



Szám: 01/ 150 - 2 / 2026.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: A Képviselő-testület 2026. január 29-i rendes, nyilvános ülésére

Tárgy: Tihany 1850 hrsz-ú ingatlan hasznosításának megtárgyalása

Melléklet: 1 db kérelem, 1 db helyszínrajz, 1 db értébecslés, 1 db szerződés-tervezet

Előterjesztő: Kötél Balázs polgármester

Ellenjegyezte: Jurics Tamás jegyző

Előterjesztést készítette: Jurics Tamás jegyző

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

Tisztelt Képviselő – testület!

A Tihany, Kenderföld utca, 1850 hrsz-ú közterület közforgalom céljára nem használt területének hasznosítására teszünk javaslatot, a mellékelt helyszínrajzon szereplő ingatlanrész vonatkozásában. Az ingatlan bérlését a Tihanyi Vitorlás Iskola Kft. képviselőjében Rutainé Hatvani Andrea ügyvezető kérelmezte.

A terület, amely 3 db, egyenként 240-260 m² nagyságú, közel szabályos háromszög alakú területből áll, összesen mintegy 740 m².

Az ingatlan hasznosítását – Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 2/2023. (II.24) önkormányzati rendelet 12.§ (3) bekezdés b) pontja alapján – nem kell versenyeztetés útján meghirdetni, mivel az ingatlan forgalmi értéke nem éri el a mindenkori központi költségvetéséről szóló törvényben meghatározott értékhatárt – 25 millió forintot.

Az ingatlanrészre vonatkozó kérelem, helyszínrajz, értékbecslés és a bérleti szerződés tervezete az előterjesztés mellékletét képezi.

Fentiek alapján kérem, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

Tihany, 2026. január 23.

Az előterjesztés törvényes!

Jurics Tamás
jegyző




Kötél Balázs
polgármester



**Határozati javaslat:
Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testülete
...../2026. (I. 29.) határozat**

1. Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Önkormányzat tulajdonában álló Tihany, Kenderföld utca, 1850 hrsz-ú közterület közforgalom céljára nem használt területét – összesen 740 m² területet – bérbeadás útján történő hasznosításra kijelöli. A terület pontos lehatárolását ábrázoló helyszínrajz a határozat mellékletét képezi.
2. A Képviselő-testület az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanrész bérlőjeként a Tihanyi Vitorlás Iskola Kft.-t (székhely: 8237 Tihany, Kenderföld u 19. adószám: 12814154-2-19 képviseli: Rutainé Hatvani Andrea ügyvezető) jelöli ki.
3. A Képviselő-testület az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanrész bérleti díját 1.500.000 Ft/év összegben határozza meg. A bérleti díjat negyedévente egy összegben, előre meg kell fizetni az Önkormányzat részére. A bérleti díj a KSH által közölt infláció mértékével minden év január 1-től megemelkedik.
4. A bérleti időtartam: 2026. február 1. napjától 2028. január 31. napjáig tart, mely bérbevevő kérelmére – a Képviselő-testület döntése alapján – további 2 évvel meghosszabbítható.
5. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés aláírására és a további szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2026. február 1.
Felelős: polgármester



Tihanyi Hajós Egylet

Tihanyi Vitorlás Iskola Kft.
8237 Tihany, Kenderföld u. 19.
Telefon/Fax: + 36 87 448 707
www.thesail.hu

Kötél Balázs Polgármester Úr részére
Tihany Község Önkormányzata, Képviselő Testület részére
8237 Tihany, Kossuth Lajos utca 12.

TIHANYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL	
01/150-1 Szám:	2026 JAN 15. Érkezési napja.
Dabó Katalin ügyint. db mell	

Tárgy: hajóbak tároló terület bérlés iránti kérelem

Kedves Polgármester Úr, tisztelt Képviselők!

Cégünk a **Tihanyi Vitorlás Iskola Kft.** üzemelteti a Halásztelepen található Tihanyi Hajós Egylet vitorlás kikötőt 2002 óta. A kikötőhöz már a 80-as évek vége óta tartozott egy **tároló telek a Kenderföld utca végén**, ahol a hajók téli parti tárolására használt bakokat, utánfutókat tartjuk márciustól októberig. Ezt a telket a kikötő előző tulajdonosa az **önkormányzattól bérelte a 1841/23 helyrajzi számú telek északi sarkában**, kb. 750 m2 méretben. Miután a kikötőt megvettük, **2002-ben mi is kötöttünk erre bérleti szerződést 20 évre**, az akkori jegyzővel.

Ez a szerződés 2022-ben lejárt, és anélkül, hogy az akkori polgármester bármi megoldást felajánlott volna, ezzel közel egy időben **el is adta a telket alólunk**. Természetesen jogosan tette ezt, de mégiscsak egy közel 40 éve működő rendszert hagyott megoldás nélkül.

A telket még az előző kikötő tulajdonos körbe kerítette valamikor a 90-es években, mi pedig azóta is **rendben tartjuk** mind a területet, mind ennek kerítését. Sőt amikor a kerékpárút elkészült a Kenderföld utcában kb. 8-10 évvel ezelőtt, akkor az arra néző oldalra sövényt is ültettünk, hogy a kerékpáros forgalomnak gondozott képet mutasson.

Mióta a telek gazdát cserét 2022-23 körül, nem kaptunk megkeresést az új tulajdonostól, így mi – mivel a hajóbak tárolás létérdeke egy kikötőnek – **továbbra is használjuk a területet**. Reménykedünk abban, hogyha a beépítés más irányba alakul, és pl. telekosztásra és kisebb üdülőházak építésre kerül sor, akkor megvennénk ezt a területet.

Sajnos nem ebbe az irányba alakult a helyzet, mert 2025. december 20-án egy nem túl barátságos hangnemű írásos felszólítást kaptunk a Félisziget Resort Kft-től, amiben egy hónap határidőt adnak a tároló kiürítésére.

Kikötőnk nem tud üzemelni ez a tároló nélkül, hisz a télen használt hajótartó bakokat muszáj valahol a kikötő párszáz méteres körzetében tárolnunk az év többi hónapjában.

A megszűnt tárolónk helyett átmeneti megoldásként tökéletesen lenne a **Kenderföld utcán befelé haladva a bal oldalon található három darab háromszög alakú terület (egyenként 200 m2)**. Ez a Club Tihany munkásszállása és az út között található terület, lényegében kihasználatlan önkormányzati tulajdonban lévő rész.

Ezeket a háromszögeket szeretnénk **bérbe venni az Önkormányzattól**. Ezt a három kis területet valamilyen mobil módon elhatárolnánk az utcától (pl. növényládákkal és köztük mozgatható láncokkal), ide parkolnánk be a hajótároló bakjainkat.

Ajánlatunk a bérleti díjra 500.000 Ft lenne külön-külön egyenként a három háromszögre évente. Természetesen bármi más ajánlatát elfogadjuk az Önkormányzatnak, ez egy javaslat részünkről. Az így kialakított tárolók előtt maradna még hely az egy sorban a parkoló autóknak is.

Azzal a kéréssel fordulok Polgármester Úrhoz és a Képviselő Testülethez, hogy erre a lehetőséget adjanak nekünk!

Levelemhez csatolok a területről egy rajzot, és egy google maps légifelvételt is.

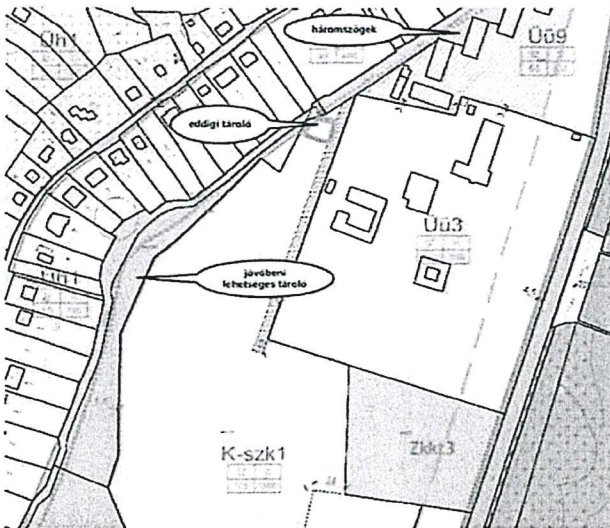
Természetesen **hosszú távon nagyon szeretnénk, ha lenne mód egy telek kialakítására, amit cégünk megvásárolna.** Erre alkalmas lenne a 1841/25 hrsz. önkormányzati telek, ami a kerékpárút és a Fél-sziget Resort Kft. telke között található, lényegében a most elvett tároló területünk szomszédja. Itt egyből azt a kérésemet is ki szeretném fejteni, hogy a későbbi tervezésben vagy a lehetséges HÉSZ felülvizsgálatkor erre is gondoljanak.

Intézkedésüket előre is nagyon köszönöm!

Tisztelettel:

Rutainé Hatvani Andrea
Rutainé Hatvani Andrea
Tihanyi Vitorlás Iskola Kft.
Ügyvezető

Tihany, 2026. január 14.



