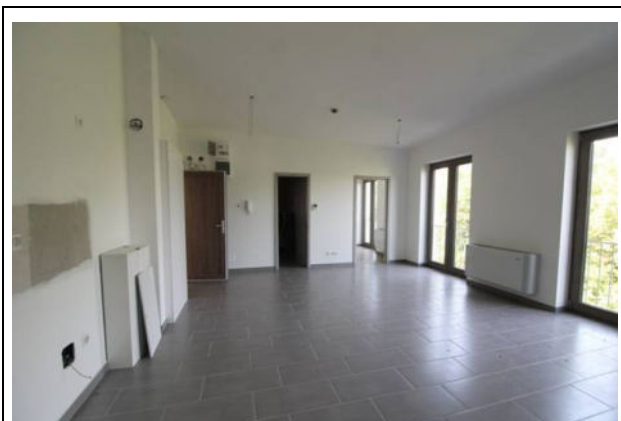
## FÉNYKÉPEK 15. OLDAL



523/31/A/11 hrsz-ú lakás bejárata



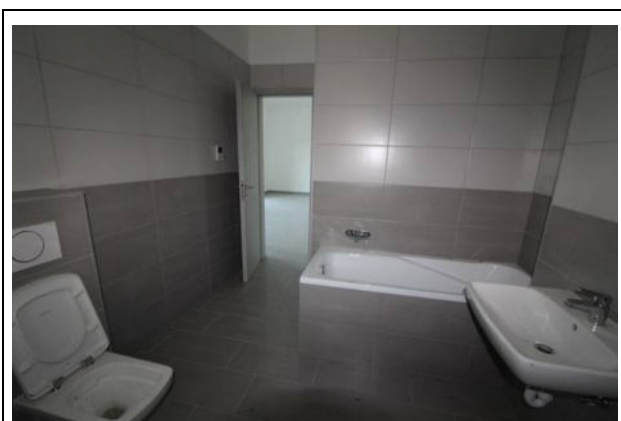
523/31/A/11 hrsz-ú lakás, nappali-étkező-konyha, fan-coil



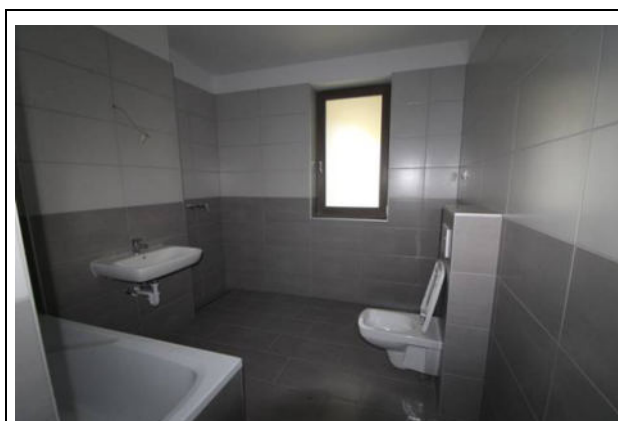
523/31/A/11 hrsz-ú lakás, nappali-étkező-konyha