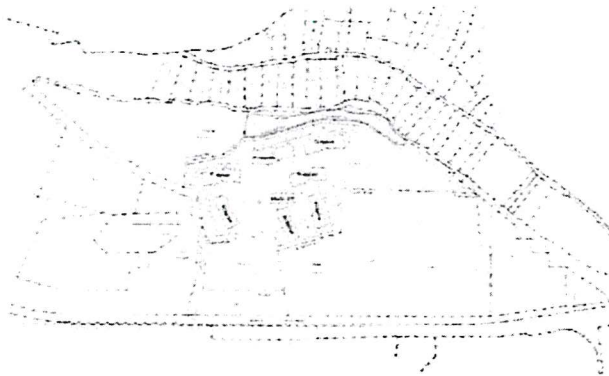
Jelengi tároló:

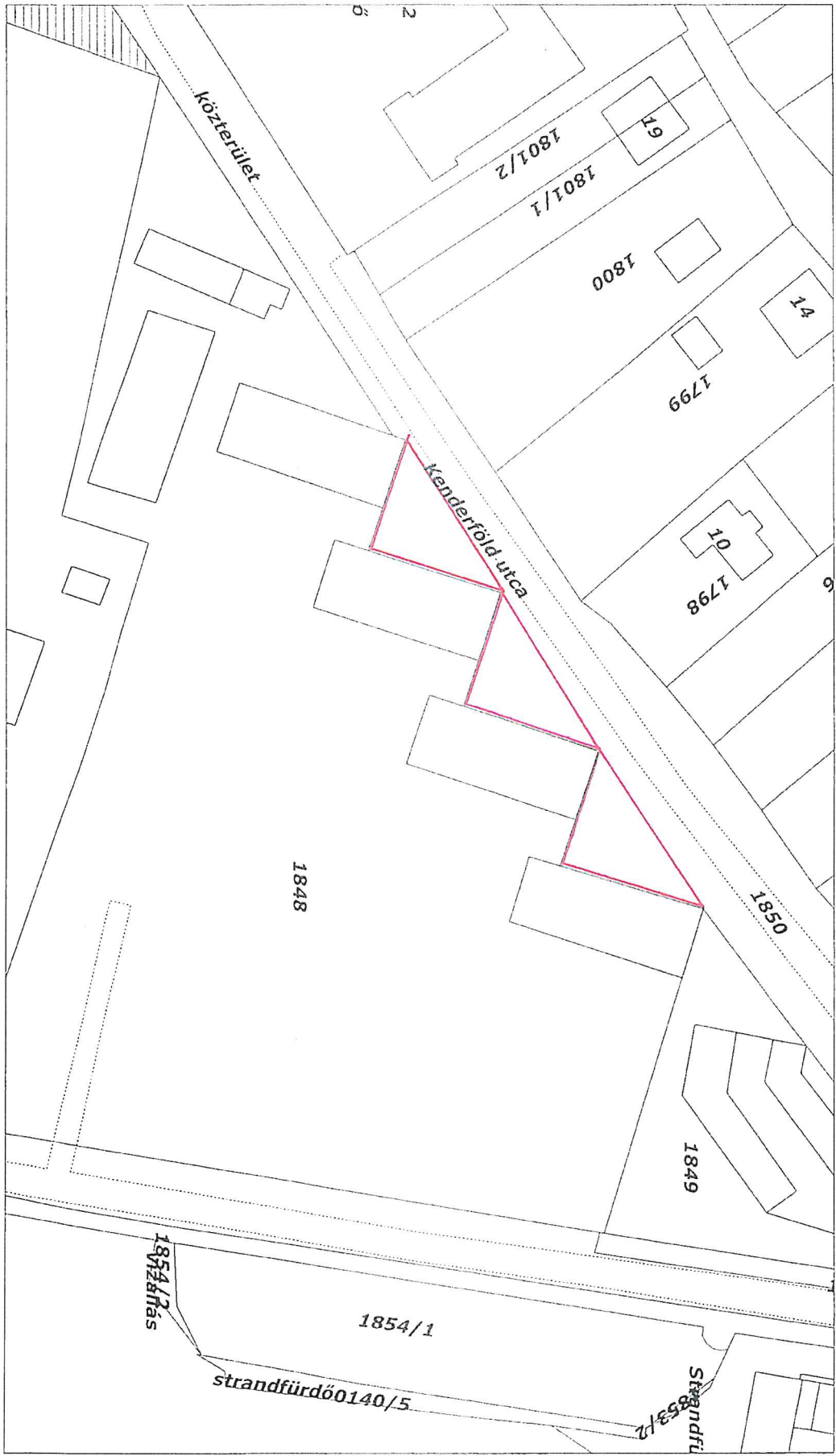
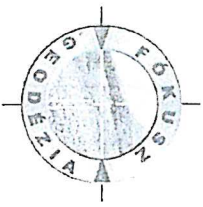


Háromszögek, amit bérelni szeretnénk:



Jövőbeni lehetséges tároló:



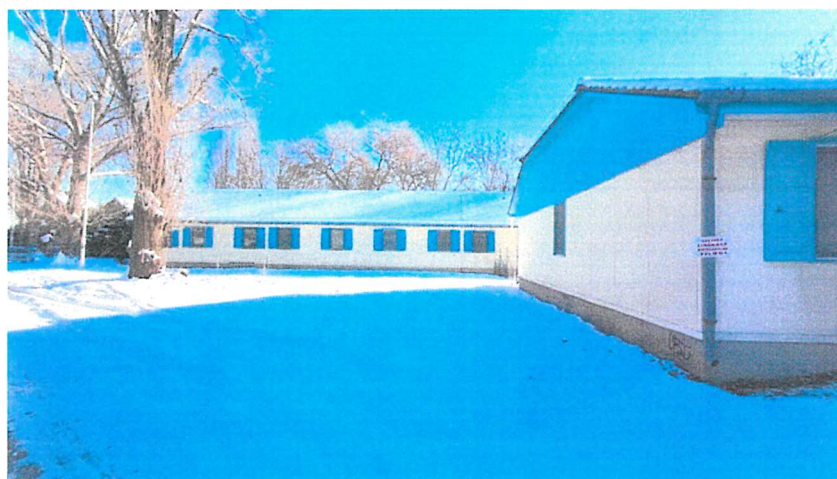


1:1000

INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Forgalmi érték meghatározása Tihany Község Önkormányzata részére

a 8237 Tihany, belterület (Kenderföld utca) 1850 helyrajzi számon
nyilvántartott, „kivett közterület” megnevezésű ingatlan 740/6074 tulajdoni
hányadáról, a természetben 740 m² nagyságú területéről



Készítette:

EPINGER-GALAJDA EDIT SAROLTA

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

(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/118.)

Építési műszaki ellenőr (61 582 01)

Csopak
2026. január 19.

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY	
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI	
Az ingatlan megnevezése:	kivett közterület
Cím:	Tihany
Irányítószám:	8237
Helyrajzi szám.:	Tihany 1850
TULAJDONVISZONYOK	
Tulajdonos neve / tulajdoni hányad:	Tihany Község Önkormányzata (II/2.) 1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:	Az értékelt ingatlan önkormányzati tulajdonú vagyonelem, a forgalomképesség feltétele az ingatlan üzleti vagyonelemek közé sorolása.
Értékelt érdekeltség:	Tulajdonjog
AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI	
Az ingatlan teljes területe:	6074 m ²
Az értékelt ingatlan területe:	740 m ²
ÉRTÉKELÉS	
Értékelés célja:	Az értékelt ingatlan 740/6074 tulajdoni hányadának, a természetben 740 m ² nagyságú területrészének forgalmi érték meghatározása gazdasági döntéshez
Értékelt jog megnevezése:	tulajdonjog
Értékelés alkalmazott módszere:	Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer
Értékelés során alkalmazott iránymutatások, szabványok:	25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet, EVS 2020, 11/2018 MNB ajánlás; - az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet, vonatkozó előírása
Értékelés fordulónapja, egyben a helyszíni szemle időpontja:	2026. 01. 08.
Az értékelés érvényességi ideje:	180 nap
Megrendelő megnevezése:	Tihany Község Önkormányzata
Az értékelést végző cég neve, a helyszíni szemlén részt vevő és az értékelést végző szakértő(k) neve, szakértői státusza és jogosultsága:	Epinger-Galajda Edit Sarolta: <i>Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő (OKJ 52 341 03 00015401); Építési műszaki ellenőr (61 582 01); névjegyzék száma: Veszprém MJV PH I/118.</i> Epinger András: <i>Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítésű Értékelő (EUFIM 244/2021); Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő (OKJ 54 3439 02); termőföld értékbecslő (BME 453-62/2005); névjegyzék száma: Veszprém MJV PH I/1</i>
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT	
Forgalmi érték kerekítve:	23 200 000 Ft, azaz huszonhárommillió-kétszázezer forint

Az értékelésben szereplő érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozik.



Az értékelés a Tihany 1850 helyrajzi számú ingatlan 740/6074 tulajdoni hányadának megfelelő, a megbízó által rendelkezésünkre bocsátott, a mellékletek közt „értékelendő ingatlanrészek” címmel ellátott dokumentumban bejelölt összesen 740 m² nagyságú területrészeinek értékmegállapítására vonatkozik. Használati megosztási szerződés és vázrajz nincs. Az ingatlan értékét piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel határoztuk meg.

Az értékbecslő a tulajdonos ÁFA alanyiségét nem vizsgálta, az ÁFA tv. 86. § (1) bek. k. pontja alapján az értékesítés mentes az adó alól.

Az értékelt ingatlan önkormányzati tulajdonú vagyonelem, a forgalomképesség feltétele az ingatlan üzleti vagyonelemek közé sorolása.

A rendelkezésünkre álló dokumentumok és a helyszíni szemlén tapasztaltak alapján az értékelt ingatlanrész beazonosítható.

A fenti érték 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 Város Önkormányzatának megbízásából gazdasági döntés meghozatalához készült, írásos hozzájárulásom nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járunk hozzá.

Csopak, 2026. 01. 19.

Ellenőrizte:

Készítette:




Epinger András
Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítésű
Értékelő (EUFIM 244/2021)
felsőfokú ingatlanvagyonsértékelő
(OKJ 54 3439 02)
(névjegyzék: VMJV PH I/1)
termőföld értékbcselő (BME 453-62/2005)



Epinger-Galajda Edit Sarolta
Felsőfokú ingatlanvagyonsértékelő és
közvetítő (OKJ 52 341 03 00015401)
Építési műszaki ellenőr (61 582 01)
(névjegyzék száma: Veszprém MJV PH I/118.)

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

Tartalomjegyzék

Oldal

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA	5
2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	5
2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk	5
2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése.....	5
2.3 Helyszíni szemle és időpontja	13
2.4 Felhasznált dokumentumok.....	13
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	13
3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:	13
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása.....	15
3.3 Az épület műszaki jellemzői	18
4. ÉRTÉKELÉS.....	18
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek	18
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások	19
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények	19
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz.....	19
4.5 Érték meghatározás	19
4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével.....	20
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel	20
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása hozamszámítással	21
5. ÖSSZEFOGLALÁS	21
6. ZÁRADÉKOK.....	22
7. MELLÉKLETEK.....	23

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Tihany Község Önkormányzata 2026. január 07-én megbízta Epinger-Galajda Edit Sarolta ingatlanvagyon-értékelő egyéni vállalkozót (székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.) a 8237 Tihany, belterület (Kenderföld utca) 1850 helyrajzi számú, „kivett közterület” megnevezésű ingatlan 740/6074 tulajdoni hányadának, a természetben 740 m²-es területrésznének értékelésével.