523/31/A/11 hrsz-ú lakás, szoba, fan-coil



523/31/A/11 hrsz-ú lakás, fürdő

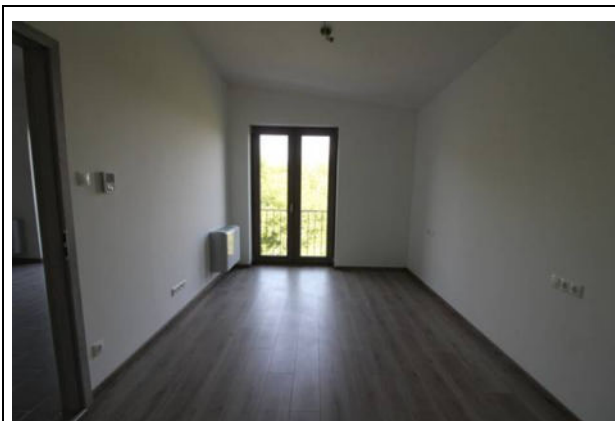


523/31/A/11 hrsz-ú lakás, fürdő

## FÉNYKÉPEK 16. OLDAL



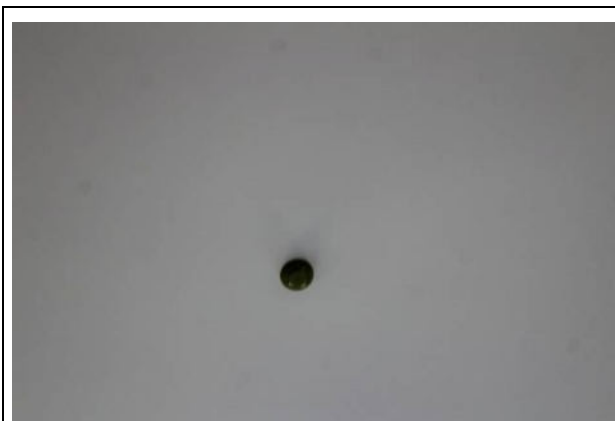
523/31/A/11 hrsz-ú lakás, mosdó-wc



523/31/A/11 hrsz-ú lakás, szoba, fan-coil



523/31/A/11 hrsz-ú lakás, füstjelző



523/31/A/11 hrsz-ú lakás, tűzjelző



523/31/A/11 hrsz-ú lakás, padlófűtés osztó gyűjtő

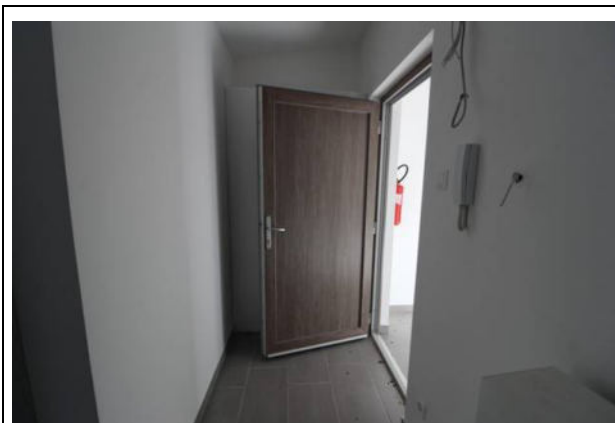


523/31/A/11 hrsz-ú lakás, vízóra és hőmennyiségmérők

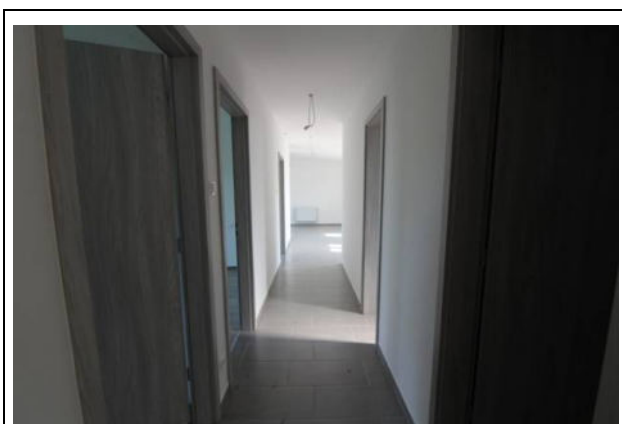
## FÉNYKÉPEK 17. OLDAL



523/31/A/12 hrsz-ú lakás bejárata



523/31/A/12 hrsz-ú lakás, előtér



523/31/A/12 hrsz-ú lakás, közlekedő



523/31/A/12 hrsz-ú lakás, nappali-étkező-konyha

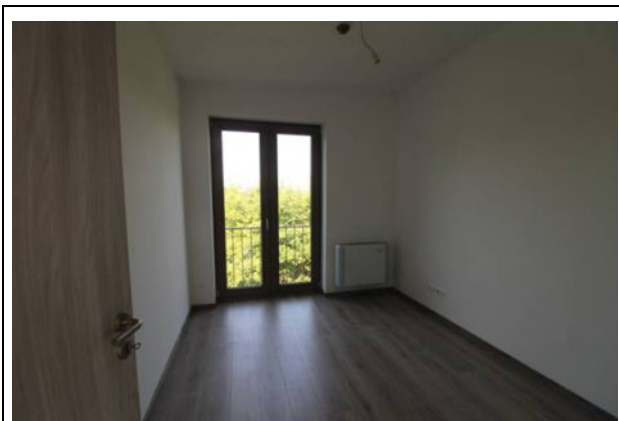


523/31/A/12 hrsz-ú lakás, nappali-étkező-konyha

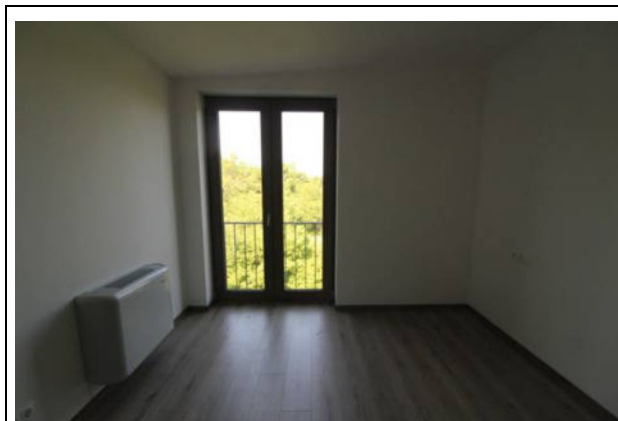


523/31/A/12 hrsz-ú lakás, nappali-étkező-konyha, fan-coil

## FÉNYKÉPEK 18. OLDAL

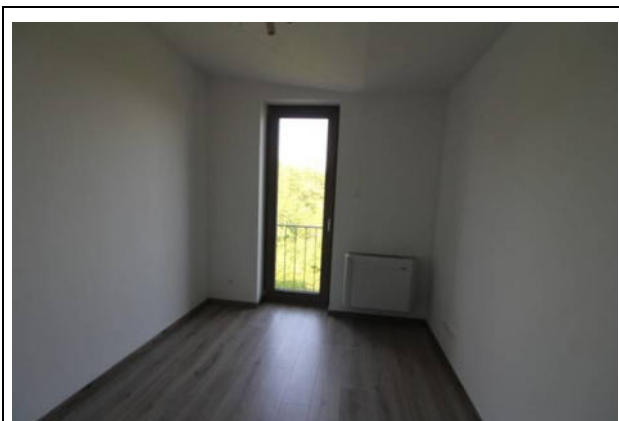


523/31/A/12 hrsz-ú lakás, szoba, fan-coil



523/31/A/12 hrsz-ú lakás, szoba, fan-coil

523/31/A/12



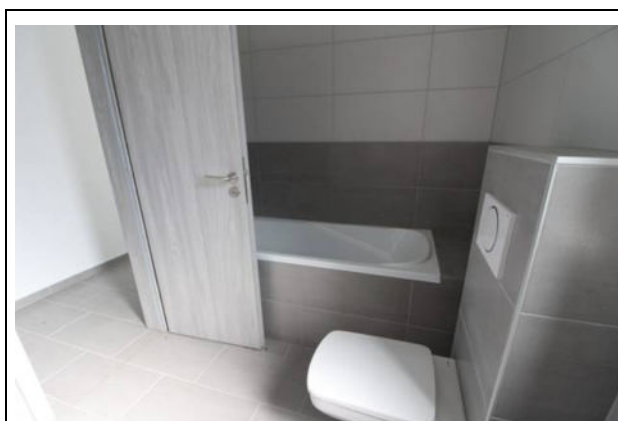
523/31/A/12 hrsz-ú lakás, szoba, fan-coil



523/31/A/12 hrsz-ú lakás, mosdó-wc



523/31/A/12 hrsz-ú lakás, fürdő



523/31/A/12 hrsz-ú lakás, fürdő

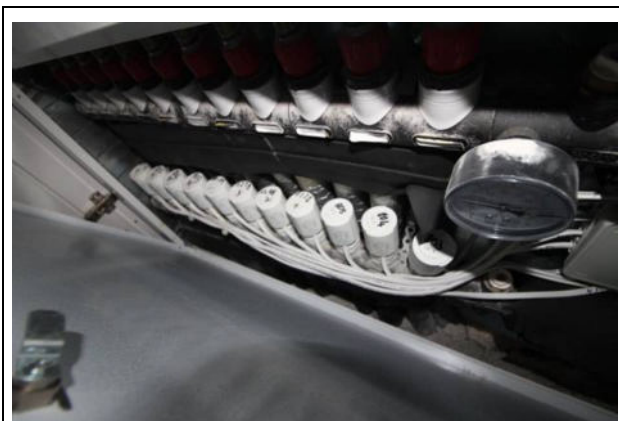
## FÉNYKÉPEK 19. OLDAL



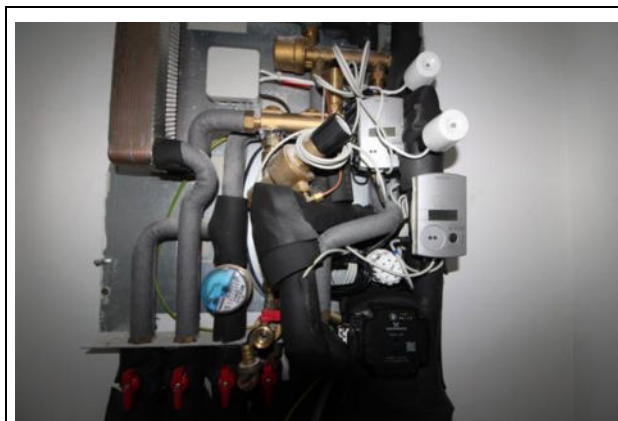
523/31/A/12 hrsz-ú lakás, tűzjelző



523/31/A/12 hrsz-ú lakás, füstjelző



523/31/A/12 hrsz-ú lakás, padlófűtés osztó gyűjtő



523/31/A/12 hrsz-ú lakás, vízára és hőmennyiségmérők



az albetétek villanyórái



alagsori gépészeti helyiség, gázkazán (lakások)

## FÉNYKÉPEK 20. OLDAL



alagsori gépészeti helyiség, hőszivattyú (lakásokhoz tartozó)



alagsori gépészeti helyiség, lakás fűtés puffertároló



alagsori gépészeti helyiség, lakás hűtés puffertároló



a gépészeti helyiség, melegvítároló

## PIACI KÍNÁLATI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK

ingatlan.com

Major Békeff Fatime  
 Balatoni Ingatlanvilág



+36 70 209 6763



### Tihany, Veszprém megye

Eladó téglá lakás

| Ár                  | Alapterület             | Szobák             |                   |
|---------------------|-------------------------|--------------------|-------------------|
| <b>75 millió Ft</b> | <b>55 m<sup>2</sup></b> | <b>2</b>           |                   |
| Ingatlan állapota   | nincs megadva           | Akadálymentesített | nincs megadva     |
| Építés éve          | 2022                    | Fürdő és wc        | egy helyiségben   |
| Komfort             | összkomfortos           | Tájolás            | északnyugat       |
| Emelet              | 2                       | Kilátás            | panorámás         |
| Épület szintjei     | 2                       | Erkély mérete      | 25 m <sup>2</sup> |
| Lift                | nincs megadva           | Kertkapcsolatos    | nem               |
| Belmagasság         | nincs megadva           | Tetőtér            | tetőtéri          |
| Légkondicionáló     | van                     | Parkolás           | nincs megadva     |

#### Energiatekintés

|                      |                                 |                         |                                   |
|----------------------|---------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| Átlag gázfogyasztás  | Nincs gáz bekötve az ingatlanba | Fűtés                   | hőszivattyú, padlófűtés, fan-coil |
| Átlag áramfogyasztás | 200 kWh/hó                      | Szigetelés              | van - 15 cm                       |
| Rezsiköltség         | nincs megadva                   | Energetikai tanúsítvány | nincs megadva                     |
| Közös költség        | nincs megadva                   |                         |                                   |

#### \*\*\* ÁRCSÖKKENÉS \*\*\*

Tihanyban a VÍZPARTTÓL 50 méterre új építésű, KÉTSZOBÁS lakás eladói

A modern tervezésű épület elhelyezkedése, nem csak Tihany, de a Balaton szempontjából is központi.

Karnyújtásnyi távolságra van az északi part számos kiemelt pontja, a Balaton-Felvidék, Badacsony vagy Füred, de a rév segítségével könnyen elérhető a déli part is.