Az értékelés célja forgalmi érték meghatározása gazdasági döntéshez.

A helyszíni szemle ideje, egyben az értékelés fordulónapja: 2026. 01. 08.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk

Az értékelés az

- EVS 2020, a TEGOVA ajánlásainak,
- az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet, vonatkozó előírásainak,
- valamint a szakmai normáknak megfelelően, azokra való hivatkozással készült.

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

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 (m², m³, 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 ismérveket 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 értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása 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.

A 11/2018. (II.27.) számú MNB ajánlás a piaci összehasonlításra alapuló módszer kapcsán a következőket rögzíti:

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítés szerint a piaci érték úgy kerül meghatározásra, hogy összehasonlítják az értékelt ingatlan olyan ingatlanokkal, amelyek a közelmúltban ismert árszinten adás-vétel tárgyát képezték, vagy amelyeket értékesítésre kínáltak. E megközelítés fő alapját az adja, hogy egy ingatlan piaci értéke közvetlenül összefügg a hasonló ingatlan megszerzésével kapcsolatos költségekkel.

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

1.1. A módszer alkalmazási köre

Az alábbiakban felsorolt funkciójú ingatlan esetében közvetlenül alkalmazható a piaci összehasonlításra alapuló módszer abban az esetben, ha az ingatlanpiac valamilyen szinten aktív és rendelkezésre áll megfelelő számú összehasonlító adat:

1. fejlesztési telekingatlan
2. iroda
3. kiskereskedelmi ingatlan (üzlet)
4. ipari ingatlan
5. raktár és egyéb logisztikai célú ingatlan
6. hotel és egyéb vendéglátóipari vagy idegenforgalmi ingatlan
7. lakóingatlan projekt
8. vegyes funkciójú ingatlan
9. lakóingatlan
10. egyéb

1.2. A módszer alkalmazásainak lépései

1.2.1. Piaci összehasonlításra alkalmas adatok alaphalmazának meghatározása

A piaci összehasonlításra alkalmas ingatlanok olyan közelmúltban értékesített, vagy értékesítésre felkínált ingatlanok, amelyek fajlagos ára meghatározható és funkciójában megegyezik a vizsgált ingatlannal, illetve területi elhelyezkedés szempontjából azzal összehasonlítható, valamint a legfontosabb értéket meghatározó tulajdonságai ismertek. Területi elhelyezkedés szempontjából akkor tekinthető egy adott ingatlan az értékelt ingatlannal összemérhetőnek, ha az közgazdasági értelemben annak helyettesítő terméke, tehát a potenciális vásárlónak az adott összehasonlító ingatlan az értékelt ingatlan valamilyen szintű alternatívája. Ez alapján lakóingatlanoknál ez a vonzáskörzet lényegesen kisebb, mint termelő, logisztikai, vagy kereskedelmi ingatlanok esetében.

1.2.2. Összehasonlító ingatlanok kiválasztása

Az értékelésre felhasznált összehasonlító ingatlanok esetében valós tranzakciók adatait, azok hiányában kínálati adatok használhatók fel, melyek beválasztásánál elvárt a következők szem előtt tartása:

- A beválasztott ingatlan összes fontos jellemzője ismert legyen.
- A beválasztott ingatlan értékesítése során ne merüljön fel, hogy az nem piaci körülmények

között történt vagy történik.

- Nem választható ki olyan ingatlan, amelynél a rendelkezésre álló területadatról nem állapítható meg, hogy az milyen terület adat (például nettó vagy bruttó).
- Nem választható ki olyan ingatlan, amely eladási vagy kínálati áráról nem állapítható meg, hogy az tartalmazza-e az ÁFA-t.
- Több lehetőség közül általában azt az ingatlant célszerű az elemzésbe beválasztani, amely a legfontosabb szempontok tekintetében hasonló a vizsgált ingatlanhoz, de a kiválasztás szempontja nem lehet az ár vagy a fajlagos ár.
- A kiválasztott összehasonlító ingatlanok összességére legyen igaz az, hogy az értékelt ingatlan méretben, műszaki színvonalban, árban, fajlagos érték tekintetében abban a tartományban helyezkedjen el, amit az összehasonlító ingatlanok adott szempont alapján legnagyobbja és legkisebbje, illetve legjobbja és legrosszabbja kijelöl.

Az összehasonlító ingatlan nem lehet olyan, amelyet két évnél régebben értékesítettek. A kínálati adatoknál nem lehet a felhasznált információ 6 hónapnál régebbi. Az egy évnél régebbi adásvételi adatból származó értéket a piaci árindex segítségével korrigálni szükséges. Kínálati adatok esetén az eladási árat az adott szegmensre jellemző becstilt átlagos áralku mértékével korrigálni szükséges.

Az értékelésnél az eladási és kínálati adatok vegyesen is alkalmazhatók. Az érték meghatározáshoz legalább 3 összehasonlító ingatlan bemutatása szükséges.

1.2.3. Alkalmazandó értékelési modell

A piaci összehasonlításra alapuló értékelésre az úgynevezett kiigazításos technika (páros összehasonlítás) alkalmazandó. Ebben az esetben az összehasonlító ingatlanok fajlagos egységére, jellemzően a nettó hasznos területére vonatkozó nettó fajlagos ára egyenként korrigálásra kerül az adott szempont alapján annak megfelelően, hogy az jobb vagy rosszabb, mint az értékelendő ingatlan. Az összes korrekciót és az összehasonlító ingatlan fajlagos árát összegezni kell. A korrekciók eredményeként összehasonlító ingatlanonként adódik egy-egy értékjelzés az értékelendő ingatlan fajlagos értékére.

1.2.4. Értékkorrekciók alkalmazása

Az értékelésnél értékkorrekciót szükséges alkalmazni abban az esetben, ha a vizsgált ingatlan az adott szempontból az összehasonlító ingatlantól eltér, és az adott szempont általános esetben hat a piaci árra. Abban az esetben, ha a vizsgált ingatlan jobb, mint az összehasonlító akkor ez értéknövelő tényező, ellenkező esetben értékcsökkentő tényező.

Felépítményes ingatlan esetében minden esetben vizsgált tényezők:

- Az ingatlan területi elhelyezkedése
- Az ingatlan műszaki színvonala
- Az ingatlan műszaki állapota
- Funkcionális megfelelés, használhatóság
- Fejleszthetőség

Fejlesztési terület esetében minden esetben vizsgált tényezők:

- Az ingatlan területi elhelyezkedése
- Az ingatlan közműellátottsága, elláthatósága
- A terület beépíthetősége (jogi, fizikai és műszaki szempontból)

A fenti szempontok szerinti kiigazításokat táblázatos formában akkor is dokumentálni szükséges,

ha az adott szempontból mindegyik összehasonlító ingatlan azonos az értékkelendő ingatlannal, tehát az adott szempont a konkrét esetben nem releváns. A fentiekén túl minden olyan szempont alapján el kell végezni a kiigazítást, amelyről megállapítható, hogy az adott tulajdonság hat a piaci árra.

Az érték módosító tényezők esetében alkalmazott korrekciókat minden esetben indokolni kell.

1.2.5. Fajlagos piaci érték és teljes érték megállapítása

A korrigált fajlagos értékek súlyozatlan átlagolásával szükséges meghatározni az értékelt ingatlan fajlagos piaci értékét. Az ingatlan fajlagos egységét, jellemzően nettó hasznos területét a korábbiakban becslött fajlagos értékkel kell szorozni az érték megállapításához.

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 módokként. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a pénzfolyamok felállítása használati módokként.
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 jövedelemadó 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 kamatlábbal.

Költségalapú módszer

A költségalapú értékbecslés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítás költségből 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 újratemtésének költségeit kell előíranyozni, 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 téglapületek	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 avulásbecslések 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, melyet fő módszerként piaci adatok elemzésén alapuló módszerrel állapítottam meg. A hozamszámításon és költségalapon alapuló értékelési módszert nem alkalmaztam.

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2026.01.08-án Epinger-Galajda Edit Sarolta felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő tartotta. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgált, az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket készített. A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódott az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

2.4 Felhasznált dokumentumok

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos alábbi dokumentumokat:

- E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat (2026.01.12.)
- E-hiteles térképmásolat (2026.01.12.)

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Tulajdonilap – másolat (szemle)	
Tulajdoni lap dátuma:	2026. 01. 12.
Ingatlan címe:	8237 Tihany, Kenderföld utca 1850 hrsz.
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	Tihany 1850

Tulajdoni lap I. rész:	
Az ingatlan művelési ága:	kivett közterület
Telek területe:	6074 m ²
I/3. Bejegyző határozat: 46998/1997.10.15.	
Balaton-felvidéki Nemzeti Park	

Tulajdoni lap II. rész:	
II/2. Bejegyző határozat, érkezési idő: 33801/2007.02.28.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos

Jogcím:	-, 30767/1996.
Jogutódlás:	31302/1993.01.29.
Jogosult neve:	Tihany Község Önkormányzata
Jogosult címe:	8237 Tihany, Kossuth Lajos utca 12.

Tulajdoni lap III. rész:
III/1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 31302/1993.01.29.
Önálló szöveges bejegyzés. Átjegyezve a 13 sz. tulajdoni lapról jogutódlás jogcímén usz: 30767/1996
III/2. Bejegyző határozat, érkezési idő: 46998/1997.10.15.
Önálló szöveges bejegyzés. Jogi jelleg feltüntetése a 31/1997. (IX.23.) KTM rendelet alapján.
III/3. Bejegyző határozat, érkezési idő: 46998/1997.10.15.
Vezetékjog 20 kV-os légvezeték és földkábel biztonsági övezete által érintett 5 m2 területre az ügyiratban lévő változási vázrajz és területkimutatás szerint. Vezetékjog engedély száma: ZFMMBH/3800-2/2011/MU Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.
III/4. Bejegyző határozat, érkezési idő: 37768/2013.08.15.
Vezetékjog 0,4 kV-os közcélú hálózat biztonsági övezete által érintett 1154 m2 területre a 8/1083/2012 számú változási vázrajz és területkimutatás szerint. A vezetékjog fennállását megállapító hatósági határozat száma: FES-01/2666-3/2013.; Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.