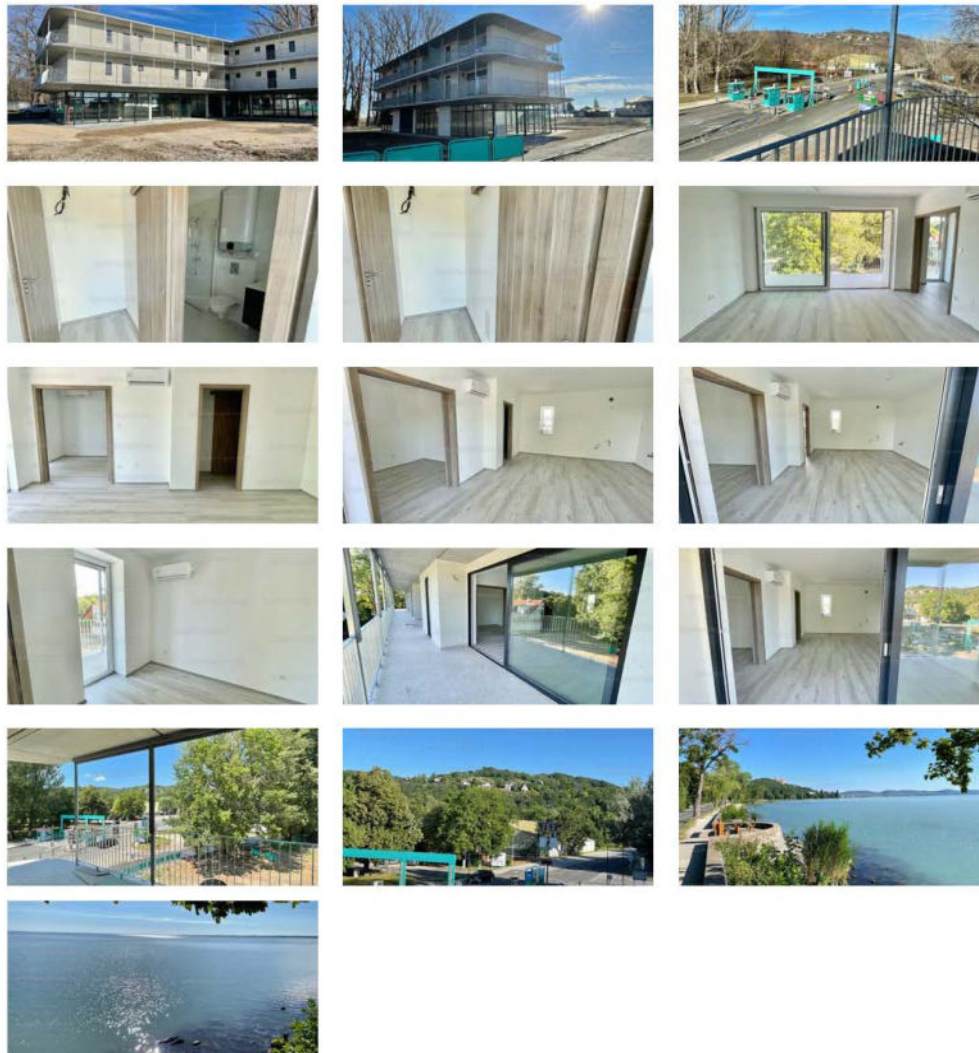
STRANDOLÁSI lehetőségek pár perc sétával elérhetőek. A társasház MÁSODIK emeletén elhelyezkedő szélső lakásban előtér, amerikai konyhas nappali és hálószoba található.

A nappalit körbevevő erkély 25 nm nagyságú, melynek nyugati oldaláról a Balatont, északi feléről a Tihanyi dombságra láthatunk rá.

#### Műszaki adatok:

- LEGMODERNEBB ÉPÍTÉSI TECHNOLÓGIA
- Leier vasbeton kéregelem,
- 44-es vázkerámia külső falazat
- 6 légkamrás, 3 rétegű üvegezésű nyílászárók
- külső, mobil vászonnyelkölő

- HŐSZIVATTYÚS hűtés/ fűtés
- egyedi mérőórák, riasztórendszer.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32987347>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Szakács Katalin  
 Városi Ingatlaniroda



+36 20 529 6738



## Tihany, Kopaszhegy

Eladó téglá lakás

| Ár                  | Alapterület             | Szobák   |
|---------------------|-------------------------|----------|
| <b>75 millió Ft</b> | <b>43 m<sup>2</sup></b> | <b>2</b> |

|                        |                     |                         |                   |
|------------------------|---------------------|-------------------------|-------------------|
| Ingatlan állapota      | újzerű              | Akadálymentesített      | nincs megadva     |
| Építés éve             | 2023                | Fűrdő és wc             | egy helyiségben   |
| Komfort                | összkomfortos       | Tájolás                 | északnyugat       |
| Emelet                 | 2                   | Kilátás                 | utcal             |
| Épület szintjei        | 2                   | Erkély mérete           | 25 m <sup>2</sup> |
| Lift                   | nincs megadva       | Kertkapcsolatos         | nem               |
| Belmagasság            | 3 m-nél alacsonyabb | Tetőtér                 | nincs megadva     |
| Légkondicionáló        | van                 | Parkolás                | nincs megadva     |
| Átlag gázfogyasztás ●  | nincs megadva       | Fűtés                   | hőszivattyú       |
| Átlag áramfogyasztás ● | 170 kWh/hó          | Szigetelés              | van - 15 cm       |
| Rezsiköltség           | nincs megadva       | Energetikai tanúsítvány | nincs megadva     |
| Közös költség          | nincs megadva       |                         |                   |

A Balatonpart ékszerdobozában, Tihanyban kínálok eladásra egy azonnal átvehető 43 m<sup>2</sup>-es lakást.

A vízparttól gyalogosan 2 percre!

A lakás még nem volt használatban.

Nappalijában kialakítható (saját ízlésre formálható) konyhával, étkezővel.

1 hálószobával, és az ezeket összekötő észak-nyugati tájolású 25 m<sup>2</sup>-es saját erkéllyel.

Fűdőszobájában elektromos bojlerrel, tusolókabinnal.

Nyílászárói 3 rétegű hőszigetelt üvegezéssel, és távirányítható árnyékolókkal.

A 15 cm-es szigetelés mellett hőszivattyúval és hűtő-fűtő klímával biztosított a lakást kellemes hőmérséklete.

Az épület 2 szintes, és szintenként 6 lakás található.

Most az utolsó lakás várja tulajdonosát.