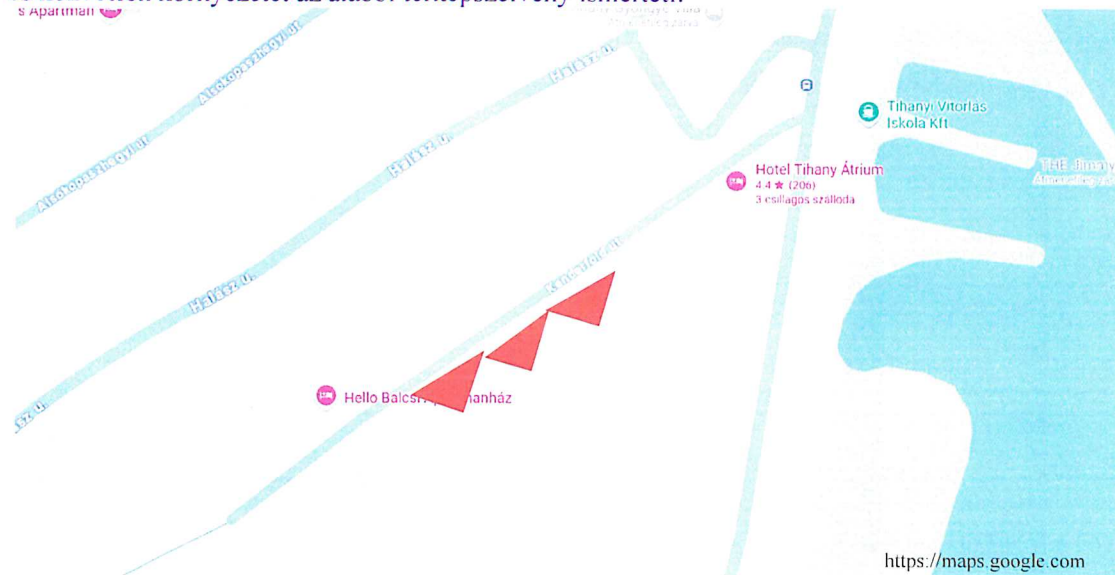
Megjegyzés: Az ingatlan a Balaton-felvidéki Nemzeti Park védett területei közé tartozik (I/3.), a bejegyzés az ingatlan forgalomképességét érdemben nem befolyásolja, az a Nemzeti Park számára gyakorlatilag elővásárlási jogot biztosít az ingatlanra.



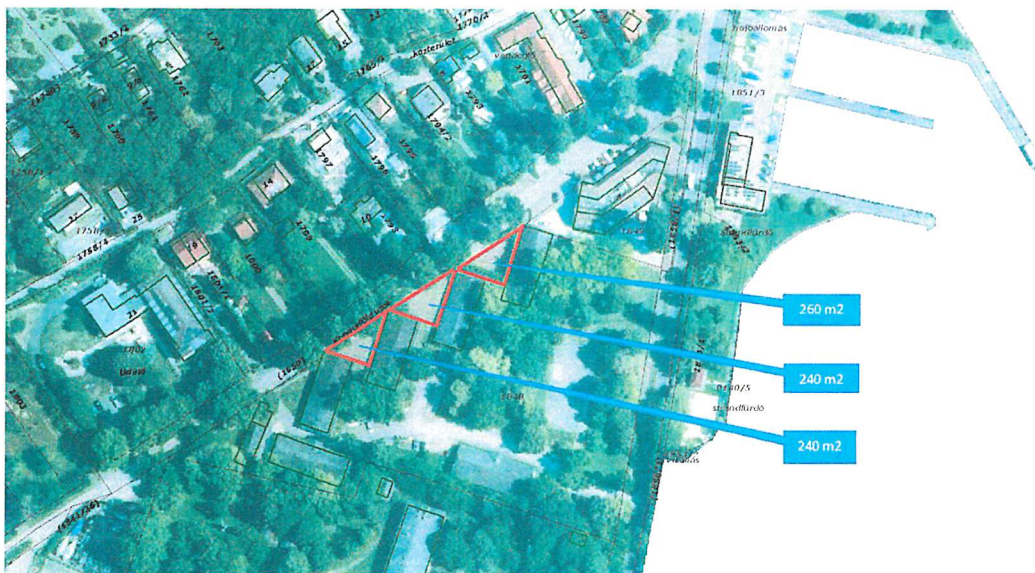
A tulajdoni lap III/3. és III/4. szám alatti bejegyzésében szereplő, az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjogokkal kapcsolatban dokumentumokat nem kaptunk, azok vélhetően a csatolt e-közmű kivonat alapján az elektromos légvezeték miatt kerültek feltüntetésre. A vezetékjog az ingatlan piac-és forgalomképességét, fedezetnek való alkalmasságát érdemben nem befolyásolja.

Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlanrész a település központjától cca. 2,5 km-re, délre, a Kenderföld utca mentén található. Infrastrukturális ellátottsága megfelelő, az ingatlanrész szilárd burkolatú, aszfaltos úton érhető el, buszmegálló 130 méterre, egészségügyi és oktatási intézmények, kereskedelmi és szolgáltató egységek 2,8 km-es körzetben elérhetőek. Strand 2,5 km-re található. Környezetében hétvégi házak, szálláshelyek, nem messze pedig kikötő található. Az ingatlanrész elhelyezkedését és közvetlen környezetét az alábbi térképszelvény ismerteti:



Az ingatlanrész szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



Gazdasági környezet

Az 1330 fős (Magyarország közigazgatási helynévkönyve, 2025) 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

ezeréves 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 álláskereső száma 17 fő, a munkanélküliségi ráta 2,06 % (Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, 2025. 12. 20-i állapot szerinti adat). A település kiemelkedő idegenforgalmi jellegének köszönhetően az ingatlanárak várhatóan a későbbiekben is magasak maradnak.

Az ingatlanrész jellemzése, alakja, domborzati viszonyai, területe



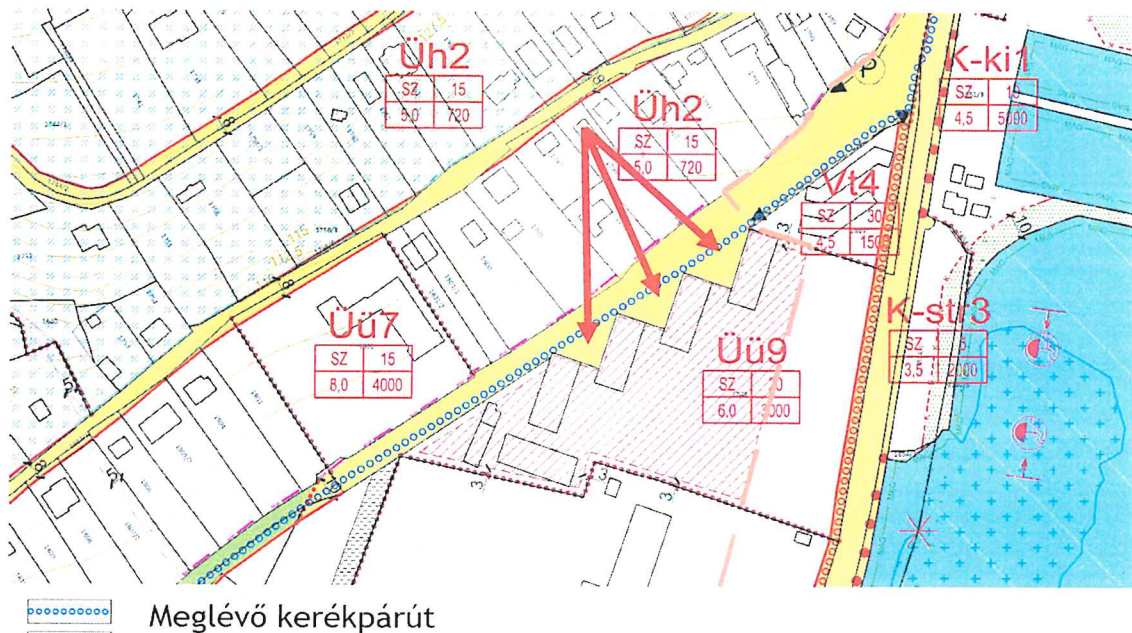
Az értékelés tárgyát a Tihany 1850 hrsz-ú ingatlan bal oldali térképrészleten bejelölt ingatlanrészei képezik. Használati megosztási szerződés és vázrajz nem készült. Az értékeltendő három ingatlanrész az 1848 hrsz-ú ingatlanokon található épületek közé beemelődött háromszög alakú területrészek. A területrészek sík terepfelszínűek, területük füves, néhány fával tarkított, kerítetlen.

Közműellátottság

Az értékeltendő ingatlanrészek közművekkel nem rendelkeznek.

Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

Az értékelt ingatlanrészek Tihany Község hatályos szabályozási terve alapján közlekedési és közműterületen található. Kivonat a szabályozási tervből:



Az övezetre vonatkozó helyi építési szabályzatban található előírások:

KÖZLEKEDÉSI és közműTERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI (Köu)

139. §⁶ (1) A szabályozási terven jelölt közlekedési és közműterületek a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) Közlekedési és közműterületek a következők:
- a) Országos út (főút, mellékút és belterületi szakaszai) (Kou1)
 - b) Belterületi egyéb gyűjtőutak (Kou2)
 - c) Korlátozott mezőgazdasági út (Kou3)
 - d) A közlekedési övezetbe nem sorolt közutak a település kiszolgáló útjai, melyeken a szabályozási terv alapján kiszolgáló lakóutca, vegyesforgalmu út, gyalogosfelület alakítható ki, a vonatkozó egyéb rendelkezések figyelembevételével.
- (3) A szabályozási szélességen belül a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű létesítmények, valamint utcabútorok, helyezhetők el, illetve utcaféltetés végezhető az út kezelőjének hozzájárulásával.
- (4) A közlekedési területek és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási Terv ábrázolja a 21. sz függelék szerint.
- (5) Kozforgalom elől elzárt magánút 6,0 m szabályozási szélesség alatt nem alakítható ki, kozforgalom elől el nem zárt magánút a szabályozási tervben foglaltak szerint alakítandó ki.
- (6) 8 méternél keskenyebb utca csak vegyes használatú útként építhető ki.
- (7) ¹⁷⁸ Kou3 jelű korlátozott mezőgazdasági út kialakítása a természetvédelmi jogszabályok és kezelés szerint lehetséges - az érintett térség kiemelt természeti, ökológiai és tájképi értékeinek megőrzése és ezek védelmét biztosító jogszabályok teljesítése céljából.
- (8) Az OTÉK által előírt várakozóhelyek 50%-a közterületen is biztosítható a jogszabályban előírt tartalmú közlekedési vizsgálat alapján az alábbi építési övezetek esetén, ha az építési övezeti és övezeti előírások rendelkeznek róla:
- a) településközpont területen,
 - b) intézményi területen,
 - c) üdülőházas területen.
- (9) A koncentrált parkolási igények kielégítésére a település területén közterületen új parkolók létesíthetők a Szabályozási terven jelöltek szerint.
- (10) A burkolatlan, nem közlekedési célú felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika és a forgalombiztonság figyelembevételével.

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

Helyszíni szemrevételezés alapján környezetszennyezésre utaló jel az ingatlan területén és környezetében nem észlelhető.

3.3 Az épület műszaki jellemzői

Az értékelt ingatlanrészekben felépítmény nem található.

4. ÉRTÉKELÉS

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

Az értékelés a 2. pontjában meghatározott feltételeken túlmenően a következők figyelembevételével készült:

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzeteken 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 ingatlant illetően érdekeltség, a Megbízó irányában elfogultság, 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.

4.2 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.

Az értékbecslő a tulajdonos ÁFA alanyiségét nem vizsgálta, az ÁFA tv. 86. § (1) bek. k. pontja alapján az értékesítés mentes az adó alól.

4.3 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.

4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz

Nincsenek.

4.5 Érték meghatározás

A forgalmi érték meghatározása során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom 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.

4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az ingatlanrész forgalmi értékének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során az ingatlanrészt hasonló, értékesítésre felajánlott ingatlanokkal vettem össze. A módszert bővebben a 2.2 pont ismerteti. A számítást az alábbi számítási táblázat tartalmazza:

Mutatók	Értékelt ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladási v. kínálási ár		kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	8237 Tihany, belterület, Kenderföld utca Hrsz.: 1850	Tihany, Gödrös	Tihany, Cserhegy, külterület	Tihany, Cserhegy, külterület
Eladás/kínálat ideje	-	2026. január	2026. január	2026. január
Ingatlan leírása	kivett közterület megnevezésű, közlekedési és közmüterület övezetben lévő háromszög alakú, közmű nélküli területrészek	közmű nélküli építési telek (165 euro/m ²), Üh övezetben	összközműves, kerített balatoni örökpanorámás külterületi telek, MK1 övezetben	panorámás, külterületi telek, 3% beépíthetőséggel, víz közművel, MK1 övezetben
	forrás:	ingatlan.com/33475708	ingatlan.com/34814702	ingatlan.com/34874755
Az ingatlanrész teleméret /m ² /	740	1 531	2 960	3 254
Eladási vagy kínálási ár		97 650 410 Ft	189 000 000 Ft	219 000 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		63 782 Ft/m ²	63 851 Ft/m ²	67 302 Ft/m ²
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%
Kínálási ár korrekció		-15%	-15%	-15%
Korrigált fajlagos ár		54 215 Ft/m²	54 274 Ft/m²	57 207 Ft/m²
Elhelyezkedés		0%	0%	0%
Teleméret		0%	20%	20%
Beépíthetőség, övezeti besorolás		-30%	-20%	-20%
Alak, forma		-10%	-10%	-10%
Közművek		0%	-10%	-5%
Balatoni panoráma		0%	-10%	-10%
Művelési ág, jogi jelleg		-5%	-5%	-5%
Panoráma		0%	-10%	-10%
Korrekciók összesen		-45%	-45%	-40%
Számított fajlagos érték:	31 331 Ft/m²	29 818 Ft/m ²	29 851 Ft/m ²	34 324 Ft/m ²
Aktuális MNB euró árfő	385,97 Ft/euró (2026.01.19.)			
Megjegyzés:				
A 30%-ot meghaladó korrekció oka az ingatlan övezeti besorolásából adódó hasznosítási korlát.				
Érték meghatározás:				
Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:				
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:		31 330 Ft/m ²		
Terület forgalmi értéke kerekítve:	740 m ²	x	31 330 Ft/m ²	23 200 000 Ft

A fentiek alapján a vizsgált ingatlanrész aktuális forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok elemzésével

23 200 000 Ft-ban, azaz huszonhárommillió-kétszáz ezer forintban határoztam meg.

4.5.2 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

Az ingatlan jellege miatt a költség alapú módszert nem alkalmaztam.

4.5.3 Forgalmi érték meghatározása hozamszámítással

Az ingatlan jellege miatt a hozamszámításon alapuló értékelési módszert nem alkalmaztam.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

Forgalmi értékek meghatározása

Módszerek	Forgalmi érték	Súlyozás
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:	23 200 000 Ft	100%
Hozam alapú érték:	nem alkalmazott	
Az ingatlan súlyozott forgalmi értéke:		23 200 000 Ft



Az értékbecslő a tulajdonos ÁFA alanyiségét nem vizsgálta, az ÁFA tv. 86. § (1) bek. k. pontja alapján az értékesítés mentes az adó alól.

A választott értékelési módszer indoklása:

Az ingatlan értékét, jellegére tekintettel a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel határoztuk meg.

Csopak, 2026. január 19.

Ellenőrizte:

Epinger András
Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítésű
Értékelő (EUFIM 244/2021)
felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő
(OKJ 54 3439 02)
(névjegyzék: VMJV PH I/1)
termőföld értékbcselő (BME 453-62/2005)

Készítette:



Epinger-Galajda Edit Sarolta
Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és
közvetítő (OKJ 52 341 03 00015401)
Építési műszaki ellenőr (61 582 01)
(névjegyzék száma: Veszprém MJV PH I/118.)

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

6. ZÁRADÉKOK

6.1 Az értékelés csak a megbízásban rögzített célra használható. 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.

6.2 A forgalmi érték megállapítása során az ingatlan 740 m² nagyságú területrészeének aktuális forgalmi értéke került meghatározásra, mely a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik. 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 vállalok.

6.3 A felmérés egyszerű szemrevételezéssel történt. A helyszíni szemle során földmérést, területmérést nem végeztem, 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.

6.4 A kapott iratokat, adatokat, információkat - mint tudomásom szerint helytállókat - alapadatként fogadtam el, azok helyességét, valóságát nem vizsgáltam; a szakvéleményhez csatolt iratok, dokumentumok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak, azok csak az ingatlan bemutatását szolgálják. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztem. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásom, ezekért felelősséget nem vállalok.

6.5 Az ingatlan jövőbeni funkcióját, rendeltetését az övezeti besorolásával összhangban lévőknek tételezem fel. 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, illetve ezek beszerezhetők. A meghatározott forgalmi érték ezen a feltételen alapul, a jelenlegi funkciótól eltérő felhasználás esetén az ingatlan értéke a szakvéleményben megállapítottól eltérő is lehet.

6.6 Az értékelt ingatlan területén környezetszennyezésre utaló jel nem észlelhető. A megállapított értékek feltétele, hogy az ingatlan rejtett környezetszennyezésben nem érintett.

6.7 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.

6.8 Az ingatlant illetően érdekeltség, a Megbízó irányában elfoglaltság, illetve kizáró ok nem áll fenn, a megbízási díj nem függvénye a meghatározott forgalmi értéknek, sem pedig olyan eseménynek, amely a szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

6.9 Az értékelést végző szakértő(k) megfelelő kompetenciával és kellő szakmai tudással, valamint a jogszabályban rögzített szakértői végzettséggel rendelkeznek.

6.11 Az értékbecslő a tulajdonos ÁFA alanyiségát nem vizsgálta, az ÁFA tv. 86. § (1) bek. k. pontja alapján az értékesítés mentes az adó alól.

6.12 Az értékelt ingatlan önkormányzati tulajdonú vagyonelem, a forgalomképesség feltétele az ingatlan üzleti vagyonelemek közé sorolása.

7. MELLÉKLETEK

TULAJDONI LAP



Veszprém Vármegyei
Kormányhivatal Földhivatali
Főosztály Földhivatali Osztály 2.
Magyarország Veszprém 8230
Balatonfüred, Felső köz 2.

Tulajdonilap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INYEER/TULLAP/20260112/17355
2026.01.12

Oldal 1/1

Tihany
Belterület, 1850 helyrajzi szám

8237 TIHANY, KENDERFÖLD UTCA 1850 HRSZ. "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Tihany, Belterület, 1850

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
999999/1996.01.10

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Mínőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / közterület	0	6074	0

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
46998/1997.10.15

Jogi jelleg: Balaton-felvidéki Nemzeti Park

II. RÉSZ

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
33801/2007.02.28

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: -, 3076/1996.
Jogutódlás: 31302/1993.01.29.
Név: TIHANY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 8237 TIHANY, Kossuth Lajos utca 12.

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
31302/1993.01.29

Önálló szöveges bejegyzés

Átjegyezve a 13 sz. tulajdoni lapról jogutódlás jogcímenül: 3076/1996

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
46998/1997.10.15

Önálló szöveges bejegyzés

Jogi jelleg feltüntetése a 31/1997. (IX.23.) KTM rendelet alapján.

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
39101/2/2011.09.29

Vezetékjog

20 kV-os légvezeték és földkabel biztonsági övezete által érintett 5 m² területre az ügyiratban lévő változási vázrajz és területkimutatás szerint. Vezetékjog engedély száma: SZFMMBH/3300-2/2011/MU
Név: L. ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHALÓZATI ZÁRT KÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.

4. Bejegyző határozat, érkezési idő:
37768/2013.08.15

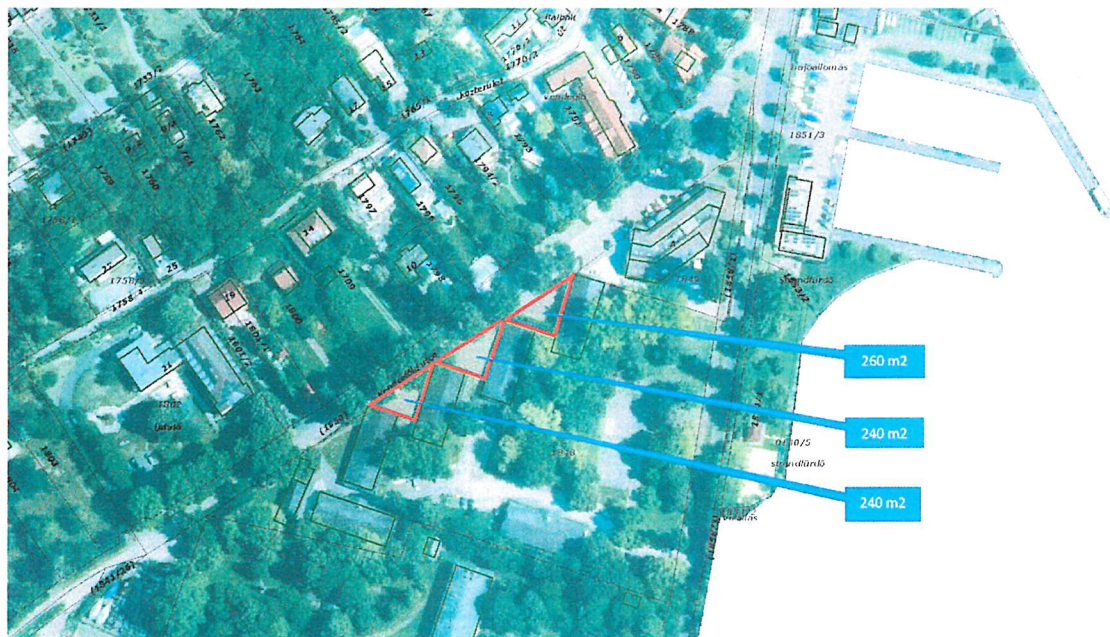
Vezetékjog

0,4 kV-os középfeszültségű hálózat biztonsági övezete által érintett 1154 m² területre a 5/1083/2012 számú változási vázrajz és területkimutatás szerint. A vezetékjog tennálását megállapító hatósági határozat száma: FES-01/2666-3/2013.
Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHALÓZATI ZÁRT KÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.

Az L-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

AZ ÉRTÉKELENDŐ INGATLANRÉSZEK



KÍNÁLATI ADATOK

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

<https://ingatlan.com/33475708/hyomatas>

ingatlan.com

Dr. Vincellér Zsuzsa

CITY CARTEL REALTY
SPECIALIST



Ellenőrzött Partner

+36 30 815 2525

+36 30 815 2510

Tihany, Gödrös

Eladó lakóövezeti telek

Ár	Telekterület
253 ezer € 97,65 millió Ft	1531 m²

Beépíthetőség	nincs megadva	Villany	telken belül
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	telken belül
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	telken belül
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	telken belül

Apátság szomszédságában, Külső tó felé néző telek

CITYCARTEL

INTERNATIONAL LUXURY REAL ESTATE AGENCY

bemutatója:

Magyarország egyik legszebben fekvő településén, a Levendulavidék szomszédságában, Tihanyban, Gödrös településrészen, szép telket kínálunk megvételre.

A terület csendes, elite környéken fekszik. Külön utcából (zsákutca) megközelíthető 1531 nm-es önálló telek.

Közművek az utcában vannak.

Beépíthetőség: alaprajz szerinti brutto 120 nm-es ház építhető rá + tetőtér és pince.

Igény szerint megbízható tervezőt, kivitelezőt tudunk ajánlani.

Jöjjön, örömmel mutatom ezt a szép telket.

Ár: 165 euro/ nm

ÜDVÖZLETTEL:

DR VINCELLÉR ZSUZSA

ÜGYVEZETŐ, CEO, LUXURY SPECIALIST

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33475708>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Treszler Kata
Update Vip Ingatlan



+36 70 252 5117



Tihany, Veszprém megye

Eladó külterületi telek

Ár	Telekterület
189 millió Ft	2960 m²

Beépíthetőség	nincs megadva	Villany	van
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	van
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	van
Kilátás	panorámás	Csatorna	van

Az UPDATE Vip Ingatlaniroda kínálatából:

Eladó balatoni örökpanorámás építési telek – teljes közművel, engedéllyel, pincével!

Ha egy igazán különleges és sokoldalúan hasznosítható panorámás építési telket keres a Balaton közelében, akkor ez az ingatlan ritka lehetőséget kínál!

Eladásra kínálunk egy 2960 m²-es, teljesen közművesített, két utcára nyíló, örök balatoni panorámával rendelkező építési telket, amelyre érvényes építési engedély is rendelkezésre áll. A telek teljes területe körbekerített, rendezett, és ideális választás akár családi ház, akár nyaraló, akár befektetési célú épület kialakítására.

Főbb jellemzők:

- Telekméret: 2960 m²
- Közművek: víz, villany, csatorna, gáz – bevezetve
- Művelési ág alól kivont – azonnal beépíthető

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

<https://ingatlan.com/34814702/nyomtas>

- Akár 120 m²-es épület is elhelyezhető
- Építési engedéllyel rendelkezik
- Teljesen kerített, gondozott terület
- Két utcáról is megközelíthető – ideális elrendezés

A telken jelenleg egy 30 m²-es, jó állapotú borospince is található, amely akár vendégfogadásra, tárolásra vagy közösségi térként is kiválóan használható.

Örök panoráma a Balatonra:

A telekről zavartalan kilátás nyílik a Balatonra, amely az ingatlan egyik legnagyobb értéke. A környezet csendes, természetközeli, mégis jól megközelíthető, így ideális helyszíne lehet egy nyugodt otthon vagy egy prémium nyaraló építésének.

Kinek ajánljuk?

- Azoknak, akik különleges balatoni panorámát keresnek saját otthonukhoz
- Befektetőknek, fejlesztőknek, akik értékálló helyszínt keresnek építkezéshez
- Családoknak, akik egy nyugodt, de jól megközelíthető környezetben szeretnének élni vagy pihenni

Bővebb információért, megtekintés egyeztetésért, kérem keressen a megadott elérhetőségeimen!

UPDATE VIP INGATLAN IRODA további szolgáltatásai:

Energetikai tanúsítvány készítés, Díjmentes-bank semleges hitelügyintézés,
Ügyvédi háttér, Közjegyző, Földhivatali ügyintézés, Építész, Lakberendező.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34814702>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

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

ingatlan.com

Molnár Margit
Balatoni ingatlanguru



+36 70 741 2457



Tihany, Cserhegy

Eladó külterületi telek

Ár	Telekterület
219 millió Ft	3254 m²

Beépíthetőség	3%	Villany	utcában
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	telken belül
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	nincs
Kilátás	panorámás	Csatorna	nincs

TIHANYBAN ERDŐSZÉLI, PANORÁMÁS BEÉPÍTHETŐ KÜLTERÜLETI TELEK ELADÓ

Tihany egyik legszebb részén, a Cserhegyen vált eladóvá ez a 3254 m²-es külterületi telek, amely balatoni panorámával rendelkezik. Az egyik oldalról erdővel (Európa diplomás területtel) határos telek szép természeti környezetben fekszik. A csend, a végtelen nyugalom garantált.

A hegyen az öreg borospincesorokat időközben nyaralók, hétvégi házak váltották fel, de a hangulatos környezet a régmúlt hagyományait őrző szőlő- és gyümölcstermelésbe, jellegzetes tihanyi-kőből épült présházaiba ad némi bepillantást az idelátogatóknak.

A telek jelenleg fás, bokros terület, építkezés esetén megtisztítása elengedhetetlen. Utcafronti szélessége 50 m, szabálytalan alakú, bekerített terület.

Közművek: villany az utcában elérhető, víz a telken belül, csatorna nincs. Megközelítése aszfaltúton lehetséges.

A terület övezeti besorolása a rendezési tervben MK1, kertés mezőgazdasági terület, amely a

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

<https://ingatlan.com/34874755?nyomtatas>

következő beépíthetőséget engedélyezi:

- II. szőlőkataszteri területbe tartozik, gyümölcsöst vagy szőlőt kell a terület 80%-án telepíteni: az összes jelenlegi fát ki kell vágni, a természetvédelmi hivatallal engedélyezett módon és időben, a telepítést ugyan így kell elvégezni, engedélyezettve és ellenőriztetve, ezután kell a művelési ág változást bejegyeztetni a földhivatalnál
- a műveléssel összefüggő egyetlen gazdasági épület és legfeljebb egyetlen különálló, földdel borított pince építhető. Csak a tájba illeszkedő épület építhető.
- max. beépíthetőség 3% szabadon álló beépítési móddal, de max. bruttó 80 m² alapterületű lehet
- max. épületmagasság 3,0 m, egy szintet (földszint) és egy tetőtérbeépítést tesz lehetővé, szinte térfal nélkül
- a burkolt felület nagysága legfeljebb 2 %, de legfeljebb 60 m²
- földdel borított pince legnagyobb bruttó alapterülete 3%, de legfeljebb 90 m² lehet

A telek elhelyezkedése: legközelebbi strand 2,9 km, Tihany központja, Apátság 2,8 km távolságra.

Tulajdoni lapon: „legelő”, tehát adásvétele kifüggesztés köteles. A telek tulajdoni lapjára az alsó szomszéd javára átjárási szolgalmi jog bejegyzése folyamatban van, amely a telek nyugati határvonala (az erdővel határos széle) mellett kerül kijelölésre. A beépíthetőséget nem befolyásolja.