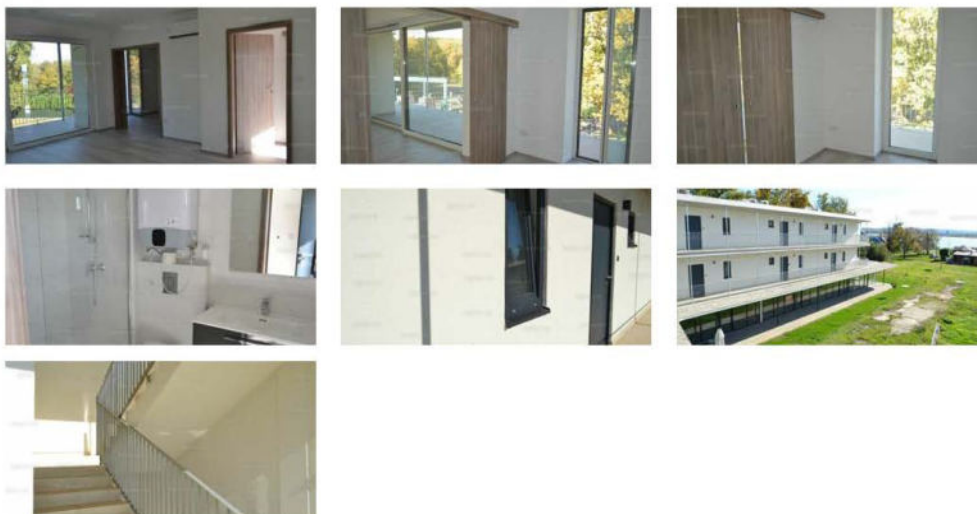
Ne késlekedjen, mert lemarad erről a fantasztikus lehetőségről.

Befektetésnek, vagy akár saját otthonnak- nyaralónak kiváló választás.

Hívását a hét minden napján fogadom! Nézzük meg együtt!

(További kínálatunkat keresse a Városi Ingatlaniroda hivatalos weboldalán.)





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34427423>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Czifrák Magdolna  
 CasaNetWork Veszprém Megye



+36 20 421 6720



### Tihany, Rév utca

Eladó téglá lakás

|                           |  |                    |
|---------------------------|--|--------------------|
| Ár<br><b>75 millió Ft</b> | Alapterület<br><b>62 m<sup>2</sup></b> | Szobák<br><b>2</b> |
|---------------------------|--|--------------------|

|                      |                            |                         |   |
|----------------------|----------------------------|-------------------------|---|
| Ingtalan állapota    | <b>újzerű</b>              | Akadálymentesített      | <b>nem</b>                                |
| Építés éve           | <b>2022</b>                | Fürdő és wc             | <b>egy helyiségben</b>                    |
| Komfort              | <b>összkomfortos</b>       | Tájolás                 | <b>délnyugat</b>                          |
| Emelet               | <b>2</b>                   | Kilátás                 | <b>panorámás</b>                          |
| Épület szintjei      | <b>2</b>                   | Erkély mérete           | <b>25 m<sup>2</sup></b>                   |
| Lift                 | <b>nincs</b>               | Kertkapcsolatos         | <b>nem</b>                                |
| Belmagasság          | <b>3 m-nél alacsonyabb</b> | Tetőtér                 | <b>nem tetőtéri</b>                       |
| Légkondicionáló      | <b>van</b>                 | Parkolás                | <b>udvari beálló - benne van az árban</b> |
| Átlag gázfogyasztás  | <b>nincs megadva</b>       | Fűtés                   | <b>hőszivattyú</b>                        |
| Átlag áramfogyasztás | <b>nincs megadva</b>       | Szigetelés              | <b>nincs megadva</b>                      |
| Rezsiköltség         | <b>nincs megadva</b>       | Energetikai tanúsítvány | <b>nincs megadva</b>                      |
| Közös költség        | <b>nincs megadva</b>       |                         |   |

Tihanyban, a Balatontól 50 m-re 62 m<sup>2</sup> légkondicionált lakás, 25 nm-es terrasszal, ELADÓ!

A CASANETWORK BALATONFÜREDI ingatlaniroda eladásra kínálja a 2586 számú, kiténdő adottságokkal rendelkező lakását TIHANYBAN

Tihanyban egy második emeleti 2 szobás lakást. Csendes, parkra néző kilátással, vízparttól 50 méterre.

A nappalít félkörívesen erkély veszi körül melynek beépített redőny biztosítja az árnyékolását 25 nm nagyságú

nyugati oldaláról a Balaton látványa tárul elének, északról a Tihanyi domb oldal pazar házait láthatjuk

Az épület 2022-ben épült minőségi anyagokból.

Főbb műszaki jellemzők:

-44-es vázkerámia külső falazat

-6 légkamrás, 3 rétegű üvegezésű nyílászárók

-hőszivattyús hűtés/fűtés telefonról irányítható

-egyedí mérőórák, -riasztórendszer -Hörmann biztonsági bejárati ajtó - árnyékolók -, riasztórendszer-szűnyoghálók

- tágas belső terekkel rendelkezik, melyek ideálisak állandó lakhatásra, nyaralóként is alkalmas

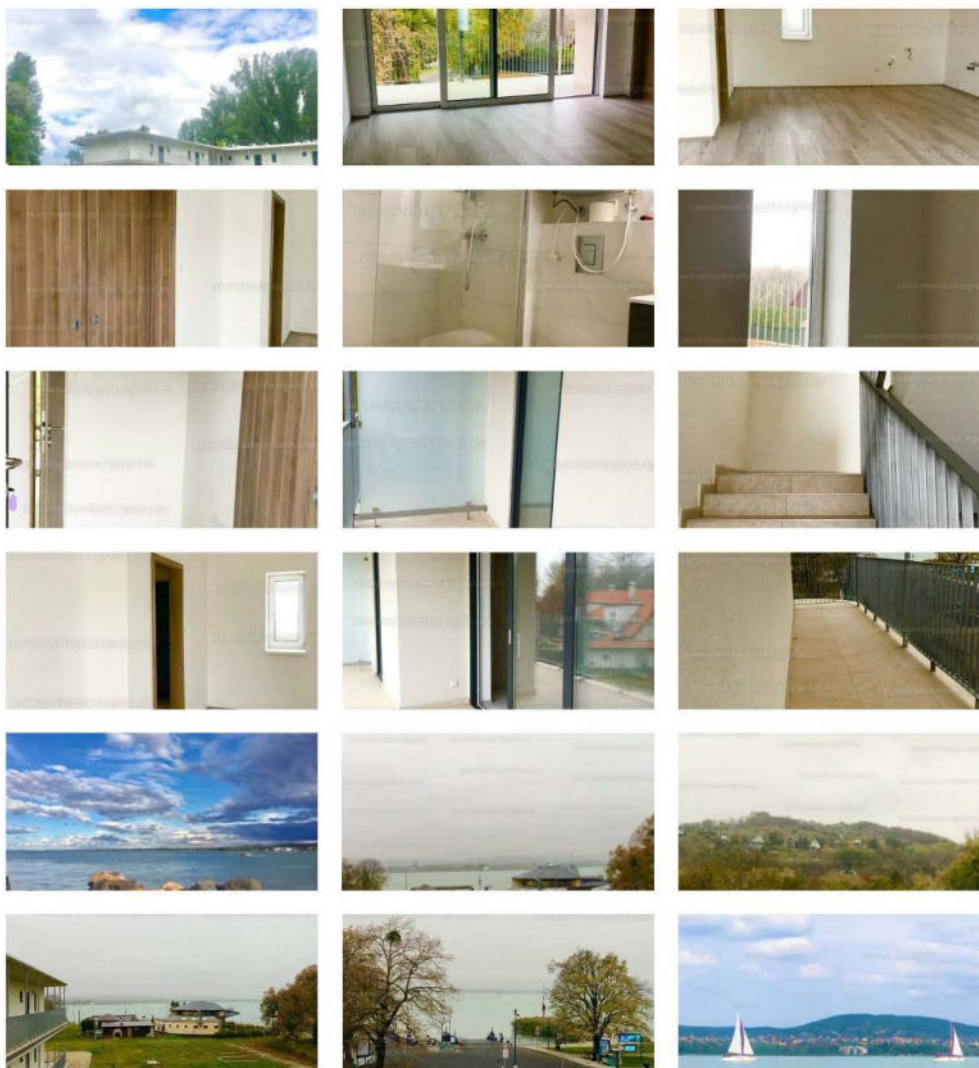
-Tihany turisztikailag frekvenciált helynek számít, elsősorban történelmi és kulturális értékei, természeti környezete és a Balaton közelsége miatt !

A legszebb legpatinásabb hely ahol élhatsz Ne Hagyd ki ezt a lehetőséget !!!

Amennyiben a 2558 számú tihanyi lakás vagy bármely a kínálatunkban található nyaraló, hétvégi ház, családi ház felkeltette érdeklődését, hívjon bármikor a megadott telefonszámon.

Vásárolna, de nincs rá keret? Kollégám díjmentes, bank semleges hitel ügyintézővel áll rendelkezésére.

"CasaNetWork, a civilizált ingatlanértékesítés artériája!"





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34459673>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

## HOZAM ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK

ingatlan.com

Ávor Zsuzsa  
 LAKÁSKULCS - DIRECT INGATLAN ÉS  
 HITELIRODA B.füred



+36 30 948 1140



### Balatonfüred, Erkel Ferenc utca

Kiadó téglalakás

|                                 |  |                    |
|---------------------------------|--|--------------------|
| Ár havonta<br><b>490 000 Ft</b> | Alapterület<br><b>83 m<sup>2</sup></b> | Szobák<br><b>3</b> |
|---------------------------------|--|--------------------|

|                      |               |                         |                                       |
|----------------------|---------------|-------------------------|---------------------------------------|
| Ingatlan állapota    | nincs megadva | Akadálymentesített      | Igen                                  |
| Építés éve           | nincs megadva | Fürdő és wc             | külön és egyben is                    |
| Komfort              | összkomfortos | Tájolás                 | dél                                   |
| Emelet               | 3             | Kilátás                 | panorámás                             |
| Épület szintjei      | nincs megadva | Erkély mérete           | 11 m <sup>2</sup>                     |
| Lift                 | van           | Kertkapcsolatos         | nincs megadva                         |
| Belmagasság          | nincs megadva | Tetőtér                 | nincs megadva                         |
| Légkondicionáló      | van           | Gépesített              | nincs megadva                         |
| Bútorozott           | részben       | Kisállat                | nincs megadva                         |
| Költözhető           | azonnal       | Dohányzás               | nincs megadva                         |
| Min. bérleti idő     | 3 hónap       | Parkolás                | teremgarázs hely - benne van az árban |
| Átlag gázfogyasztás  | nincs megadva | Fűtés                   | gázkazán, hűtő-fűtő klíma             |
| Átlag áramfogyasztás | nincs megadva | Szigetelés              | van                                   |
| Rezsiköltség         | nincs megadva | Energetikai tanúsítvány | nincs megadva                         |
| Közös költség        | nincs megadva |                         |                                       |

BALATONFÜREDEN FERGETEGES HELYEN STRANDTÓL, SÉTÁNYTÓL 2 PERCRE A VILLA ALBA WELLNESSHÁZBAN KIADÓ EGÉSZ ÉVRE VAGY CSAK SZEZONRA EGY RENDKÍVÜL IGÉNYES 3 SZOBÁS INGATLAN!

Az ingatlanban előtér, nappali-étkező-konyha, 2 db hálószoba, fürdőszoba, külön toalette, nagy méretű terasz található.  
 Az ingatlan nem csak nyáron szenzációs, hanem télen a házban található wellness részleg miatt.

Az ingatlan konyhabútor kivételével bútorozatlan, de igény esetén bebútorozzák, ez esetben a bérleti díj 550e Ft/hó.

Terasz 22 nm Lakás alapterülete: 72 nm (3 teljes méretű szoba) Szoba 1: 12 nm Szoba 2: 14 nm Nappali + étkező: 30 nm Fürdőszoba WC Konyha  
 Gépkocsi mélygarázs hely Tároló Wellness használat

Bérleti díj: 490 e Ft+rezsi /hó (kaució szükséges)- minimum 1 év bérlet szükséges  
 Csak szezonra (június, július, augusztus) bérleti díj: 1,2 Mft/ hó + rezsi

Bővebb információ, megtekintéshez előzetes időpont egyeztetés:  
 LAKÁSKULCS INGATLAN, 8230 BALATONFÜRED, ARANYHÍD SÉTÁNY 8.



ingatlan.com

Rikk Adrienn  
 Pannon Ingatlan és Hiteliroda



+36 30 256 2523



### Balatonfüred, Aranyhíd sétány

Kiadó téglá lakás

|                                 |  |                    |
|---------------------------------|--|--------------------|
| Ár havonta<br><b>420 000 Ft</b> | Alapterület<br><b>55 m<sup>2</sup></b> | Szobák<br><b>2</b> |
|---------------------------------|--|--------------------|

|                      |                            |                         |  |
|----------------------|----------------------------|-------------------------|--|
| Ingatlan állapota    | <b>újszerű</b>             | Akadálymentesített      | <b>Igen</b>                                  |
| Építés éve           | <b>2022</b>                | Fürdő és wc             | <b>külön helyiségben</b>                     |
| Komfort              | <b>luxus</b>               | Tájolás                 | <b>kelet</b>                                 |
| Emelet               | <b>3</b>                   | Kilátás                 | <b>panorámás</b>                             |
| Épület szintjei      | <b>4</b>                   | Erkély mérete           | <b>8 m<sup>2</sup></b>                       |
| Lift                 | <b>van</b>                 | Kertkapcsolatos         | <b>nem</b>                                   |
| Belmagasság          | <b>3 m-nél alacsonyabb</b> | Tetőtér                 | <b>nem tetőtéri</b>                          |
| Légkondicionáló      | <b>van</b>                 | Gépesített              | <b>Igen</b>                                  |
| Bútorozott           | <b>Igen</b>                | Kísállat                | <b>nem hozható</b>                           |
| Költözhető           | <b>azonnal</b>             | Dohányzás               | <b>nincs megadva</b>                         |
| Min. bérleti idő     | <b>12 hónap</b>            | Parkolás                | <b>teremgarázs hely - benne van az árban</b> |
| Átlag gázfogyasztás  | <b>nincs megadva</b>       | Fűtés                   | <b>hőszivattyú, mennyezeti hűtés-fűtés</b>   |
| Átlag áramfogyasztás | <b>nincs megadva</b>       | Szigetelés              | <b>nincs megadva</b>                         |
| Rezsiköltség         | <b>nincs megadva</b>       | Energetikai tanúsítvány | <b>nincs megadva</b>                         |
| Közös költség        | <b>nincs megadva</b>       |                         |  |

BALATONFÜREDEN, ARANYHÍD SÉTÁNYON PARTKÖZELI LUXUS LAKÁS, HOSSZÚTÁVRA KIADÓ !!!

Balatonfüreden a BALATON KÖZELI új építésű társasházban  
 br. 55 nm, n:47 nm LUXUS LAKÁS KIADÓ !

HELYISÉGEK: igényes kivitelezésű tágas, nappali-étkező-gépesített konyha,1 hálószoba, zuhanyzós fürdőszoba, külön WC, közlekedő és egy Keleti fekvésű, kellemes, 8 nm-es terasz található.

AZ INGATLAN BÚTOROZOTT , CSAK BE KELL KÖLTÖZNI !

AZ LIFTES épület parkosított, ZÁRT UDVARBAN található, 24 órás PORTA SZOLGÁLATTAL, TEREMGARÁZSBAN 1 AUTÓ BEÁLLÓ tartozik a lakáshoz.

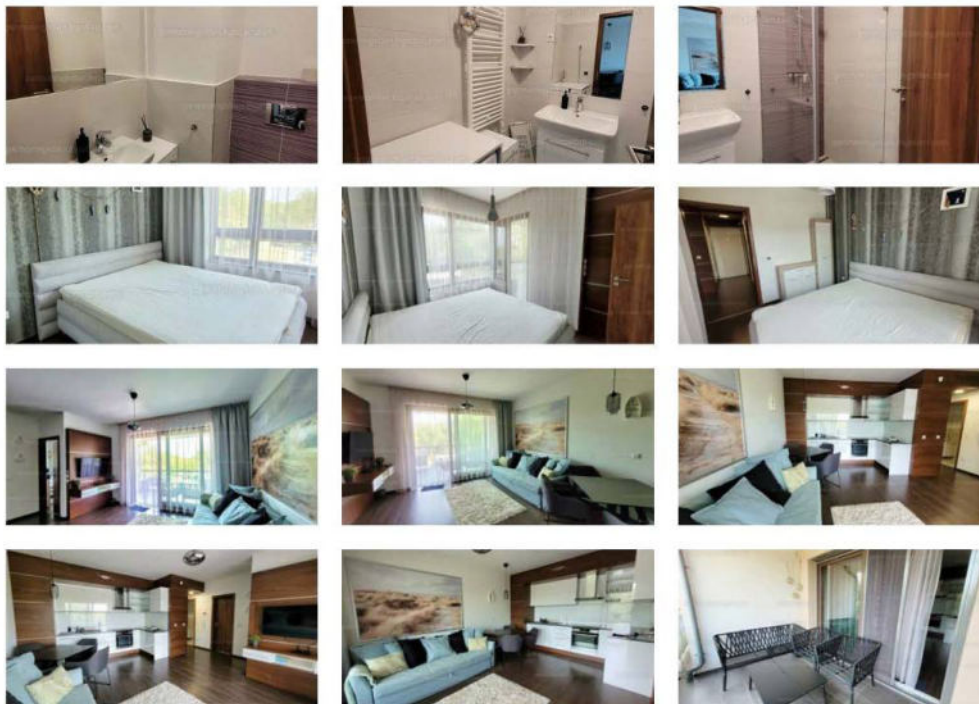
A BALATON PART közeli elhelyezkedésének köszönhetően különböző szolgáltatások elérhetőek, legyen szó akár vásárlásról, szórakozásról, strandolásról vagy egy jó kávézásról.

Az ingatlan bérleti díja 420.000 Ft/hó + rezszi.

A bérléshez 3 havi kaució szükséges!

ÜGYFELEINKNEK KERESÜNK ELADÓ/KIADÓ INGATLANOKAT VESZPRÉM MEGYÉBEN !

További információkért keressen bizalommal, és kérjük hivatkozzon irodai referenciaszámunkra !



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32956376>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Hoffmann Csaba  
 Balatoni Ingatlanvilág



+36 70 618 6388



### Balatonfüred, Tamáshegy

Kiadó tégla lakás

| Ár havonta             | Alapterület                            | Szobák                  |                                     |
|------------------------|--|-------------------------|-------------------------------------|
| <b>350 000 Ft</b>      | <b>46 m<sup>2</sup></b>                | <b>1 + 1 fél</b>        |                                     |
| Ingatlan állapota      | <b>újszerű</b>                         | Fürdő és wc             | <b>egy helyiségben</b>              |
| Építés éve             | <b>2022</b>                            | Tájolás                 | <b>dél</b>                          |
| Komfort                | <b>luxus</b>                           | Kilátás                 | <b>kertre néz</b>                   |
| Emelet                 | <b>1</b>                               | Erkély mérete           | <b>4 m<sup>2</sup></b>              |
| Épület szintjei        | <b>2</b>                               | Kertkapcsolatos         | <b>nincs megadva</b>                |
| Lift                   | <b>van</b>                             | Tetőtér                 | <b>nincs megadva</b>                |
| Belmagasság            | <b>nincs megadva</b>                   | Gépesített              | <b>Igen</b>                         |
| Légkondicionáló        | <b>van</b>                             | Kisállat                | <b>nem hozható</b>                  |
| Bútorozott             | <b>Igen</b>                            | Dohányzás               | <b>nem megengedett</b>              |
| Költözhető             | <b>azonnal</b>                         | Parkolás                | <b>teremgarázs hely - bérelhető</b> |
| Min. bérleti idő       | <b>12 hónap</b>                        | Parkolóhely ára         | <b>35 000 Ft/hó</b>                 |
| Akadálymentesített     | <b>nincs megadva</b>                   | Fűtés                   | <b>hőszivattyú, padlófűtés</b>      |
| Átlag gázfogyasztás ●  | <b>Nincs gáz bekötvé az ingatlanba</b> | Szigetelés              | <b>van - 15 cm</b>                  |
| Átlag áramfogyasztás ● | <b>nincs megadva</b>                   | Energetikai tanúsítvány | <b>nincs megadva</b>                |
| Rezsiköltség           | <b>15 000 Ft/hó</b>                    |                         |                                     |
| Közös költség          | <b>20 Ft/hó</b>                        |                         |                                     |

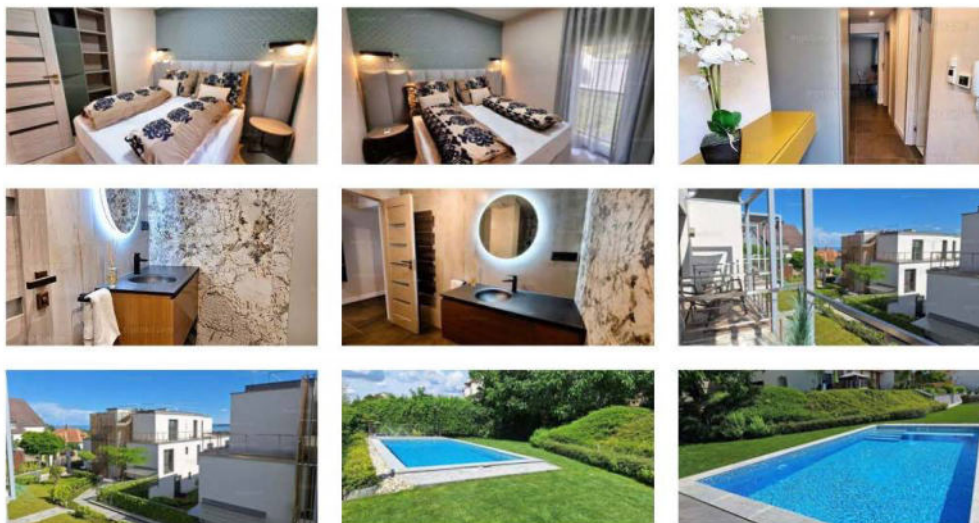
Exkluzív, bútorozott lakás Balatonfüreden kiadói

A város nyugzög forgatagától távolabb, a Tamás-hegyi kereszt alatt épült a PANORAMA RESIDENCE lakópark. Az igényesen kivitelezett, pár éve átadott ingatlanok lakóit kültéri medence, gyönyörű kertek, liftkapcsolat a teremgarázshoz és csodálatos balatoni panoráma is kényeztetni.

A középső épületben található a 46 nm nagyságú, minden apróságra kiterjedő figyelemmel, újonnan kialakított lakás. A teljesen felszerelt és berendezett prémium minőségű ingatlan stílusos belsővel, déli tájolású hangulatos terasszal várja új lakóját.

A hőszivattyús hűtő-fűtő rendszer biztosítja a lakás gazdaságos fenntartási költségét. Igény szerint bérelhető parkolóhely a teremgarázsban.

Hosszú távra, min. 12 hónapra a bérleti díj: 350 e Ft/ hó + rezszi költség.  
 A kaució 2 havi bérleti díjnak megfelelő összeg.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34180365>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.