Az ár irányár. Tegyen ajánlatot!

Tihany Magyarország egyik legszebb fekvésű települése, látványos táji és természeti adottságokban bővelkedő község a Balatonba nyúló Tihanyi-félszigeten. Nemcsak a táj szépsége, de a falu varázslatos hangulata és történelmi emlékei is vonzóvá teszik Tihanyt a turisták számára.

Építész- és ingatlanközvetítő irodánk minden hiteles szakmai segítséget meg tud adni, mellyel segíteni tudjuk döntését.

Kérje az ingatlan részletes tájékoztató anyagát!

Kövesse Balatoniingatlanguru facebook és balatoni_ingatlanguru instagram oldalunkat.

Balatoni ingatlanguru – több mint közvetítő



ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

<https://ingatlan.com/34874755/nyomtatas>



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34874755>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



környezet, Kenderföld utca



környezet, Kenderföld utca



környezet, Kenderföld utca



az értékelt ingatlanrész területe



az értékelt ingatlanrész területe



az értékelt ingatlanrész területe

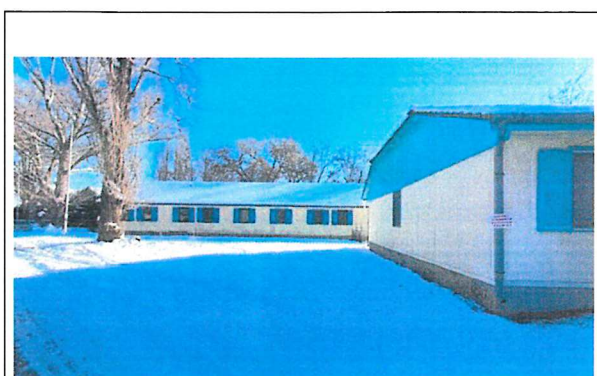
FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



az értékelt ingatlanrész területe



az értékelt ingatlanrész területe



az értékelt ingatlanrész területe



az értékelt ingatlanrész területe



az értékelt ingatlanrész területe



az értékelt ingatlanrész területe

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Tihany Község Önkormányzat

székhely: 8237 Tihany, Kossuth u. 12.

adószám: 15428880-2-19

képviseli: Kötél Balázs polgármester

mint bérbeadó (a továbbiakban: „**Bérbeadó**”),

másrészről

Tihanyi Vitorlás Iskola Kft.

székhely: 8237 Tihany, Kenderföld u 19.

adószám: 12814154-2-19

képviseli: Rutainé Hatvani Andrea ügyvezető

mint bérlő (a továbbiakban: „**Bérlő**”),

(a továbbiakban együtt: „**Szerződő Felek**”) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

1. Felek rögzítik, hogy a jelen bérleti szerződést – az erre vonatkozó egyéb hatályos jogszabályok rendelkezései mellett – a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Tv.) rendelkezései alapján, ezen rendelkezéseknek megfelelően kötik meg, azzal, hogy a jelen szerződésre és az ezzel létrehozandó bérleti jogviszonyra értelemszerűen irányadó és alkalmazandó a Tv. minden olyan, a jelen szerződésben külön nem említett rendelkezése is, amely a jelen szerződésre és/vagy az ezzel létrehozandó bérleti jogviszonyra és/vagy a jelen szerződés 13. pontja szerinti, a bérlő által a 2. pontban írt bérlemény tekintetében harmadik személlyel létrehozandó jogviszonyra vonatkozik.

2. Bérbeadó tulajdonát képezi a **tihanyi 1850. hsz.** alatt felvett, „kivett, közterület” megnevezésű, 6074 m² térmértékű ingatlan.

2.1. A jelen szerződés tárgya (a továbbiakban: bérlemény) a jelen 2. pontban írt ingatlan jelen szerződés mellékletét képező vázrajzon ekként megjelölt, kb. 740 m² nagyságú terület-részének természetbeni megfelelője.

3. A bérbeadó **2026. február 1. napjától** kezdődően, **2028. január 31. napjáig** tartó határozott időtartamra, bérbe adja, bérlő ezen időtartamra bérbe veszi a bérleményt. A határozott időtartam lejártával a bérleti szerződés megszűnik, függetlenül attól, hogy a bérlő eleget tesz-e a 15. pont szerinti kötelezettségének vagy sem.

4. Bérbeadó kifejezetten és kizárólag hajótartó bakok tárolására adja bérbe, bérlő kifejezetten ezen célra veszi bérbe a bérleményt, azzal, hogy a bérlő ezen céltól részben vagy egészben eltérő bármilyen más célra csak a bérbeadó előzetes, írásos hozzájárulása alapján használhatja a bérleményt.

5. Bérlő a jelen szerződéssel a bérlemény bérlői használatával kapcsolatos rendelkezéseit köteles mindenkor, maradéktalanul betartani, továbbá köteles mindenkiivel betartatni, aki a bérlemény területén a jelen bérleti szerződéssel megszerzett bérlői jogosultság alapján és/vagy ezen jogosultsággal összefüggésben tartózkodik.

6. Bérlőnek tudomása van arról, hogy a bérleménnyel egy helyrajzi számon nyilvántartott Kenderföld utca közlekedési, illetőleg parkolási célokat szolgál. A bérlemény bérlői használatára vonatkozó bérbeadói követelmények között kiemelt fontosságú – de nem kizárólagos – bérbeadói elvárás az ezen célok zavartalan, rendeltetésszerű működését semmilyen módon, helyzetben és körülmények között nem zavaró és/vagy veszélyeztető bérlői bérlemény használat követelménye.

7. Bérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy a bérlő a bérlemény területén saját költségére, kockázatára és felelősségére, kizárólag a 4. pontban írt célhoz kapcsolódóan és annak érdekében, növényzetet (fák, bokrok, cserjék, virágládák, stb.) telepítsen. A telepítés során a bérlő köteles betartani a vonatkozó

jogszabályi és hatósági előírásokat. A bérlő a telepítési munkálatok megkezdése előtt az általa telepíteni tervezett növényekről (fajta, mennyiség, telepítési hely, stb.) köteles a bérbeadóval egyeztetni. A telepítés során a bérlő nem alkalmazhat olyan megoldást, ami ellen a bérbeadó tiltakozik. Bérbeadó kötelezettséget vállal, hogy a tervezett bérlői telepítés kapcsán csak a bérbeadói oldalon ezzel összefüggésben felmerülő alapos ok miatt jelent be tiltakozást. Bérbeadói tiltakozás esetén az így meghiúsult bérlői telepítéssel összefüggésben a bérlő a bérbeadóval szemben igényt semmilyen jogcímen nem érvényesíthet.

8. A bérleti jogviszony bármely ok miatti megszűnése esetén a bérlő elviheti (a bérlőt megillető elviteli jog) a bérlemény területéről a 7. pontban írt bérlői növényzet telepítés eredményeként keletkezett vagyontárgyakat, ha és amennyiben ezeknek a bérleményről történő eltávolítása az okszerű gazdálkodás követelményével nem ellentétes. A bérlőt ezen elviteli jog a bérleti jogviszony bármely ok miatti megszűnésétől számított 15 napon belül illeti meg, de azzal, hogy amennyiben ezen határidőben nem a feleknek felróható ok miatt az elviteli jog gyakorlása a jó gazda gondossága és az okszerű gazdálkodás követelményeivel ellentétes lenne, a felek tárgyalásokat folytatnak egymással a bérlői elviteli jog gyakorlására vonatkozó határidő és/vagy feltételek meghatározásáról (pl: havas, fagyos téli időben a jó gazda gondossága és az okszerű gazdálkodás követelményeivel ellentétes lehet növényzetet kiásni és máshol elültetni, stb.)

8.1. A bérlőt megillető elviteli jog gyakorlásával összefüggő valamennyi költséget a bérlő maga viseli. Amennyiben a bérlő gyakorolja ezen elviteli jogát, a bérleményt (annak területét) ezzel összefüggésben érő változásokat köteles saját költségén maga megszüntetni és köteles saját költségén az eredeti állapotot, az elviteli jog gyakorlásával egyidejűleg, haladéktalanul visszaállítani.

8.2. A bérlemény területén a 7. pontban írt bérlői növényzet telepítés eredményeként keletkezett azon vagyontárgyak, amelyeket a bérlő a bérleti jogviszony megszűnése után, szerződés szerűen nem vitt el a bérlemény területéről, a bérleti jogviszony megszűnésével a bérbeadó tulajdonába kerülnek, a 9. pont szerint.

9. Bérlő kifejezetten tudomásul veszi, hogy az általa a 7. pontban írtak szerint elvégzendő telepítési munkálatokkal összefüggésben, a bérbeadóval szemben – a 8. pont szerinti bérlői elviteli jogon túlmenően – sem a bérleti jogviszony fennállásának ideje alatt, sem pedig a bérleti jogviszony bármely ok miatti megszűnésekor, sem a bérleményben ezen telepítési munkálatok eredményeként bekövetkezett értékemelkedés jogcímen, sem más jogcímen semmiféle igényt nem érvényesíthet.

10. Bérlő a bérleményt – a szükséges részletezettségű átadás-átvételi jegyzőkönyv készítése mellett – 2026. február 2. napján veszi birtokba. A bérlő saját költségén, saját felelősségére és kockázatára maga köteles biztosítani mindazokat a hatósági, jogszabályi, stb. feltételeket, amelyek ahhoz szükségesek, hogy a bérlő által korábban is ismert és a jelen szerződés aláírása előtt is megtekintett bérlemény a 4. pontban írt bérlői célra a bérleti jogviszony fennállásának teljes időtartama alatt ténylegesen és jogszerűen alkalmas legyen.

11. A bérlő által a bérlemény használatának ellenértékeként a bérbeadó részére fizetendő bérleti díj összege évente (12 egymást követő naptári hónap időtartamára) 1.500.000 Ft azaz egymillió-ötszáz ezer forint.

11.1. Bérlő a bérleti díjat negyedévente, egymás közötti egyenlő, negyedévente 375.000 Ft azaz háromszázhetvenötezer forint összegű részletben, előre esedékesen, a tárgyi negyedév első hónapjának 10. napjáig, a bérbeadó által 8 napos teljesítési határidővel kibocsátott számla alapján, banki átutalással köteles a bérbeadó részére teljesíteni. A jelen bérleti szerződés alapján a bérlő által megfizetendő első negyedéves bérleti díj részlet 2026. 02. 10. napjáig, a második 2026. 04. 10. napjáig, stb. esedékes.

11.2. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés aláírásakor a bérlőt a bérleti díjhoz kapcsolódóan ÁFA fizetési kötelezettség nem terheli. Amennyiben a jövőben jogszabályi változás folytán a bérleti díj ÁFA fizetési kötelezettséggel jár, a bérlő által fizetendő bérleti díj összeg ÁFA nélküli (nettó) bérleti

díj összegnek minősül, a bérlő ezen összegben felül köteles az ezen összeg alapján számítandó ÁFA-t is a bérbeadó részére megfizetni.

12. Bérlő tudomással bír arról, hogy a bérlemény semmiféle közműszolgáltatással nem rendelkezik, vagyis nincs sem víz-, sem villany-, sem gázszolgáltatás. stb. a területén. A bérlemény 4. pont szerinti célú bérlői használatához szükséges közműszolgáltatásokról a bérlő saját költségére, kockázatára és felelősségére maga köteles gondoskodni, de azzal, hogy bérlő minden ilyen esetben köteles az adott közműszolgáltatásra vonatkozó valamennyi jogszabályi és hatósági előírás, rendelkezés, szabvány, norma, stb. maradéktalan betartásával eljárni. A bérlemény bérlői használatával felmerülő rezsiköltséget a bérlő a bérleti díjon felül maga viseli.

13. Bérbeadó jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a bérlő a bérlemény egészét vagy bármilyen részét harmadik személy részére albérletbe, vagy bármilyen más jogcímű, bármilyen időtartamú használatba adja, de azzal, hogy ezen harmadik személy is kizárólag a 4. pont szerinti célra használhatja a bérleményt, továbbá ezen harmadik személy részére történő használatba adás során a bérlő bérbeadóként (használatba adóként) köteles a jelen szerződés és az 1. pontban írt Tv. rendelkezései szerint (különös tekintettel a jelen szerződés 21.4. és 21.5. pontjaira valamint a Tv. 11.§ (12) bekezdés rendelkezéseire) eljárni, akként, hogy a jelen szerződés és a Tv. szerinti bérlői kötelezettségeinek minden esetben maradéktalanul eleget tudjon tenni.

13.1. Amennyiben a bérlő a bérlemény egészét vagy bármilyen részét harmadik személy részére albérletbe, vagy bármilyen más jogcímű, bármilyen időtartamú használatba adja, ezen harmadik személy magatartásáért a bérbeadó felé a bérlő ugyanúgy felel, mint a saját magatartásáért.

14. Bérlő a bérleményben átalakítási, építési, stb. munkálatokat (ide nem értve a 7. pontban írtakat) kizárólag a bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulása birtokában és alapján végezhet. Az így elvégzendő munkálatai során a bérlő köteles a szükséges hatósági engedélyeket beszerezni, a hatósági előírásokat, szabályokat betartani, az ezen előírások, szabályok megsértéséből eredő mindennemű kárért helytállni mind a bérbeadó, mind harmadik személyek felé. Az átalakítással összefüggésben felmerülő költségeket a bérlő maga viseli. A jelen 14. pont szerinti bérlői munkálatok eredményére a 8. és 9. pontok rendelkezései értelemszerűen irányadóak és alkalmazandóak.

14.1. Bérlő kötelezettséget vállal, hogy a bérleti jogviszony fennállásának időtartama alatt a bérlemény fenntartásával, üzemeltetésével kapcsolatos költségeket a bérleti díjon és a rezsien felül maga viseli, ezen túlmenően a bérlői kötelezettség körébe tartozó, szükséges javítási, karbantartási munkálatokat saját költségén elvégzi vagy elvégezteti.

14.2. Bérlő kötelezettséget vállal, hogy a bérlemény bérlői használatával kapcsolatban előírt minden egyéb más – pl. tűzrendészeti, balesetvédelmi, érintésvédelmi, egészségügyi, stb. hatóságok által kiadott – előírásokat, szabályokat, a mindenkor hatályos jogszabályi rendelkezések, szabványok, műszaki normák, stb. figyelembe vételével, megtartja, azzal, hogy az ezen körben szükséges esetleges ellenőrzésekkel, javításokkal stb. kapcsolatos költségeket, kockázatot, felelősséget és jogkövetkezményeket a bérlő maga viseli.

15. A bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén a bérlő sem csereingatlanra, sem egyéb más elhelyezésre nem tarthat igényt, pénzbeli ellenértéket a bérbeadótól semmilyen jogcímen nem követelhet. A bérleti jogviszony bármely ok miatti megszűnése esetén a bérlő köteles a bérleti jogviszony megszűnésének napjától számított 8 (Nyolc) napon belül – de a 8. pont szerinti bérlői elviteli joggal kapcsolatos rendelkezéseket is szem előtt tartva – a bérleményt ingóságaitól kiürítve, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

16. Amennyiben a jelen szerződés rendelkezéseit valamely fél megszegi – ide nem értve a 21.3. és/vagy a 21.4. pontokban írt eseteket –, a másik fél köteles a szerződést megszegő felet írásban, megfelelő határidő tűzése mellett felhívni a szerződésszegő eljárás (magatartás) megszüntetésére. Amennyiben a felhívás eredménytelen maradt, a szerződésszerűen eljáró (a felhívást küldő) fél jogosult a jelen bérleti szerződést írásban, legalább 8 (Nyolc) napos felmondási idővel, indokolási kötelezettség mellett, felmondhatja.

17. A jelen bérleti szerződést – a 16., 21.3. és 21.4. pontokban írt eseteken túlmenően – írásban, legalább 30 (Harminc) nap felmondási idő mellett, hó végére szólóan, indokolási kötelezettség nélkül bármely fél felmondhatja.

18. A 16. és/vagy 17. pontokban írt felmondás esetén a felmondási idő tartamára a felek a jelen szerződés rendelkezéseit magukra nézve változatlanul kötelezőnek elfogadják.

19. A bérleti díj a bérbeadót abban az esetben is megilleti, amennyiben a bérlő bármely, nem a bérbeadónak felróható ok miatt a bérleményt a bérleti szerződés fennállásának időtartama alatt ténylegesen nem használja.

20. Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérlemény, mint ingatlan semmiféle biztosítással nem rendelkezik.

20.1. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleményben az általa végzett tevékenységgel, elhelyezett ingóságokkal összefüggésben vagyoni- és felelősségbiztosítást köt és ezeket a jelen szerződés fennállásának teljes időtartama alatt fenntartja. Az általa így kötött biztosítások megkötésével és fenntartásával járó költségeit a bérlő maga viseli. Bérlő tudomásul veszi, hogy amennyiben a fentiek szerinti – a saját érdek- és felelősség körébe tartozó – biztosításokat nem köti meg és/vagy nem tartja fenn, az ebből eredően bekövetkező saját kárát, valamint a bérbeadót illetve harmadik személyeket ért károkat maga viseli.

21. A Tv. 11.§ (11) bekezdés rendelkezéseire figyelemmel felek az alábbiak szerint állapodnak meg.

21.1. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy

- a) a jelen szerződésben és/vagy a mindenkor hatályos jogszabályokban előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket a bérbeadó felhívására, az abban megadott időben és módon teljesíti,
- b) a bérleményt a jelen szerződés előírásainak és a bérbeadói mint tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a 4. pontban meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,
- c) a bérlemény használatában és/vagy hasznosításban – bérlővel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként – kizárólag a 13. pontban írt keretek között, továbbá kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

21.2. Az átlátható szervezet fogalmát a Tv. 3.§ (1) bekezdés 1. pontja tartalmazza. Bérlő kijelenti és szavatolja, hogy a jelen szerződés létrejöttékor a Tv. 3.§ (1) bekezdés 1/b. és 1/c. pontja szerinti feltételeknek is megfelelő átlátható szervezet. Bérlő szavatolja, hogy a jelen bérleti szerződés fennállásának teljes időtartama alatt meg fog felelni az átlátható szervezetnek minősüléshez szükséges valamennyi feltételnek.

21.3. A jelen szerződést a bérbeadó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a bérlő a jelen szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

21.4. A jelen szerződést a bérbeadó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a bérlemény, mint nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely – a bérlővel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél – szervezet a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

21.5. A bérlemény 13. pont szerinti, harmadik személy részére történő bérlői használatba adásának tárgyában megkötendő szerződésben – amennyiben ez a harmadik személy a Tv. 3.§ (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezet – az átlátható szervezet harmadik személy tulajdonosi szerkezetében a Tv. 3.§ (1) bekezdés 1. pontjától eltérő változást a bérlő – mint használatba adó – köteles a bérlőt – mint használatba adót – megillető rendkívüli felmondási okként rögzíteni.

22. A Tv. 11.§ (16) bekezdés és a Magyarország 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX. tv. 5.§ (2) bekezdés a) pontja rendelkezéseire figyelemmel felek rögzítik, hogy a jelen szerződés szerinti bérleti ügyletnél a Tv. 11.§ (16) bekezdés versenyeztetés útján történő hasznosításra vonatkozó rendelkezéseit nem kell alkalmazni.

23. Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 12.§ (1) bekezdés rendelkezéseire figyelemmel felek rögzítik, hogy a bérlemény, mint ingatlan és a jelen szerződés szerinti bérleti ügylet az R. 1.§ (1) bekezdés alapján nem esik az R. hatálya alá.

A fenti szerződést a felek elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírják.

Tihany, 2026. január

Bérbeadó
Tihany Község Önkormányzat
Kötél Balázs
polgármester

Bérlő
Tihanyi Vitorlás Iskola Kft.
Rutainé Hatvani Andrea
ügyvezető

Pénzügyi ellenjegyző:

Jogi ellenjegyző: