



Szám: 01/ 215 - 1 / 2026.

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Tihany, Kossuth Lajos u. 37. (112 hrsz.) alatti ingatlan
önkormányzati tulajdonba vétele

Melléklet: Birtokátruházási jegyzőkönyv, értékbecslés
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 Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: MNV Zrt.) MNV/01/49231/2025 iktatószámú levelével kereste meg Önkormányzatunkat, a tihanyi Posta ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adása tárgyában. A Képviselő-testület 212/2025. (VIII.21.) határozatában kifejezte az ingatlan ingyenes átvételére vonatkozó szándékát, melyről MNV Zrt.-t írásban tájékoztatta. Az MNV Zrt. MNV/01/88274/45/2025 számú levelében tájékoztatta az Önkormányzatot arról, hogy amennyiben a Kormány kijelöli a tihanyi Posta épületét ingyenes önkormányzati tulajdonba adásra, úgy a birtokátruházási és állapotfelmérési eljárás lefolytatására 2025. december 5. napján kerül sor. A 2025. november 28. napján kihirdetett 1523/2025. (XI. 28.) számú Korm. határozat, a Tihany belterület 112 hrsz-ú ingatlant 1/1

arányban, ingyenesen az az Önkormányzat tulajdonába adta. A birtokba adásra 2025. december 8. napján került sor.

Tihany Község Önkormányzatának az önkormányzat vagyonáról szóló 2/2023. (II. 14.) önkormányzati rendelet 9.§ értelmében, bármely vagyontárgy és vagyoni értékű jog tulajdonjoga ingyenes vagy kedvezményes felajánlásának elfogadásáról a Képviselő-testület dönt. Nem fogadható el olyan ingyenes vagy kedvezményes felajánlás, amelynek ismert terhei eléri, vagy meghaladják a felajánlott vagyontárgy értékét. A vagyon értékét szükség esetén ingatlanforgalmi, vagy tárgyszakértő szakvéleménye alapján kell meghatározni. Az érték megállapításánál a 11.§-ban foglaltak az irányadóak.

A 11.§ (1) bekezdés a) pontja szerint, vagyontárgy szerzésére – kivéve ingó vagyontárgy kereskedelmi forgalomból történő beszerzése – továbbá az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítésére és megterhelésére, valamint szükség esetén a hasznosításra irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi értékét az alábbiak szerint kell meghatározni: ingatlan esetén 6 hónapnál nem régebbi – erre jogosult szakértő által készített – forgalmi értékbecslés alapján, illetve ha rendelkezésre áll, 1 évnél nem régebbi ingatlanforgalmi értékbecslés felülvizsgált változata.

A fentiek alapján értékbecslés készítettünk az ingatlanra, amely az előterjesztés mellékletét képezi.

Az értékbecslés szerint, az ingatlan forgalmi értéke 160.000.000 Ft, azaz százhatvanmillió forint.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fentiek figyelembe vételével tárgyalja meg az előterjesztést, alakítsa ki álláspontját és hozza meg döntését az ingatlan elfogadása tárgyában.

Tihany, 2026. január 23.

Az előterjesztés törvényes!

Jurics Tamás
jegyző



Kötél Balázs
polgármester



Határozati javaslat
Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testülete
...../2026. (I. 29.) határozata

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 1523/2025. (XI. 28.) Korm. határozat, a birtokátruházási és állapotfelvételi jegyzőkönyv, továbbá az ingatlanforgalmi értékbecslés alapján, az alábbi döntést hozza meg.

A Képviselő-testület a Tihany, Kossuth Lajos u. 37. (Tihany, 112 hrsz.), 248 m² területű, „Kivett posta” megnevezésű ingatlan értékét, az ingatlanforgalmi értékbecslés alapján, 160.000.000 Ft, azaz százhatvanmillió forintban állapítja meg és Tihany Község Önkormányzata részére a tulajdonba vételt jóváhagyja.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a további szükséges intézkedések megtételére és az illetékes Kormányhivatal Földhivatali Osztályánál történő eljárásra, a tulajdonjog átvezetése céljából.

Határidő: 2026. február 28.

Felelős: Kötél Balázs polgármester

BIRTOKÁTRUHÁZÁSI / ÁLLAPOTFELVÉTELI JEGYZŐKÖNYV

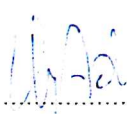
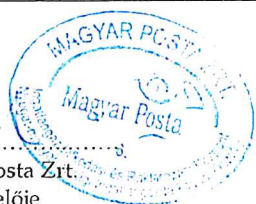




(megfelelő aláhúzendő)

Jelen vannak		
Átadó részéről:		
Neve/megnevezése: Magyar Posta Zrt. (a továbbiakban POSTA vagy Átadó)		
Képviselő neve, beosztása:	Wagner-Zöld Patrícia	
Elérhetősége (telefon, e-mail):	06-30-771-9890	
Cím/Székhely:	Budapest, Dunavirág utca 2-6	
Átvevő / Átadó részéről:		
Neve/megnevezése: MNV Zrt. (a továbbiakban MNV vagy Átadó/Átvevő)		
Képviselő neve, beosztása:	Tóth Roland	
Elérhetősége (telefon, e-mail):	06-30-390-5142	
Cím/Székhely:	MNV Zrt. 1133 Budapest, Pozsonyi út 56.	
Átvevő részéről:		
Neve/megnevezése: Tihany Község Önkormányzata (a továbbiakban ÖNKORMÁNYZAT vagy Átvevő)		
Képviselő neve, beosztása:	Kötél Balázs	
Mghatalmazott:		
Elérhetősége (telefon, e-mail):		
Cím/Székhely:	8237 Tihany, Kossuth Lajos utca 12.	
Az eljárás helye és időpontja:	8237 TIHANY KOSSUTH LAJOS UTCA 37.	2025.12.05.
Az eljárást megalapozó jogszabály és egyéb dokumentum: SZT szerződés száma+ KORM. HAT.		

Az eljárásban résztvevő felek képviselői nyilatkoznak arról, hogy a birtokátruházási / állapotfelvételi eljárás lebonyolítása során jogosultak eljárni, a birtokátruházás / állapotfelvétel a munkakörükbe tartozó feladat. Az eljárási jogosultságaikat személyi igazolványaikkal, munkavállalói igazolványaikkal és/vagy meghatalmazásaikkal igazolták.

Az adatkezelés jogalapja a Magyar Állam képviseletében az állami vagyronról szóló 2007. évi CVI. törvény 17. § (1) bekezdés e) pontjában a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság birtok átadás-átvételi eljárása a jogalkotó által szabályozott törvényi feladatrendelés. A jogügylethez kapcsolódó adatkezelésre az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII tv. rendelkezéseit, valamint az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 rendeletét kell alkalmazni.

Ingtanadatok	
Ingtan címe:	8237 TIHANY KOSSUTH LAJOS UTCA 37.
Ingtan helyrajzi száma:	112
Ingtan területe (m ²):	248
Földterület leltári száma a Magyar Posta Zrt-nél:	-
Ingtan tulajdoni lap szerinti megnevezése:	Kivett posta
Az ingtan tulajdoni hányada:	1/1
Az ingtanon található épületek/építmények/felépítmények száma:	

  Magyar Posta Zrt. képviselője Wagner-Zöld Patrícia Osztalékkiadásra Kötelezett, Átadó	 Magyar Posta Zrt. képviselője Horváthné Varga Szilvia Osztalékkiadásra Kötelezett, Átadó
  Község Önkormányzata képviselője Kötél Balázs Tulajdonjogot Szerző, Átvevő	 Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. képviselője Tóth Roland Leendő Tulajdonosi Joggyakorló, Átvevő

Az épületek általános műszaki jellemzése	
Funkciója:	
Építési mód:	
Emeletek száma:	
Összes alapterület (m ²):	215,2
Épület(ek) leltári száma(i) a Magyar Posta Zrt.-nél:	19823701/1

Az ingatlan általános műszaki állapota	
Az ingatlan műszaki állapota:	jó – közepes – rossz
Havária intézkedés szükséges-e:	igen – nem
Karbantartási munka szükséges-e:	igen – nem
Kaszálási-, gyomirtási-, bozótirtási munka szükséges-e:	igen – nem
Környezetszennyezés-elhárítási munka (pl. szemét-, törmelék elszállítása stb.) szükséges-e:	igen – nem

Birtokátruházás alapja (Ptk. 5:3. §):	
A tárgyi ingatlan(ok) esetében a birtokátruházás	
„(Ptk. 5:3. § (3) A birtokátruházás a birtokos dolog feletti tényleges hatalmának megszüntetésével valósul meg jelen eljárás keretében.”	
„(Ptk. 5:3. § (4) A dolog harmadik személy birtokában van, a birtokátruházás a dolog kiadása iránti igénynek a birtokot szerző félre való átruházásával valósul meg jelen eljárás keretében.”	

Ingatlanhasználati viszonyok	
<i>Nem hasznosított</i>	
Ha az ingatlan hasznosított:	
A használó neve, elérhetősége (cím, telefonszám, e-mail):	-
A használat jogcíme (vagyonkezelői jog, bérlet, használat, özvegyi jog, stb.):	-
A használat időtartama: határozatlan – határozott, lejárat ideje:	-
A használattal érintett terület nagysága (m ²):	-

Az ingatlan közmű ellátottságára, a közmű sajátos elhelyezkedésére vonatkozó észrevételek			
A közművek mérőóráinak			
Típusa	Gyári száma	Állása	Hiteles-e? (I/N)
Villanyóra 1	440182130013376	19635	I
Villanyóra 2			
Villanyóra 3			
Villanyóra 4			
Villanyóra 5			
Vízóra 1	11160116	12.03	I
Vízóra 2			
Vízóra 3			
Gázóra 1	312291027748228	18509 m ³	I
Gázóra 2			

 Magyar Posta Zrt. képviselője Wagner-Zöld Patricia Osztalékkiadásra Kötelezett, Átadó	 Magyar Posta Zrt. képviselője Horváthné Varga Szilvia Osztalékkiadásra Kötelezett, Átadó
 Község Önkormányzata képviselője Kötél Balázs Tulajdonjogot Szerző, Átvevő	 Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. képviselője Tóth Roland Leendő Tulajdonosi Joggyakorló, Átvevő

Az eljárásban résztvevő Átadó, Átadó/Átvevő és Átvevő (a továbbiakban együttesen Felek) tudomásul veszik, hogy közüzemi bejelentésekhez szükséges személyes adataikat a közműszolgáltatóknak az Átvevő továbbítja, mivel az Átadó, Átadó/Átvevő és az Átvevő között létrejött szerződés, továbbá a fenti Kormányhatározat teljesítéséhez szükséges ezen adatok továbbítása a közműszolgáltató részére az Európai Parlament és a Tanács 2016/679. sz., a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló rendelete (GDPR) 6. cikk. (1) bekezdésének b) pontja alapján. A fentieken túl a közüzemi bejelentésekre vonatkozó magyar nemzeti jogi szabályozás alapján a GDPR rendelet 6. cikk (1) bekezdés c) pontja szerinti adatkezelési jogcím is irányadó a közüzemi bejelentéshez szükséges személyes adatok vonatkozásában.

A mérőórák átírásához szükséges dokumentumok a mai napra kiállítva átadásra kerültek az Átvevő képviselője részére.

A közüzemi jellegű fogyasztásmérő órák névátírásával kapcsolatos bejelentési kötelezettség, az idevonatkozó szolgáltatókkal történő szerződéskötés az Átvevőt terheli. Az Átvevő vállalja, hogy e kötelezettségének az Ingatlanok birtokátruházását követő 15 (tizenöt) napon belül eleget tesz. Az Átvevő kötelezettséget vállal arra, hogy az Átadó részére a bejelentés megtörténtét, annak benyújtását követő 5 munkanapon belül a benyújtott közműátírásra vonatkozó bejelentés megküldésével visszaigazolja.

A vagyonelem(ek) általános műszaki állapota
Szállítást igényelnek-e: igen – nem Ha igen, melyik fél az erre kötelezett: Átvevő
Havária intézkedés/karbantartás szükséges-e: igen – nem Ha igen, melyik fél az erre kötelezett: Átvevő
Őrzés(ük) szükséges-e: igen – nem Ha igen, melyik fél az erre kötelezett: Átvevő
A vagyonelemek műszaki állapotából adódó, egyéb szükséges intézkedések: nem szükséges

Az eljárás során megállapításra került, hogy jelen jegyzőkönyv elválaszthatatlan a mellékletét képező 1 sz melléklet nevű ingólistában található vagyonelem tételek maradéktalanul a helyszínen található / részben a helyszínen található. (ALÁHÚZNI)

Hiányzó vagyonelem tételek esetén a Posta vállalja, hogy a hiányt _____ napon belül pótolja.


A pótolt ingó vagyonelemokről az Átadó (Posta) és az Átvevő (Önkormányzat) külön jegyzőkönyvet vesznek fel, melyet aláírva és szkennelve 5 munkanapon belül az MNV Zrt. részére e-mailben megküldenek.

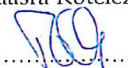
Kulcsok átadása:
Jelen eljárás során az ingatlanhoz tartozó kulcsok átadásra/átvételtre kerültek: Igen
Jelen eljárás során az ingatlanhoz tartozó kulcsok a Ptk. 5:3. § (2), (4) bekezdésére tekintettel nem kerülnek átadásra/átvételtre: -
Az ingatlanhoz nem tartoznak kulcsok: -

Az átadott vagyonelemek további őrzése, fenntartása, üzemeltetése és annak működtetési, közüzemi és egyéb költségei a jelen jegyzőkönyv felvételét követően az Átvevő feladata és kötelezettsége.


 Magyar Posta Zrt.
 képviselője
 Wagner-Zöld Patricia
 Osztalékkiadásra Kötelezett, Átadó


 Község Önkormányzata
 képviselője
 Kötél Balázs
 Tulajdonjogot Szerző, Átvevő


 Magyar Posta Zrt.
 képviselője
 Horváthné Varga Szilvia
 Osztalékkiadásra Kötelezett, Átadó


 Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt.
 képviselője
 Tóth Roland
 Leendő Tulajdonosi Joggyakorló, Átvevő

Az Átvevő a vagyonelemeket megtekintett állapotban veszi át, annak állapotával kapcsolatosan az Átadó felé további szavatossági igénnyel nem él.

A birtokba adással, birtokba vétellel kapcsolatos egyéb megállapítások
Átadó (POSTA) részéről:
Átadó / Átvevő (MNV) részéről:
Átvevő (Önkormányzat) részéről:

Melléklet:



1. sz melléklet ingóvagyonelem lista

további mellékletek


- tulajdoni lap (elegendő E-hiteles szemle másolatban – MNV Zrt. által csatolandó);
- alaprajzok vagy helyszínrajzok, bekötési rajzok (ami rendelkezésre állt, a Magyar Posta Zrt. részéről MNV Zrt. részére 2025.11.20-án adathordozón átadva);
- fénykép-dokumentáció (beazonosításra alkalmas, megfelelő felbontású és élességű – csak ha rendelkezésre áll/helyszíni bejárás során készült. A Magyar Posta Zrt. részéről MNV Zrt. részére.2025.10.01-án adathordozón átadva az „Adatlapok” részeként);
- ingatlan kulcsai (ezt a helyszínen, de kell róla előzetes információ, hogy rendelkezésre állnak-e);
- hasznosított ingatlan esetén a használatra kötött megállapodások másolatai (Magyar Posta Zrt. részéről MNV Zrt. részére.2025.10.01-án adathordozón átadva);
- ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett/be nem jegyezhető, szolgalmi jog alapítására kötött megállapodások másolatai (pl. táv/hírközlő berendezések esetén);
- energetikai tanúsítvány (Magyar Posta Zrt. részéről MNV Zrt. részére.2025.10.01-án adathordozón átadva);
- bérlemény leltár.
- Érintésvéleleli tanúsítvány (ami rendelkezésre állt, a Magyar Posta Zrt. részéről MNV Zrt. részére 2025.11.20-án adathordozón átadva)
- Kéményellenőrzési tanúsítvány (ami rendelkezésre állt, a Magyar Posta Zrt. részéről MNV Zrt. részére 2025.11.20-án adathordozón átadva)
- Meghatalmazás (ha nem a polgármester az aláíró)



 Magyar Posta Zrt.
 képviselője
 Wagner-Zöld Patricia
 Osztalékkiadásra Kötelezett, Átadó.



 Község Önkormányzata
 képviselője
 Kötél Balázs
 Tulajdonjogot Szerző, Átvevő


 Magyar Posta Zrt.
 képviselője
 Horváthné Varga Szilvia
 Osztalékkiadásra Kötelezett, Átadó


 Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.
 képviselője
 Tóth Roland
 Leendő Tulajdonosi Joggyakorló, Átvevő

INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Aktuális forgalmi érték meghatározása

a 8237 Tihany, Kossuth Lajos utca 37. szám alatti, Tihany belterület 112 helyrajzi számon nyilvántartott „kivett posta” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozóan

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)

Csopak

2026. január 07.



1. ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

MEGRENDELŐ ADATAI	
Megrendelő neve:	Tihany Község Önkormányzata
Megrendelő címe:	8237 Tihany, Kossuth Lajos utca 12.
AZ ÉRTÉKELT INGATLANOK ADATAI, TULAJDONVISZONYOK, AZ ÉRTÉKELT INGATLANOK FŐBB JELLEMZŐI	
Tulajdoni lap szerinti irányítószám, cím:	8237 Tihany, Kossuth Lajos utca 37.
Helyrajzi szám:	Tihany 112
Az ingatlanok megnevezése a tulajdoni lap szerint:	kivett posta
Tulajdonos neve / tulajdoni hányad:	Magyar Állam (II/4.) 1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:	forgalomképes
Értékelt érdekelttség:	Tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Telek területe:	248 m ²
A számítás alapját képező redukált alapterület kerekítve:	189 m ²
Nettó / 1,90 m feletti alapterület kerekítve:	215 m ² / 215 m ²
Közműellátottság:	összközműves
Jelenlegi funkció, természetbeni hasznosítás:	használaton kívüli postaépület
ÉRTÉKELÉS	
Értékelés célja:	Az értékelt ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadának aktuális forgalmi érték meghatározása gazdasági döntéshez
Értékelés alkalmazott módszere:	Piaci összehasonlító adatok elemzésén és költségszámításon alapuló megközelítés
Értékelés során alkalmazott iránymutatások, szabványok:	25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet, EVS 2016, 2020, 11/2018 MNB ajánlás
A helyszíni szemle ideje, egyben az értékelés fordulónapja, az értékelés érvényességi ideje:	2025. 12. 15. (az értékelés érvényességi ideje: 360 nap)
Az értékelést végző neve, a helyszíni szemlén részt vevő és az értékelést végző szakértő(k) és az ellenőr neve, szakértő státuszuk, jogosultságuk:	EPINGER-GALAJDA EDIT SAROLTA <i>Felsőfokú ingatlanvagyron-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 ingatlanvagyron-értékelő és közvetítő (OKJ 54 3439 02); termőföld értékbecslő (BME 453-62/2005) névjegyzék száma: Veszprém MJV PH I/1</i>
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT	
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve:	160 000 000 Ft, azaz százhatvanmillió forint

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

Az értékbecslő a tulajdonos ÁFA-alanyiségét nem vizsgálta. Amennyiben az értékelést ÁFA terheli, a megállapított érték nettó érték, az ÁFA-t nem tartalmazza.

A fenti értékek a határnaptól számított maximum 360 napig érvényesek. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges. Becsült értékesítési idő: 360 nap.

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

Az épület délnyugati sarkában erős vizesedés figyelhető meg, ami a talaj irányából ered, a jelek vízszigetelési hiányosságokra utalnak. A vizesedési nyomok az utólag az épület mellé épített lépcső-rámpa felől tapasztalhatóak. Az épületben továbbá több helyütt repedésnyomok észlelhetően az oldalfalon és a mennyezeten egyaránt. Statikai vizsgálat javasolt a vizesedés és a repedések kiváltó okainak mielőbbi feltárása végett az épület állagmegóvása céljából.

A pince alapterületét az állapotából adódó hasznosíthatósági korlát miatt redukálva vettük figyelembe az értékeléskor.

Jelen értékbecslés Tihany Község Önkormányzata megbízásából készült. 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.

Csopak, 2026. január 07.

Ellenőrizte:



Epinger András
Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai
Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/585)
Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
(OKJ 54 3439 02)
(névjegyzék száma: Veszprém MJV PH I/1.)



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

TARTALOMJEGYZÉK

1. ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	2
2. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA.....	5
3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	5
3.1. Az értékelés készítésére vonatkozó információk	5
3.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése	5
3.3. Helyszíni szemle és időpontja	10
3.4. Felhasznált dokumentumok	10
4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	10
4.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok	10
4.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása, gazdasági környezet	11
4.3. Az épület műszaki jellemzői	18
5. ÉRTÉKELÉS.....	21
5.1. Alapelvek, korlátozó feltételek	21
5.2. Speciális feltételezések, korlátozások	21
5.3. Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények:	22
5.4. Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz	22
5.5. Érték meghatározás	22
5.5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	22
5.5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	23
5.5.3. Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel	24
6. ÖSSZEFOGLALÁS	26
7. ZÁRADÉKOK.....	27
8. MELLÉKLETEK.....	29
8.1. Tulajdoni lap.....	29
8.2. Térképmásolat	30
8.3. Alaprajzok	31
8.4. Felhasznált kínálati adatok dokumentációja	33
8.5. Fényképmelléklet	46

Az értékelés 56 számozott oldalt tartalmaz.

2. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Tihany Község Önkormányzata 2025. 12. 14-én bízta meg Epinger-Galajda Edit Sarolta ingatlanvagyon-értékelő egyéni vállalkozó (székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.) a 8237 Tihany, Kossuth Lajos utca 37. szám alatti, Tihany 112 helyrajzi számon nyilvántartott „*kivett posta*” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével.

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 többször 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, EVS 2020 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 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.

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 (naprakénti 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 ingatlanpiacra 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-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 újraterejtésének költségeit kell előírányozni, 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 téglalapületek | 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

többletszolgáltatásait, 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, melyet fő módszerként piaci adatok elemzésén alapuló módszerrel állapítottam meg. Tekintettel az ingatlan ingatlan-nyilvántartásbeli megnevezésére, illetve arra, hogy az épület felújítása és felújítás utáni eltérő hasznosítása kapcsán megvalósíthatósági tanulmány nem áll rendelkezésre, és így az alternatív hasznosítás több rejtett, előre nem kalkulálható költséget is tartalmazhat, hozamszámításon alapuló értékelési módszer alkalmazását nem tartottam indokoltnak. A költségalapon alapuló értékelési módszert ellenőrző módszerként alkalmaztam.

3.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2025. december 15-én Epinger-Galajda Edit Sarolta felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő tartotta a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. Körbejárta az ingatlan, az épület állagát fényképfelvételeken rögzítette. A helyszínen az ingatlan 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:

- Tulajdonilap-másolat (2025. 12. 15.)
- Térképmásolat (2025. 12. 15.)

4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdonilap-másolat (szemle)	
Tulajdoni lap dátuma:	2025. 12. 15.
Ingatlan címe:	8237 Tihany, Kossuth Lajos utca 37.
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	Tihany 112
Tulajdoni lap I. rész:	
Az ingatlan művelési ága:	kivett posta

Telek területe:	248 m ²
I/3. bejegyző határozat: 46998/1997.10.15	
Jogi jelleg: Balaton-felvidéki Nemzeti Park	
I/4. bejegyző határozat: 105697/3/2020.11.03	
Önálló szöveges bejegyzés Helyi egyedi védelem a településkép védelméről szóló 21/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelet 2. melléklete alapján	

Tulajdoni lap II. rész:	
II/4. bejegyző határozat, érkezési idő: INYER/2025/425660/3 2025.11.03. 10:11:28	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogcím:	osztalékkiadás
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Magyar állam
II/5. bejegyző határozat, érkezési idő: INYER/2025/425660/3 2025.11.03. 10:11:28	
Tulajdonosi joggyakorló A tulajdonosi joggyakorlót kijelölő jogszabályi rendelkezés: 2007. évi CVI törvény 3. § (1) bekezdése és 17. §. (1) bekezdés e) pontja alapján. Jogállás: Tulajdonosi joggyakorló Név: Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen működő Részvénytársaság Jogosult címe: Magyarország 1133 Budapest, Pozsonyi út 56	

Tulajdoni lap III. rész:	
III/3. bejegyző határozat, érkezési idő: 46998/1997.10.15	
Önálló szöveges bejegyzés Jogi jelleg feltüntetése a 31/1997. (IX.23.) KTM rendelet alapján.	
III/5. bejegyző határozat, érkezési idő: 42713/4/2008. 10.08	
Önálló szöveges bejegyzés. Területéből 536 m ² beolvadt a 49 hrsz.-ú ingatlan területébe vétel jogcímén	

Megjegyzés:

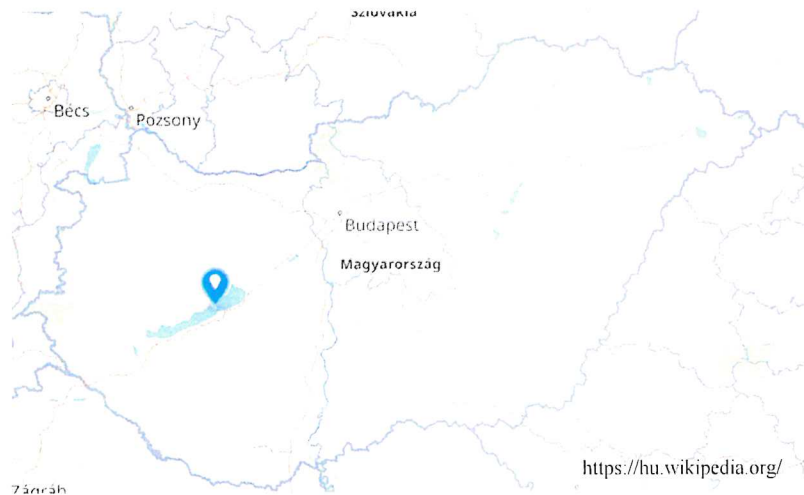
Az ingatlan a Balaton-felvidéki Nemzeti Park védett területei közé tartozik (I/2.), a bejegyzés az ingatlan forgalomképességét érdemben nem befolyásolja, a Magyar Államnak a Balaton-felvidéki nemzeti Park Igazgatóságán keresztül gyakorlatilag elővásárlási jogot biztosít az ingatlanra.

4.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása, gazdasági környezet

A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

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 megyeszékhelytől 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 elhelyezkedése és főbb adatai:



Ország	Magyarország
Régió	Közép-Dunántúl
Vármegye	Veszprém
Járás	Balatonfüredi
Jogállás	község
Polgármester	Kötél Balázs (független) ^[1]
Irányítószám	8237
Körzethívószám	87
Testvér-települései	Lista [kinyit]
Népesség	
Teljes népesség	1330 fő (2025. jan. 1.) ^[2]
Népsűrűség	50,6 fő/km ²
Földrajzi adatok	
Terület	27,33 km ²
Időzóna	CEI, UTC+1

A település közvetlen elhelyezkedése és közlekedési kapcsolatai:



Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlan Tihany abszolút központjában, a Kossuth Lajos utca és a Mádl Ferenc tér által körülhatárolt területen található. Infrastrukturális ellátottsága jó, az ingatlan szilárd burkolatú, aszfaltos úton érhető el a Kossuth Lajos utca felől, míg a Mádl Ferenc tér térkő burkolatú. Buszmegálló 25 méterre, egészségügyi és oktatási intézmények, kereskedelmi és szolgáltató egységek 500 méteres körzetben elérhetőek, a Tihanyi Bencés Apátság légvonalban 100 méterre található, strand legközelebb cca. 1,3 km-re van. Környezetében kereskedelmi és szolgáltató egységek, vendéglátóhelyek, nem messze a Bencés Apátság található. Parkolás parkolóövezetben lehetséges.

Az ingatlan elhelyezkedését és közvetlen környezetét az alábbi térképszelvény ismerteti:



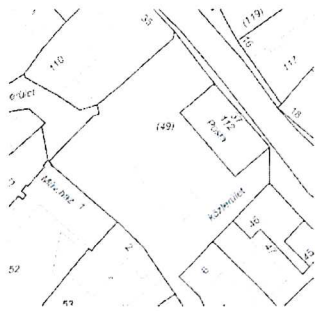
Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



Gazdasági környezet

Az 1335 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 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 állásukeresők száma 19 fő, a munkanélküliségi ráta 2,30 % (Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, 2025. 11. havi állapot szerinti adat). A település kiemelkedő idegenforgalmi jellegének köszönhetően az ingatlanárak várhatóan a későbbiekben is magasak maradnak.

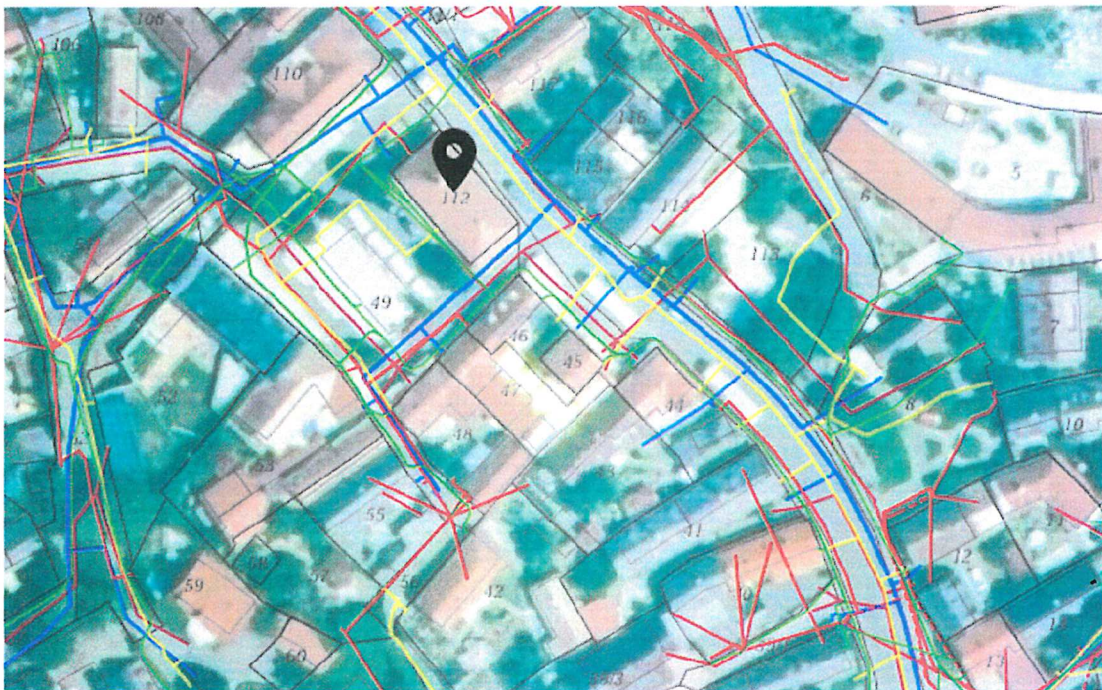
Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe:



A Tihany 112 hrsz-ú ingatlan teljesen beépített, rajta egy egykori postaépület található. Az ingatlanon lévő épület bejárata a Tihany 49 hrsz-ú közterületről érhetőek el. A közterület igényesen kialakított.

Közműellátottság

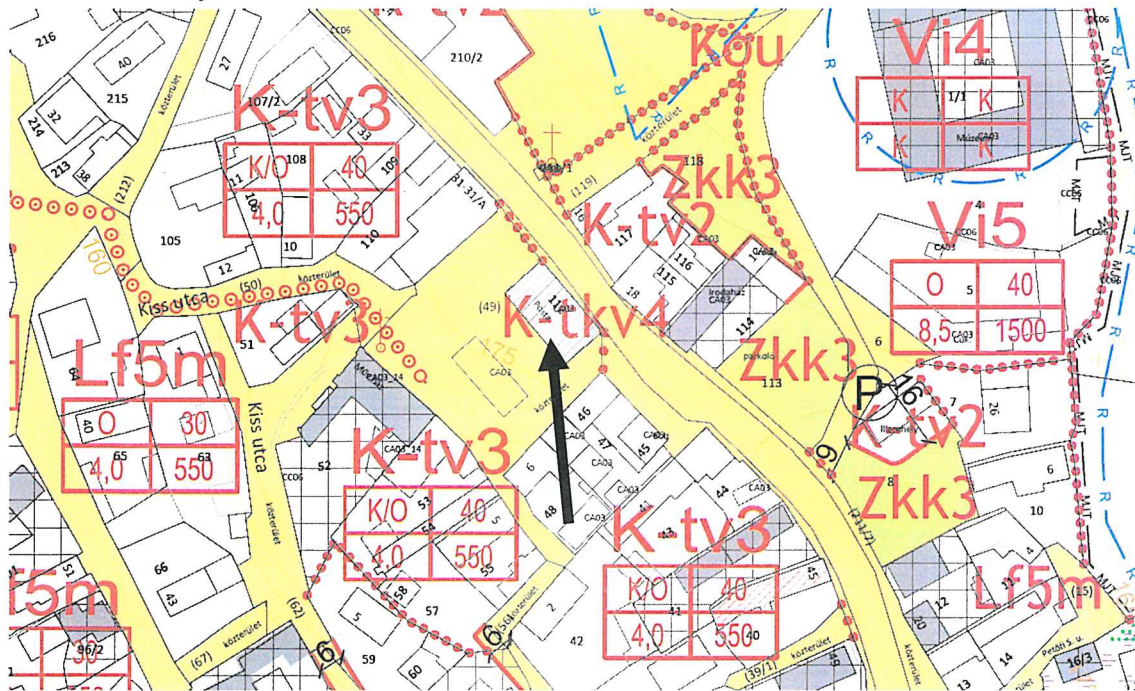
Az értékelt ingatlan összközműves, elektromos áram, víz és gáz közmű bekötéssel rendelkezik, a szennyvíz a községi csatornahálózatban vezetődik el. E-közmű kivonat:



Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

Az értékelt ingatlan Tihany Község Önkormányzata alapján az értékelt ingatlan az K-tv4 jelű, különleges terület-történeti vegyes terület építési övezetben található. A szabályozási terven a tihanyi főépítész, Varga Katalin tájékoztatása alapján elírás történt az értékelt ingatlan övezeti besorolását illetően, az helyesen a fent is említett K-tv4.

Kivonat a szabályozási tervből:



Az övezetre vonatkozó HÉSZ előírások:

55. KÜLÖNLEGES TERÜLET

84. § Különleges területek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt jelentős hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igények miatt a következők:

- történeti vegyes (K-tv)
- sporrterület (K-sp)
- temető (K-t)
- szabadidő központ terület (K-szk)
- kikötő terület (K-ki)
- strand terület (K-str)

KÜLÖNLEGES TERÜLET – TÖRTÉNETI VEGYES TERÜLET (K-tv)

85. § (1) A különleges terület – történeti vegyes terület építési övezete a Szabályozási terven K-tv jellel jelölt építési övezetek, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál az Ösközsgé területén, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) Különleges terület – történeti vegyes területen elhelyezhető épület:

- lakó,
- igazgatási, iroda,
- kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi szórakoztató,
- sport rendeltetést is tartalmazhat, kivéve ha az építési övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

(3) Különleges terület – történeti vegyes terület építési övezeteinek építési telkei legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba békötve történik.

(4) Különleges terület – történeti vegyes terület építési övezeteiben a melléképitmények közül a következők helyezhetők el:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- hulladékártály-tároló,
- kerti építmény,
- komposztáló, valamint támfal garázs, támfal építmény.

(5) Különleges terület – történeti vegyes terület építési övezeteire építési telkein a (4) bekezdésben felsorolt melléképitmények mellett nem helyezhető el:

- kerti építmények közül a gépkocsi tárolásra szolgáló műtárgyak,
- üvegház, fóliasátor.

(6) Különleges terület – történeti vegyes terület építési övezeteiben hátsókert legkisebb méretén belül nem helyezhető el:

- mosókonyha,

- b) nyarikonyha.
c) gépjármű- és egyéb tároló épület.
(7) Különleges terület – történeti vegyes terület építési övezetben a 3,5 tonnát meg nem haladó járművek számára gépjárműtároló önálló építményként nem helyezhető el.
(8) Az építési övezetek építési telkein új gépjárműtároló, garázs építési telken belül
a) a (2) bekezdés szerinti épülettel egy tomegben,
b) terepszint alatt,
c) előkertben támfalgarázként¹⁹⁴⁾ helyezhetők el.
(9) Az építési övezetek építési telkein kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el.
(10) Az építési övezet építési telkein a 3,5 tonna onszálnál nehezebb tehergépjárművek számára parkoló vagy garázs nem helyezhető el.
(11) Az építési övezetek építési telkein állattartó építmény nem helyezhető el.
(12) Különleges terület – történeti vegyes terület építési övezeteiben a megengedett legnagyobb épületmagasság – oromfalas épület esetén – az oromfal teruleteből számított F/L értékkel, de legfeljebb 1,5 méterrel túllephető.
(15) Különleges terület – történeti vegyes terület építési övezeteiben
a) a legnagyobb homlokzatmagasság legfeljebb 4,5 m.
b) ¹⁹⁵⁾
(16) Különleges terület – történeti vegyes terület építési övezetben zaj- és rezgésvédelmi szempontból a HESZ 21. § (3) bekezdését kell alkalmazni.

KÜLÖNLEGES TERÜLET – TÖRTÉNETI VEGYES TERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

86. §²⁰ A különleges terület – történeti vegyes terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 14. sz. függelék szerint kell meghatározni.

87. § (1) K-tv1 építési övezet építési telkein legfeljebb egy, a 85. § (2) bekezdés rendelkezése szerinti épület helyezhető el, melléképület nem létesíthető.
(2) K-tv1 jelű építési övezet építési telkén elhelyezett épület maximum három önálló rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) K-tv1 jelű építési övezet építési telkén a beépítettség
a) kizárólag lakó rendeltetés esetén 20 %, de legfeljebb bruttó 150 m².
b) egyéb esetben 30%.

88. § (1) K-tv2 építési övezet építési telkein legfeljebb egy, a 85. § (2) bekezdés rendelkezése szerinti épület helyezhető el, melléképület nem létesíthető.
(2) K-tv2 jelű építési övezet építési telkén a beépítettség kizárólag lakó rendeltetés esetén legfeljebb bruttó 150 m².

89. § (1) K-tv3 építési övezet építési telkein legfeljebb egy, a 85. § (2) bekezdés rendelkezése szerinti épület helyezhető el, melléképület nem létesíthető.
(2) K-tv3 jelű építési övezet építési telkén elhelyezett épület maximum három önálló rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) K-tv3 jelű építési övezet építési telkén a beépítettség
a) kizárólag lakó rendeltetés esetén 30 %, de legfeljebb bruttó 150 m².
b) egyéb esetben 40%.

90. § (1) K-tv4 építési övezet építési telkein legfeljebb egy, a 85. § (2) bekezdés rendelkezése szerinti épület helyezhető el, melléképület nem létesíthető.
(2) K-tv4 jelű építési övezet építési telkén elhelyezett épület maximum három önálló rendeltetési egységet tartalmazhat.

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								
	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakított legkisebb terület (m ²)	Kialakított legkisebb telekszélesség (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)
1	K-tv1	K/O	720	14	30	30	4,0	50
2	K-tv2	K/O	550	14	50	50	4,0	40
3	K-tv3	K/O	550	14	40	50	4,0	40
4	K-tv4	K	K	K	K/40*	K	K	K/40**

Megjegyzés: K kialakult állapot, O oldalhatáron álló beépítés, * Kialakult, de legfeljebb 40%,
** Kialakult, de legalább 40%.

Az ingatlan a helyi építési szabályzat és szabályozási terv alapján helyi védelem alatt áll.

1. függelék az 5/2015. (IV.10.) önkormányzati rendelethez
12/2018. (VIII.8.) önkormányzati rendelettel egységes szerkezetben

MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

1.2. Helyi védelem alatt álló építmények

Sor-szám.	Cím	Hrsz	Funkció
1.	Kossuth Lajos utca	112	Posta
2.	Klebersberg Kunó utca	576	Sport szálló

2. melléklet a 21/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelethez
Helyi egyedi védelem

Ssz.	Cím	hrszt	Védett érték megnevezése	Védelem jele
1.	Kossuth Lajos utca	112	Posta	H1
2.	Klebersberg Kunó utca	576	Sport szálló	H1
3.	Kossuth Lajos utca	40	Lakóház	H1
4.	Dózsa György utca	87/2	Lakóház	H1
5.	Dózsa György utca 10.	89	Lakóház	H1
6.	Batthyány utca	130	Kereskedelmi	H1
7.	Pisky sétány	140	Vendéglő	H1
8.	Visszhang utca	152	Óvoda, Hevesi villa	H1
9.	Batthyány utca 8.	178	Lakóház	H1
10.	Kossuth Lajos utca 12.	245	Volt apátsági kocsmá, Fogas csárda	H1

Az ingatlan helyi egyedi védelem alatt áll a 21/2017. (XII.19) önkormányzati rendelet alapján. A helyi egyedi védelem egy önkormányzati eszköz, amellyel egy adott épületet vagy annak jellegzetes részeit nyilvánítanak védetté a település egyedi arculatának megőrzése érdekében, jogi keretet biztosítva a beavatkozások korlátozására. A helyi egyedi védelem tényét az értékképzéskor figyelembe vettem.

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

Helyszíni szemrevételezés alapján környezetszennyezésre utaló jel az értékelt ingatlan területén és környezetében nem észlelhető, az ingatlanon jelenleg engedélyköteles tevékenység nem folyik.

4.3 Az épület műszaki jellemzői

Egykori posta épülete	
 	
Építés /bővítés éve:	cca. 1800-as évek vége
Tagolódás:	Pince + földszint + padlástér
Funkció:	üzemen kívüli postaépület
Teherhordó szerkezet:	
Alapozás módja:	Sávalap
Talajnedvesség elleni szigetelés:	Feltételezhetően utólagos szigeteléssel ellátott
Függőleges teherhordó szerkezet:	Terméskő és téglá teherhordó falszerkezet
Vízszintes teherhordó szerkezet:	Boltozatos födém
Belső válaszfalak:	Tégla
Tetőszerkezet és tetőfedés:	Fa fedélszerkezetű kontyolt nyeregtető, égetett cserép héjalással
Nyílászárók:	
Külső ablak és ajtó, belső ajtók:	Közepes állapotú, fa szerkezetű, kétrétegű üvegezésű ablakok, fa bejárati és belső ajtók
Felületképzések:	
Külső falfelület:	Vakolt, festett
Belső falfelület:	Festett, csempézett
Belső padlóburkolat:	Kerámia, laminált padló, beton
Gépészet:	
Fűtés:	Az épületben gázkazánról üzemelő melegvizet központi fűtésrendszer kiépített, radiátor hőleadással
Melegvízellátás:	Gázkazán
Egyéb, extrák:	-
Közművesítettség:	
Vízellátás:	A szolgáltató hálózatára csatlakoztatott
Szennyvíz elvezetése:	A közcsontra hálózatra csatlakoztatott
Gázellátás:	A szolgáltató hálózatára csatlakoztatott
Elektromos áramellátás:	A szolgáltató hálózatára csatlakoztatott
Igényszint:	

<p>Állapot:</p>	<p>Közepes/felújítandó állapotú Az épület délnyugati sarkában erős vizesedés figyelhető meg, ami a talaj irányából ered, a jelek vízszigetelési hiányosságokra utalnak. A vizesedési nyomok az utólag az épület mellé épített lépcső-rámpa felől tapasztalhatóak. Az épületben továbbá több helyütt repedésnyomok észlelhetően az oldalfalon és a mennyezeten egyaránt. Statikai vizsgálat javasolt a vizesedés és a repedések kiváltó okainak mielőbbi feltárása végett az épület állagmegóvása céljából.</p>
<p>Felújítás éve, tartalma:</p>	<p>2010-ben a gázkazán cseréje, a homlokzat felújítása, festése történt, korábban több helyiségben a laminált padló lerakása, belső festés, a nyílászárók mázolás történt.</p>
<p><i>Az épület leírása:</i></p>	
<p>Az értékelendő ingatlanon található, jelenleg használaton kívüli postaépület a helyszíni tájékoztatás alapján az 1800-as évek végén hagyományos építési móddal, téglá és terméskő falazattal, pinceszint, földszint és padlástér tagolódással épült. Az épületbe az ÉNy-i homlokzat felőli főbejáraton, a Mádl Ferenc térről illetve a szintén a Mádl Ferenc térről nyíló, DNy-i homlokzat felőli hátsó bejáraton juthatunk.</p> <p>Az épület főbejárásán az előcsarnokba juthatunk, innét lehet megközelíteni az ügyféltérrel. Az ügyféltérből, valamint a hátsó bejárat felőli közledekből érhetőek el az irdodák és vizesblokkok.</p> <p>A pinceszinten boltíves pince található, ami gyenge állapotú.</p> <p>Az épületben gázkazánról üzemelő melegvízes központi fűtésrendszer kiépített, radiátor hőleadással, a használati melegvizet is a gázkazán szolgáltatja.</p> <p>A helyi értékeket követő, impozáns épület kívülről összességében az átlagosnál jobb állapotú, belül közepes és felújítandó állapotú. Az épület délnyugati sarkában erős vizesedés figyelhető meg, ami a talaj irányából ered, a jelek vízszigetelési hiányosságokra utalnak. A vizesedési nyomok az utólag az épület mellé épített lépcső-rámpa felől tapasztalhatóak. Az épületben továbbá több helyütt repedésnyomok észlelhetően az oldalfalon és a mennyezeten egyaránt.</p>	

Az épület alapterületi adatait az alábbi helyiségkönyv szemlélteti:

HELYISÉGGÖNYV						
Helyiség megnevezése	szint	nettó alapterület	1,90 m feletti alapterület	bérbeadható nettó alapterület	%	redukált / egyneműsített alapterület
előtér	földszint	21,81 m ²	21,81 m ²	21,81 m ²	100%	21,81 m ²
ügyféltér	földszint	29,8 m ²	29,8 m ²	29,8 m ²	100%	29,80 m ²
iroda	földszint	16,78 m ²	16,78 m ²	16,78 m ²	100%	16,78 m ²
iroda	földszint	20,27 m ²	20,27 m ²	20,27 m ²	100%	20,27 m ²
iroda	földszint	19,23 m ²	19,23 m ²	19,23 m ²	100%	19,23 m ²
közlekedő	földszint	25,64 m ²	25,64 m ²	25,64 m ²	100%	25,64 m ²
közlekedő	földszint	29,15 m ²	29,15 m ²	29,15 m ²	100%	29,15 m ²
pincelejáró	földszint	3,92 m ²	3,92 m ²	3,92 m ²	100%	3,92 m ²
mosdó	földszint	1,35 m ²	1,35 m ²	1,35 m ²	100%	1,35 m ²
wc	földszint	1,46 m ²	1,46 m ²	1,46 m ²	100%	1,46 m ²
zuhanyzó	földszint	4,49 m ²	4,49 m ²	4,49 m ²	100%	4,49 m ²
előtér	földszint	4,54 m ²	4,54 m ²	4,54 m ²	100%	4,54 m ²
előtér	pincszint	4,54 m ²	4,54 m ²	4,54 m ²	30%	1,36 m ²
pince	pincszint	31,68 m ²	31,68 m ²	31,68 m ²	30%	9,50 m ²
ÖSSZESEN:		215 m²	215 m²	215 m²		189 m²

Alapterületi fogalmak:

Nettó alapterület

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

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 készültségi fokból, a bekerülési költségéből, 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, amelyért a bérlő bérleti díjat fizet.

Bruttó alapterület

Az épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület.

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 forgalomképes ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó forgalmi érték került meghatározásra, mely a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik.

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 elfogultság, illetve 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.

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.

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

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.

5.2 Speciális feltételezések, korlátozások

A pince alapterületét az állapotából adódó hasznosíthatósági korlát miatt redukálva vettük figyelembe az értékeléskor.

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 rendeltetésszerű 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

Az ingatlan forgalmi értékének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során az ingatlant hasonló jellegű, eladásra felkínálat 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.
Eladási v. kínálati ár	-	kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	8237 Tihany, Kossuth Lajos utca 37. Hrsz.:	Balatonalmádi	Badacsonytomaj	Csopak
Utca/út/tér	112	Káptalanfüred, Balatonfüredi út	Badacsony	Veszprém
Építés éve	1800-as évek vége	1990	1970	eredetileg 1700-as években épült, 1980-as években átépített, 2017-ben felújított
Eladás/kínálat ideje	-	2026. január	2026. január	2026. január
Telekméret (m2)	248	979	n.a.	2 900
Ingatlan leírása	a település központjában található, aszfaltúton elérhető, összközműves, parkolás fizetős parkolóhelyeken lehetséges 1800-as évek végén épült, pinceszint+földszint+padlástér tagolódású, jelenleg használaton kívüli postaépület, gázközponti fűtéses, több helyütt repedések, vízesedés tapasztalható, összességében az átlagos/felújítandó állapotú; az épület fedeti telket	Káptalanfüreden, a 71-es főút mellett található, az 1980-as években épült egykori élelmiszerbolt, vb. vázszerkezetű, téglá kitöltő falazatú, földszint+lapostető tagolódású, jelenleg fűtéssel nem rendelkezik, parkolás ingyenesen, közterületen	1960-1975 ig épült, panzióként üzemelő, gáz-és vegyesközponti fűtéses, jó állapotú, balatoni és badacsonyi panorámás, szterén+földszint+tetőtér tagolódású épület, parkolás zárt udvarban	eredetileg 1700-as években épült, 1980-as években átépített, 2017-ben felújított, Csopak határában, a 73-as útról elérhető panzió, 6 apartmannal, kandalló fűtéses, napkollektorral felszerelt, parkolás zárt udvarban
	forrás:	ingatlan.com/34831920	ingatlan.com/33168500	ingatlan.com/35103958
Redukált / egyneműsített alapterület /m2/	189	278	275	268
Realizált vagy kínálati ár (nettó)		230 000 000 Ft	229 000 000 Ft	193 000 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		827 338 Ft/m2	832 727 Ft/m2	720 149 Ft/m2
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%
Kínálati ár korrekció		-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos ár		744 604 Ft/m2	749 455 Ft/m2	648 134 Ft/m2
Foldrajzi elhelyezkedés		5%	5%	5%
Településen belüli elhelyezkedés		5%	5%	10%
Alapterület		15%	15%	15%
Építés / átépítés éve		-5%	-5%	5%
Közművek, fűtési mód		5%	0%	5%
Rendelkezésre álló kerthelyiség/udvar és parkolási lehetőség		0%	-5%	-5%
Állapotkorrekció		10%	-5%	-5%
Panoráma		0%	-5%	0%
Épület védettsége		-5%	-5%	-5%
Korrekció összesen		30%	0%	25%
Számított fajlagos érték	843 529 Ft/m2	970 964 Ft/m2	749 455 Ft/m2	810 168 Ft/m2

Megjegyzés: 30%-ot meghaladó teljes korrekció az összehasonlító adat felújítás alatti állapotából adódik.

Értékmegehatározás:

Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke kerekítve:	843 529 Ft/m2		
Kalkulált forgalmi érték:	189 m2	x	843 530 Ft/m2 159 685 070 Ft
Kerekített nettó forgalmi érték:			160 000 000 Ft

A fenti számítás alapján az ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét **160 000 000 Ft-ban**, azaz százhatvanmillió forintban határozta meg.

5.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Tekintettel az ingatlan ingatlan-nyilvántartásbeli megnevezésére, illetve arra, hogy az épület felújítása és felújítás utáni eltérő hasznosítása kapcsán megvalósíthatósági tanulmány nem áll rendelkezésre, és így az alternatív hasznosítás több rejtett, előre nem kalkulálható költséget is tartalmazhat, hozamszámításon alapuló értékelési módszer alkalmazását nem tartottam indokoltnak.

5.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

A költség alapú érték meghatározása során az építmények újraelőállítási értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület értékét. A földterület értékét piaci összehasonlító adatokon alapuló módszerrel határoztam meg. A számítás az alábbi táblázatban látható:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladási v. kínálati ár	-	kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	8237 Tihany, Kossuth Lajos utca 37. Hrsz.: 112	Tihany	Tihany	Tihany
Utca/út/tér		külterület	Rév utca	Váralja utca
Övezeti besorolás	K-tv4	mk-1	Má-Sz02	Mk
Eladás/kínálat ideje	-	2026. január	2026. január	2026.01
Ingatlan leírása, infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.)	a beépítés módja, a kialakítható legkisebb telekterület, telekcszéltség, a legnagyobb megengedhető beépítettség, a legnagyobb terepszint alatti beépítettség, a max. építménymagasság és zöldfelületi arány a kialakult állapot szerinti, összközműves, a teljes telekterületet lefedő az épület	balatoni panorámas, külterületi telek, magánúton elérhető, bontandó téglaházzal, víz, villany és közművel, derítővel, 3% beépíthetőség	a rév mellett található, balatoni panorámas telek, víz, villany és csatorna közművekkel	a Bahari kikötő felett, az apátságához vezető út mellett található, ösfás környezetben, balatoni panorámas telek, összközműves, 15% beépíthetőséggel, Uh2 övezet
	forrás:	ingatlan.com/34380435	ingatlan.com/34835435	ingatlan.com/33751187
az ingatlanhoz tartozó telekméret /m ²	248	1 043	1 201	927
Eladási vagy kínálati ár		218 000 000 Ft	295 000 000 Ft	240 000 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		209 012 Ft/m ²	245 629 Ft/m ²	258 900 Ft/m ²
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%
Kínálati ár korrekció		-15%	-15%	-15%
Korrigált fajlagos ár		177 661 Ft/m²	208 784 Ft/m²	220 065 Ft/m²
Földrajzi elhelyezkedés		0%	0%	0%
Településen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Telekméret		10%	15%	10%
Közművek		10%	5%	0%
Övezeti besorolás, beépíthetőség		5%	0%	0%
Panoráma		-15%	-15%	-15%
Korrekció összesen		10%	5%	-5%
Számított fajlagos érték	207 904 Ft/m²	195 427 Ft/m ²	219 224 Ft/m ²	209 061 Ft/m ²

Értékmeghatározás:

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:	207 904 Ft/m²		
A telek kerekített forgalmi értéke:	248 m ²	X	52 000 000 Ft

A fentiek alapján a földterület forgalmi értékét piaci összehasonlításra alapuló értékelési módszerrel

52 000 000 Ft-ban, azaz ötvenkétmillió forintban

határoztam meg.

Az értékelt felépítmények értékének számítását, illetve a költség alapú számítás összesítését az alábbi számítási táblázat tartalmazza:

	1	2	3	4
Épületrész megnevezése	Földszint	Pincszint		
Újraelállítási költség:	900 000 Ft/m ²	450 000 Ft/m ²		
nettó alapterület:	167,95 m ²	46,71 m ²		
fizikai avultság:	30%	30%		
funkcionális avultság:	5%	10%		
környezeti avultság:	0%	0%		
Felépítmény pótlási értéke:	98 250 750 Ft	12 611 700 Ft		
piaci helyzet miatti módosító tényező:	0%	0%		
Felépítmény korrigált értéke:	98 000 000 Ft	13 000 000 Ft		
A felépítmények kerekített forgalmi értéke összesen:			111 000 000 Ft	
Az ingatlan telekértéke:			52 000 000 Ft	
Az értékelt ingatlan költség alapú piaci értéke összesen:			163 000 000 Ft	

A fentiek alapján az értékelt ingatlan forgalmi értékét költségszámításon alapuló értékelési módszerrel

163 000 000 Ft-ban, százhatvanhárommillió forintban

határoztam meg.

6. ÖSSZEFOGLALÁS

Végső érték meghatározása:

Módszerek:					
Piaci alapú (forgalmi) érték:	160 000 000	Ft	súly:	100%	160 000 000 Ft
Hozamszámításon alapuló érték:		Ft	súly:		nem alkalmazott
Költség alapú érték:	163 000 000	Ft	súly:	0%	0 Ft
Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve =					160 000 000 Ft

A választott értékelési módszer indoklása:

Tekintettel az ingatlan ingatlan-nyilvántartásbeli megnevezésére, illetve arra, hogy az épület felújítása és felújítás utáni eltérő hasznosítása kapcsán megvalósíthatósági tanulmány nem áll rendelkezésre, és így az alternatív hasznosítás több rejtett, előre nem kalkulálható költséget is tartalmazhat, hozamszámításon alapuló értékelési módszer alkalmazását nem tartottam indokoltnak. Mivel a költség számításon alapuló módszer a legkevésbé piaci módszer, azt ellenőrző módszerként alkalmaztam, és az ingatlan értékét fő módszerként piaci adatok elemzésének módszerével határoztam meg.

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

Figyelembe vett értékesítési időtartam:

360 nap

Az ingatlan forgalomképessége:

forgalomképes

A fenti értékek a határnaptól számított maximum 360 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 ingatlanra vonatkoznak, az ÁFA-t tartalmazza.

7. ZÁRADÉKOK

7.1 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.

7.2 A forgalmi érték megállapítása során az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának 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.

7.3 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 anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.

7.4 A kapott iratokat, adatokat, információkat - mint tudomásom szerint helytállókat - alapadatként fogadtam el, azok helyességét, valódiságát 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 bejegyzeteken túlmenően nincs tudomásom, ezekért felelősséget nem vállalok.

7.5 Az ingatlan jövőbeni funkcióját, rendeltetését az övezeti besorolásával összhangban lévőnek 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.

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

7.7 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.

7.8 Az ingatlant illetően érdekeltség, a Megbízó irányában elfogultság, 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.

7.9 A megállapított értékek tartalmazzák az ingatlan rendeltetészerű használatához szükséges minden olyan beépített technológia, gépészeti berendezések értékét, amely az ingatlanból az épület jelentős állagromlása vagy egyéb károsodása nélkül nem távolítható el, vagy amely eltávolítása az ingatlan funkciójának megfelelő működtetését akadályozná.

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

7.11 Az értékelésben esetlegesen devizában megadott adatok az MNB által közreadott aktuális középárfolyamon kerültek rögzítésre.

7.12 Az értékelésben szereplő értékek per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkoznak. Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelő, az értékbecslő a tulajdonosok ÁFA-alanyiségát nem vizsgálta. A megállapított értékek nettó értékek, az ÁFA-t nem tartalmazzák.

Csopak, 2026. január 07.

Készítette:

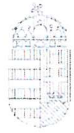
Epinger - Galajda Edit

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

8. MELLÉKLETEK

8.1. Tulajdoni lap



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

Tulajdonilap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító
INYER/TULLAP/20251215/16807
2025.12.15

Tihany
Belterület, 112 helyrajzi szám

Oldal 1/1

8237 TIHANY, KOSSUTH LAJOS UTCA 37.
Tihany, Belterület, 112

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
42713/4/2008. 10.08

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / posta	0	248	0

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
46998/1997.10.15

Jogi jelleg: Balaton-felvidéki Nemzeti Park

4. Bejegyző határozat, érkezési idő:
105697/3/2020.11.03

Önálló szöveges bejegyzés

Helyi egyedi védelem a településkép védelméről szóló 21/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelet 2. melléklete alapján.

II. RÉSZ

4. Bejegyző határozat, érkezési idő:
INYER/2025/425660/3 2025.11.03. 10:11:28

Tulajdonjog

Tulajdoni hányad: 1 / 1
Jogállás: Tulajdonos
Jogváltozás jogcíme: osztalékiadás

Utalás a törölt bejegyzésre. II / 3.
Név: Magyar Állam

5. Bejegyző határozat, érkezési idő:
INYER/2025/425660/3 2025.11.03. 10:11:28

Tulajdonosi joggyakorló

A tulajdonosi joggyakorlót kijelölő jogszabályi rendelkezés: 2007. évi CVI. törvény 3. § (1) bekezdése és 17. § (1) bekezdés e) pontja alapján.
Jogállás: Tulajdonosi joggyakorló
Név: Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zártkörűen működő Részvénytársaság
Jogosult címe: Magyarország 1133 Budapest, Pozsonyi út 56

III. RÉSZ

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
46998/1997.10.15

Önálló szöveges bejegyzés

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

5. Bejegyző határozat, érkezési idő:
42713/4/2008. 10.08

Önálló szöveges bejegyzés

Területéből 536 m² beolvadt a 49 hrsz.-ú ingatlan területébe vételi jogcímen

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

8.2. Térképmásolat

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Közműhivatal
Balatonfüred 8230 Balatonfüred, Felső köz 2

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

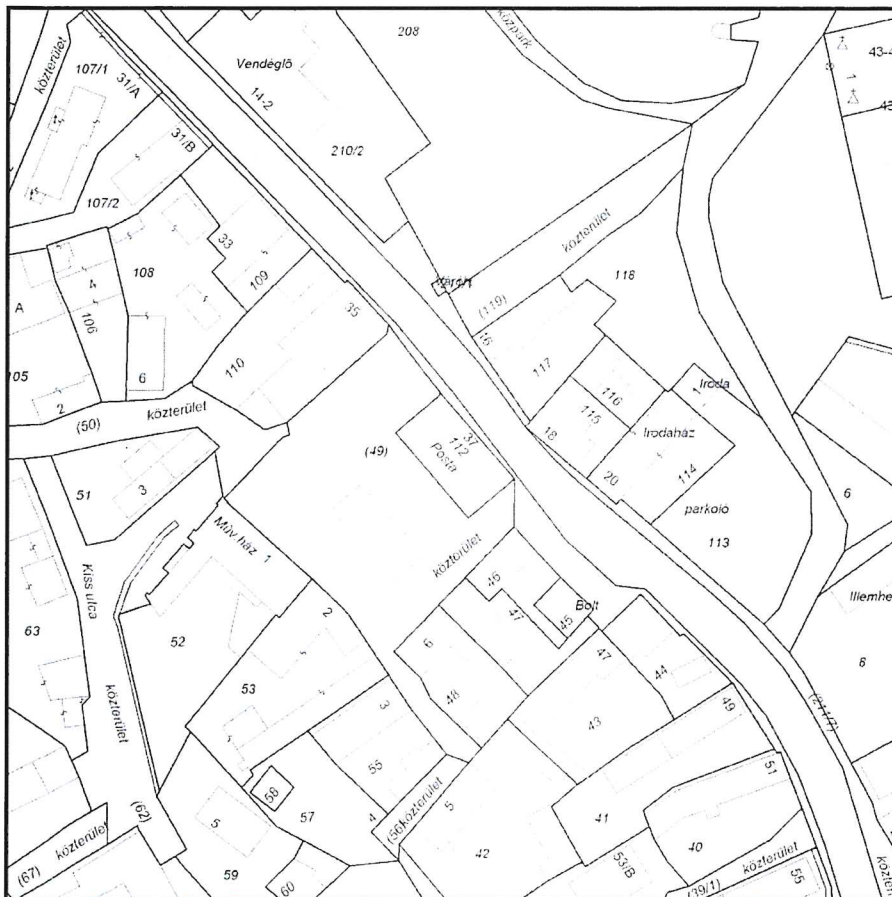
2025.12.15 13:33:04

Helyrajzi szám: TIIHANY belterület 112

Megrendelés szám: 7/979/2025

Méretarány: 1:1000

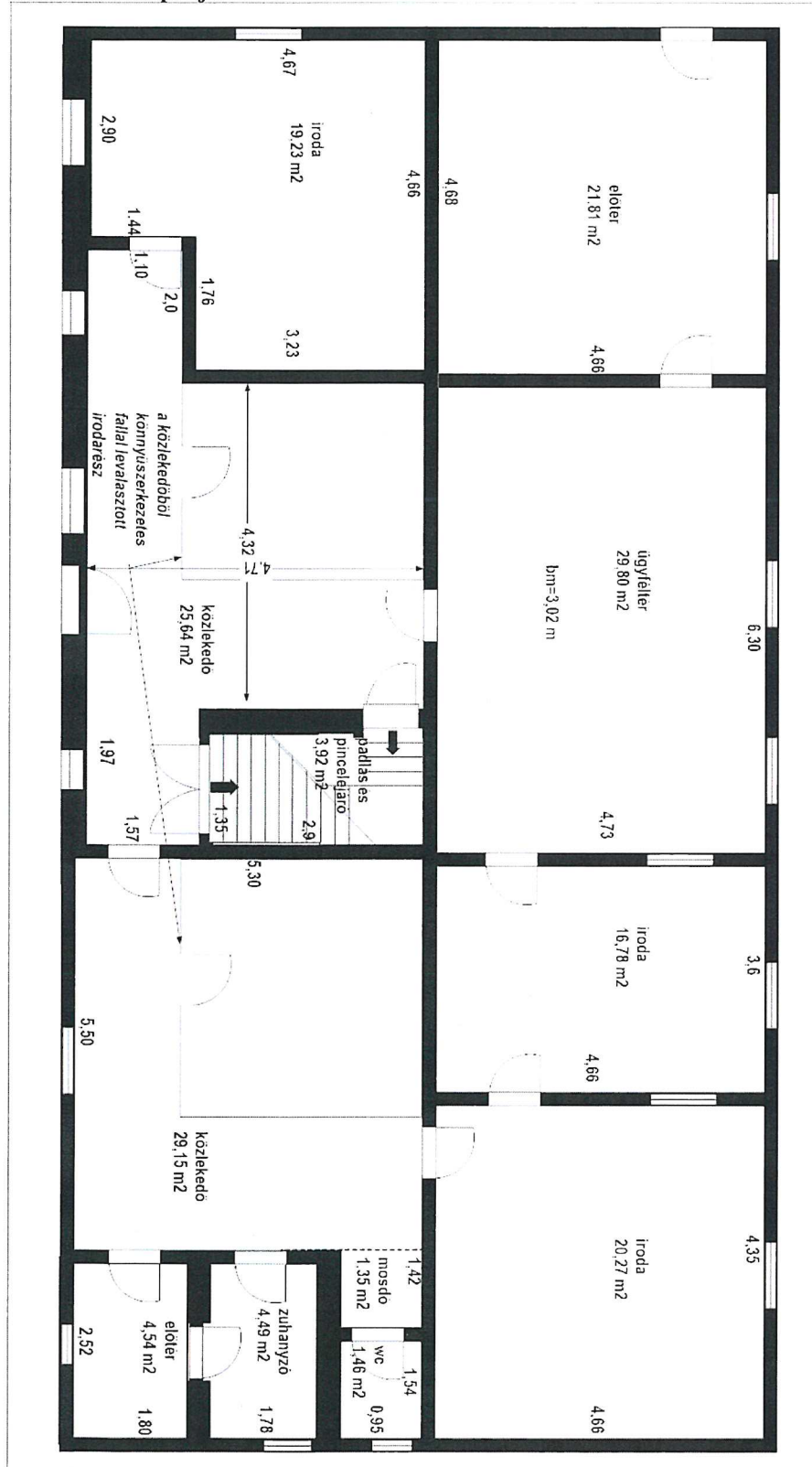
Térrajzszám: 24202030002025



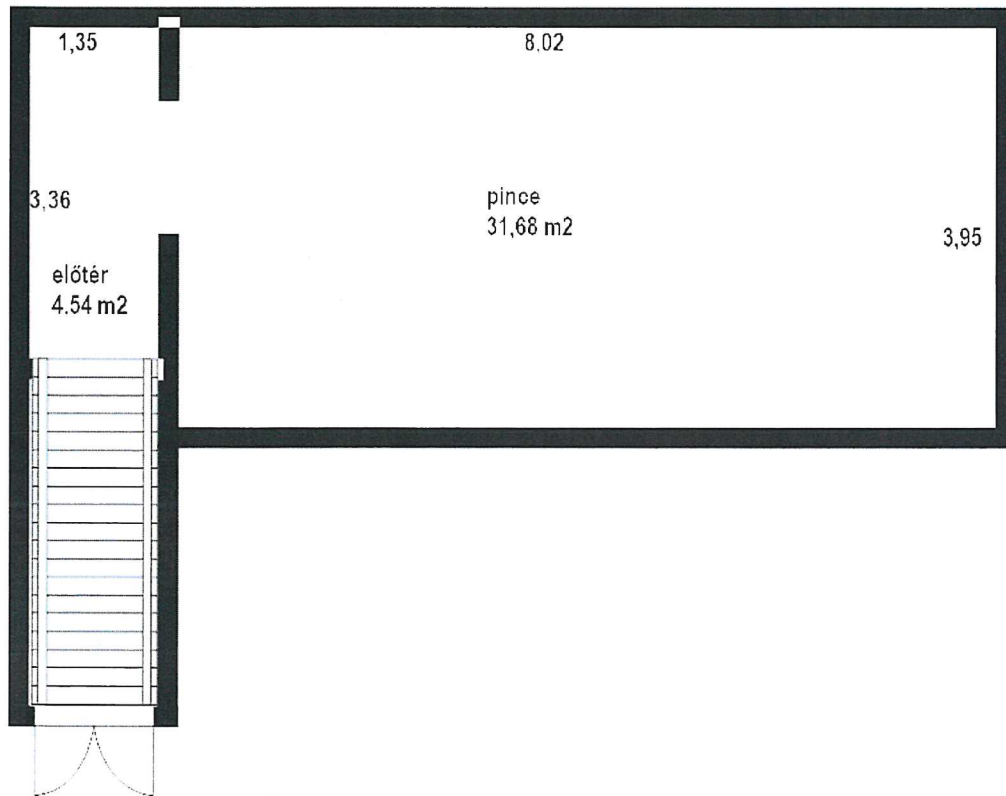
A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

8.3 Alaprajzok

Földszinti alaprajz



Pincszinti alaprajz



8.4 Felhasznált kínálati adatok dokumentációja

Piaci kínálati adatok

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

<https://ingatlan.com/34831920/nyomtas>

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 641 9301



Balatonalmádi, Balatonfüredi út 7.

Eladó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár
230 millió Ft

Alapterület
278 m²

Ingatlan állapota	befejezetlen	Rezsiköltség	nincs megadva
Emelet	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva
Légkondicionáló	nincs megadva		

Balaton északi partján, Balatonalmádban, belterületen, a 71-es főút szomszédságában, eladó lett egy 979 m² térmértékű, önálló helyrajzi számon nyilvántartott összközműves telek, rajta szerkezetkész, tulajdoni lap szerinti „kivett áruház” megnevezésű épülettel.

A vasútállomás 230 méter, autóbusszmegálló 190 méter, strand 210 méter távolságra van. Az ingatlan autóval, közösségi közlekedéssel, gyalogosan és kerékpárral is kényelmesen megközelíthető.

Vevő az egyedi tervezésű "kivett áruházat" még szabadon alakíthatja, a teherhordó falak meghagyásával, igényeinek megfelelően személyre szabhatja a funkciókat és a felhasznált anyagait. Az épület a korábbi években is egy télen-nyáron nyitva tartó ABC volt a 71-es út forgalmára alapozva.

Az épület érvényes építései engedéllyel rendelkezik. Jelenleg az épület szerkezetkész állapotban van, a bontási munkák nagy része elkészült és az átalakítási, felújítási munkálatok megkezdődtek.

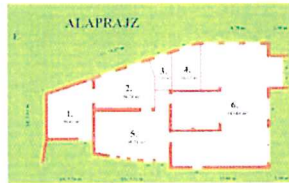
Az épület monolit vasbeton vázas épület vázkitöltő falakkal, előregyártott födémmel, 5,40-es gerendákkal, melyek még a régi nagy energia tartalommal bíró 26 cm magas gerendák 1 méteres tengelyosztással, vasbeton tálcákkal. Határoló falai 38 cm vastag téglá, az alaprajzon láthatóan.

Az ingatlan összközműves, be van vezetve a villany (220 Volt háztartási és 380 Volt ipari áram 3 x 32 Amper áramerősséggel) és a vezetékes földgáz. Be van vezetve továbbá a vezetékes ivóvíz és a szennyvízcsatorna.



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

<https://ingatlan.com/34831920/nyomtatas>



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34831920>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Szabó Ferenc - Gold Balaton

Home

LidoHome Ingatlan Irodák



+36 70 394 1133



Badacsonytomaj, Badacsony

Eladó szálloda, hotel, panzió

Ár	Alapterület
229 millió Ft	275 m²

Ingatlan állapota	felújított	Légkondicionáló	nincs
Építés éve	1950 és 1980 között	Akadálymentesített	nem
Emelet	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva
Épület szintjei	2		

A Gold Balaton Home Ingatlaniroda megvétellel kínálja a 183100283-es sorszámmú BADACSONYI panzióként üzemeltetett hétvégi házat.

Badacsony központjában lévő impozáns, emeletes, felújított épület, balatoni és badacsonyi panorámával, 150 m-re a strandtól, valamint a hajókikötőtől. Az ingatlanban összesen 7 kisebb-nagyobb fürdőszobás szoba került kialakításra, szintenként közös konyha-étkezővel, valamint egy privát használatú utcafronti apartmanlakás (szoba, konyha-étkező, fürdő). Szeparált, külső feljáraton megközelíthető emelet. A fűtéssel rendelkező ingatlan, akár egész évben, gazdaságosan üzemeltethető.

Műszaki paraméterek:

- 1960-ban szepezdi vörös kőből elkezdett építkezés, 1975-ös befejezés
- 40 cm-es energiahatékony kőfalazat, téglaválaszfalak
- felújítások: 2000-ben fürdők kialakítása; 2018-ban nyílászárók cseréje és a tetőhéjalás, bitumenes zsindelemmel; 2018-ban fűtés korszerűsítés
- thermo műanyag nyílászárók, dupla üvegezéssel, szúnyoghálóval
- fűtés, melegvíz: a 45 m²-es pincében található kombi gázkazánnal, vagy vegyes tüzelésű kazánnal
- a szobák saját termosztáttal rendelkeznek

Az ingatlan egyéb jellemzői:

- parkolási lehetőségek a zárt udvaron belül
- parkosított, rendezett, körbekerített terület, virágokkal, termő gyümölcsfákkal
- manzárt tető – plusz 5 szobás bővítésére alkalmas Az ingatlan irányára, igény szerint a panzió teljes bútorzatát tartalmazza!

Irodánk szolgáltatásai igény esetén: ügyvéd, energetikai tanúsítvány, hitelügyintézés, értékbecslés, statikus, földmérő, belseépítész.

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

<https://ingatlan.com/33168500/nyomtatás>

Biztonság, szakértelem - GOLD BALATON HOME - „Élj ott, ahol mások nyaralnak”



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33168500>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Makai Attila
Makay Homes



+36 30 492 5225



Csopak, Veszprémi utca

Eladó szálloda, hotel, panzió

Ár
193 millió Ft

Alapterület
268 m²

Ingatlan állapota	Jó állapotú	Légkondicionáló	van
Építés éve	1950 és 1980 között	Akadálymentesített	Igen
Emelet	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	D
Épület szintjei	3		

CSOPAK 6 APARTMANOS VENDÉGHÁZ ELADÓ összesen: 9 SZOBAINIIIIIIII

Ideális befektetőknek és apartman-üzemeltetőknek!

Eladásra kínálok Csopakon, a Veszprémi út mellett, egy szomszédmentes, 2900 m²-es különálló telken található, 6 apartmanos vendégházat.

A Balatontól mindössze 2,5 km-re, gyönyörű zöld és erdős környezetben helyezkedik el.

A nagy forgalmú útnak és a közeli turistaútvonalnak köszönhetően nemcsak klasszikus nyaralóvendégek, hanem kirándulók, átutazók és biciklitúrázók számára is vonzó helyszín, így a kihasználtság egész szezonban könnyen magas szinten tartható.

Főépület jellemzői:

A főépület történelmi, az 1700-as években épült, 80 cm vastag kőfalakkal, melyet 2017-ben teljes körűen felújítottak (burkolatok, szaniterek, nyílászárók, fűtésrendszer, napkollektor).

Pince: 65 m²

20 m² borospince+ Kandalló ami az egész épület felfűtésére is alkalmas.

45 m² többfunkciós tér (wellnessrészleg kialakítható)

Földszint: 121 m², 3 apartman, 4 szoba, 3 konyha, 3 fürdő

Tetőtér: 117 m², 3 apartman, 5 szoba, 1 konyha, 3 fürdő

Összesen: 6 apartman, 9 szoba, 6 fürdő, 5 konyha

További épületek és felszereltség:

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

<https://ingatlan.com/35103958/nyomtatás>

Garázs, Mosókonyha, Külön 43 m²-es személyzeti épület, 2 szoba, stúdió konyha, fürdő

Fedett kocsibeálló a vendégeknek, Zárt parkoló, Rengeteg zöld felület

Több pihenőpont, ahol a közeli patak hangja biztosítja az igazi természetközeli élményt
A telek közvetlen szomszédságában turistaútvonal vezet, ami erősíti az egész éves kihasználhatóságot.

Miért kivételes befektetés?

Azonnal üzemeltethető, minden infrastruktúra adott

Nagy, szomszédmentes terület saját pihenő- és zöld zónákkal

Történelmi hangulat egy modernizált épületben

Ideális apartmanházként, vállalati üdülőként, rendezvényhelyszínként, vagy akár saját üzemeltetésre is

Ha olyan ingatlant keresel, amely stabil hozamot, hosszú távú biztonságot és a Balaton egyik legkedveltebb településének előnyeit kínálja, ez a csopaki apartmanház kivételes lehetőség.

Érdeklődés esetén szívesen küldök alaprajzot, további fotókat vagy időpontot egyeztetek a megtekintésre.

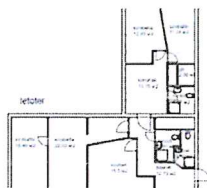
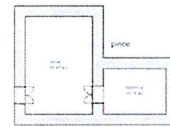


2 / 3

2026. 01. 07. 13:44

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

<https://ingatlan.com/35103958/nyomtatas>



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35103958>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

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

<https://ingatlan.com/34380435/nyomtatás>

ingatlan.com

Balog Boglárka
BB Homes Ingatlaniroda
Prémium Partner



+36 30 454 7035



Tihany, Veszprém megye

Eladó külterületi telek

Ár	Telekterület
218 millió Ft	1043 m²

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

Eladó Kizárólag BB Homes ingatlannál egy Tihanyi full panorámás külterületi telek házzal együtt

- Tihany külterületi telek jellemzői:
- Teljes mértékben szeparált, felújítandó az ingatlan
- Saját Magánúton lehet megközelíteni magát a telket
- Kiváló lehetőség rejlik a területben
- 1043 m²-es teljes panorámás téglaházzal együtt lévő telek
- Az összes közmű rendelkezésre áll víz, villany, derítő
- Besorolását tekintve: mk1-es besorolású
- 2 szoba egy amerikai konyhás nappali, fürdőszoba wc-vel, előszoba, nyárikonyha rész illetve egy fedett terasz amit akár be is lehet építeni
- Tulajdoni lapon gazdasági épületként van feltüntetve
- Tihany kiserdő tető, közvetlen a gejzír sziklák mellett, turista útvonal, Panorámás az egész belső tóra, az ősfalura szemben a templomra a Tihanyi apátságra

Az eladónak a testvére az alsó családi ház tulajdonosa aki engedélyt ad a közmű fejlesztéssel

- Balatonfüredi járásban, Magyarország egyik legszebb fekvésű települése,
látványos táji és természeti adottságokban bővelkedő község a Balatonba nyúló
Tihanyi-félszigeten

- Kizárólag a BB Homes Ingatlan Iroda által kínált Tihanyi telek házzal együtt felkeltette érdeklődését kérem keressen
bizalommal a megadott elérhetőségeimen



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

<https://ingatlan.com/34380435/nyomtatás>



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34380435>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Németh Edlna
ArrabonaHome



+36 20 449 0276



Tihany, Rév utca

Eladó lakóövezeti telek

Ár	Telekterület
295 millió Ft	1201 m²

Beépíthetőség	50%	Villany	telken belül
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	telken belül
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	nincs megadva
Kilátás	panorámás	Csatorna	telken belül

Tihanyban, közvetlenül a Balaton parton, örök panorámával eladó egy 1201m²-es építési telek jogerős és érvényes építési engedéllyel. A telekre 12 lakásból +7 üzletből álló társasház kivitelezhető. A szomszéd telken szintén egy hasonló ház került felépítésre.

A telek összközműves, villany, csatorna, víz, gáz a telken belül.

Az ár: 295.000.000 Ft+Áfa

Bővebb felvilágosításért keressen bizalommal!

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34835435>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély



+36 20 935 3860



Tihany, Váralja utca 15.

Eladó üdülővezeteli telek

Ár
240 millió Ft

Telekterület
927 m²

Beépíthetőség	15%	Villany	van
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	van
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	van
Kilátás	panorámás	Csatorna	van

Tihanyban, közvetlenül a Bahart kikötő felett, az apátságához vezető sétaúton, ősfás panorámás, partközeli telek tulajdonostól eladó.

A parti sétányról nyíló, mérsékelt meredek telek, adottságának köszönhetően gyönyörű kilátással bír a „karnyújtásnyi” közelségben lévő Balatonra. 80m mind a vízpart, a Sport Terrace Tihany és a kikötő.

Üh2 övezet, hrsz 595/4,

120 m2 beépíthető, az összes közmű a telken belül rendelkezésre áll, kivétel a gáz, ami a telek előtt.

Iker nyaralóra saját részre készült egy koncepcióterv, azonban szimpla nyaraló is építhető.

Az iker nyaraló esetében külön bejárattal, privát garázzsal és saját telekrésszel rendelkező, építészeti szempontból 2 egység jön létre, melyek örök balatoni élményeket hivatottak szerezni a vakációzó családoknak.

A telken jelenleg békeidőkben épült kb 50 m2-es, klasszikus, poigári nyaraló áll, mely elbontandó, hogy az új fejlesztésnek átadja a helyét.



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

<https://ingatlan.com/33751187/nyomtatás>



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33751187>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

8.5 Fényképmelléklet

FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



környezet, a Kossuth Lajos utca látképe



környezet, a Kossuth Lajos utca látképe



környezet, a Kossuth Lajos utca látképe



környezet, a Mádl Ferenc tér látképe



környezet, a Mádl Ferenc tér látképe



környezet, a Mádl Ferenc tér látképe

FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



környezet, a Mádli Ferenc tér látképe



homlokzat



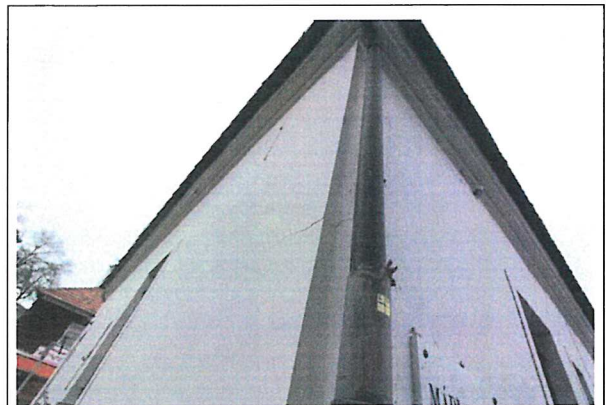
homlokzat



homlokzat

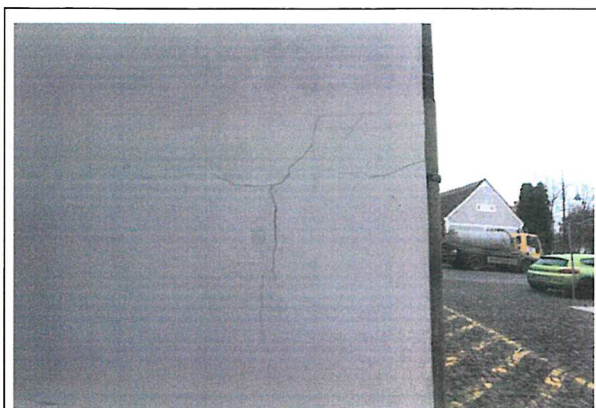


homlokzat



repedés a homlokzaton

FÉNYKÉPEK 3. OLDAL



repedés a homlokzaton



repedés a homlokzaton



repedés a homlokzaton



repedés a homlokzaton



repedés és vizesedés nyomok a homlokzaton



vizesedés nyomok a homlokzaton

FÉNYKÉPEK 4. OLDAL



vizesedés nyomok a homlokzaton



iroda



iroda, vizesedés a falon, repedés a mennyezeten



iroda, vizesedés a falon



iroda, vizesedés a falon



iroda, vizesedés a falon

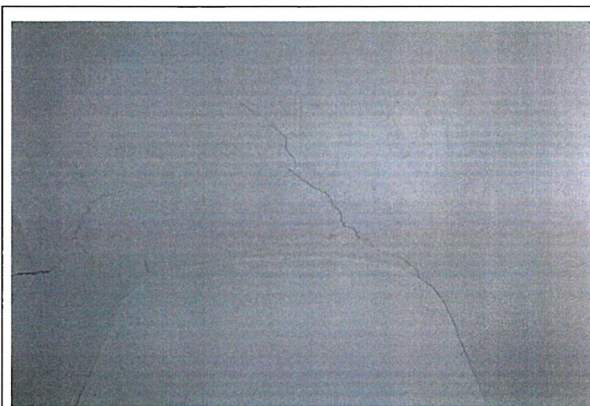
FÉNYKÉPEK 5. OLDAL



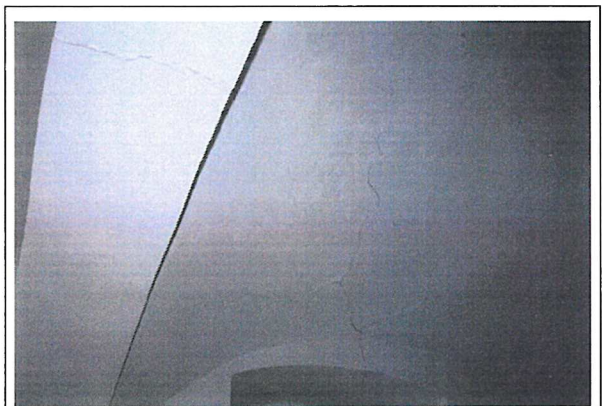
iroda, vízesedés a falon



iroda, vízesedés a falon



iroda, repedés a mennyezeten



iroda, repedés a mennyezeten



iroda, repedés a mennyezeten és a falon



közlekedő

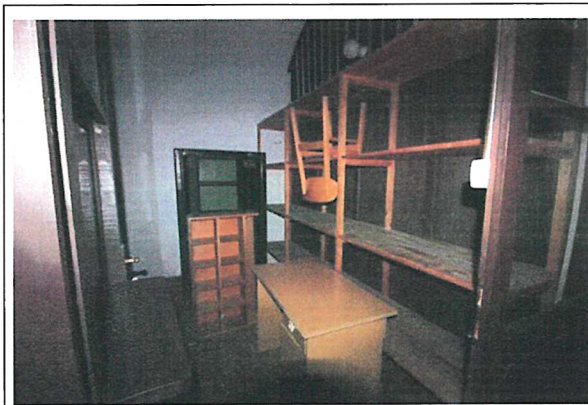
FÉNYKÉPEK 6. OLDAL



közlekedő



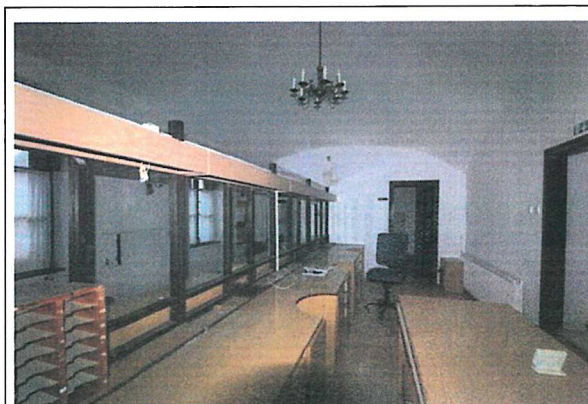
közlekedő



közlekedőből könnyűszerkezetes fallal leválasztott irodarész



ügyféltér



ügyféltér

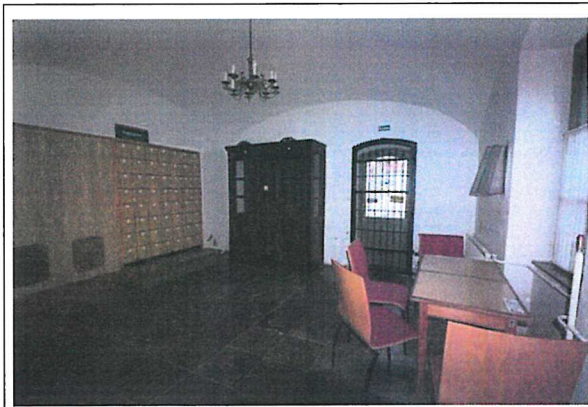


ügyféltér

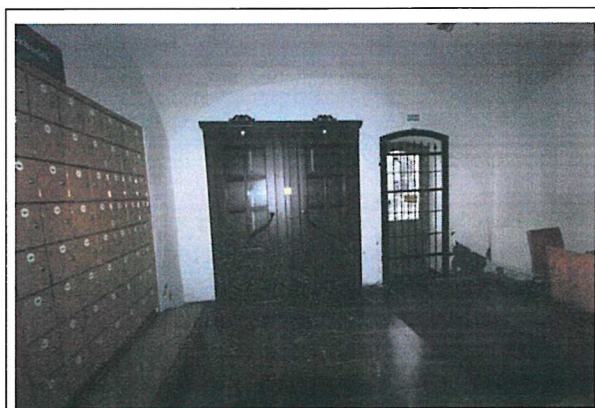
FÉNYKÉPEK 7. OLDAL



előtér



előtér



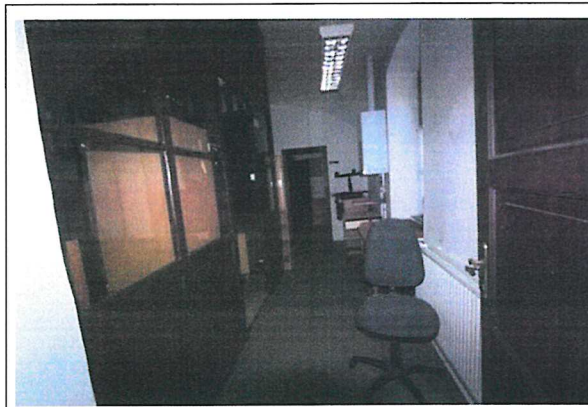
előtér



előtér

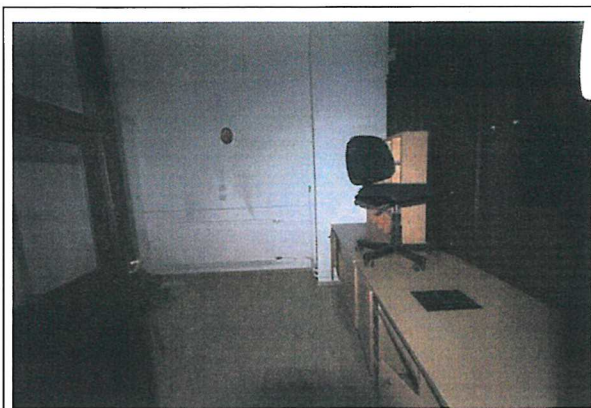


iroda

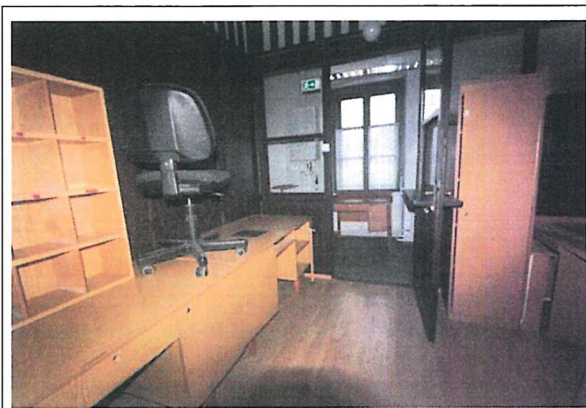


közlekedő

FÉNYKÉPEK 8. OLDAL



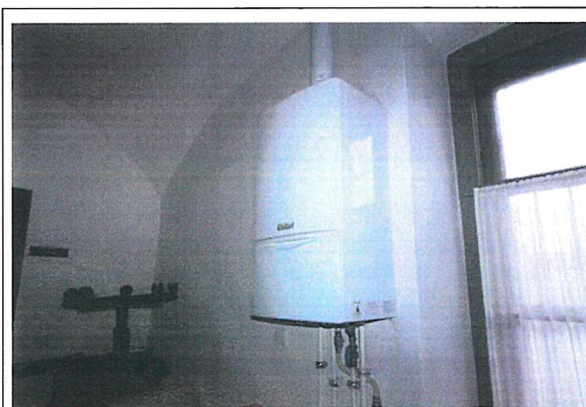
közlekedőből könnyűszerkezetes fállal leválasztott irodarész



közlekedőből könnyűszerkezetes fállal leválasztott irodarész



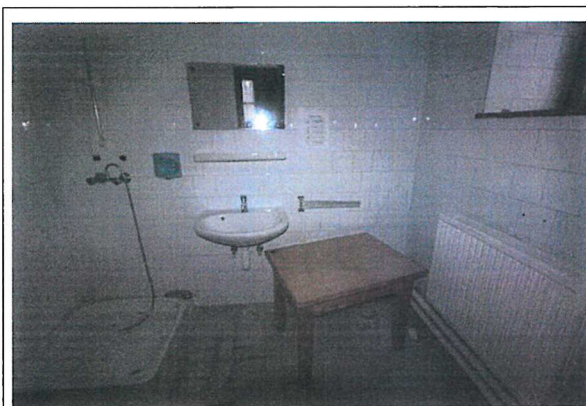
közlekedő



gázkazán a közlekedőben



előtér

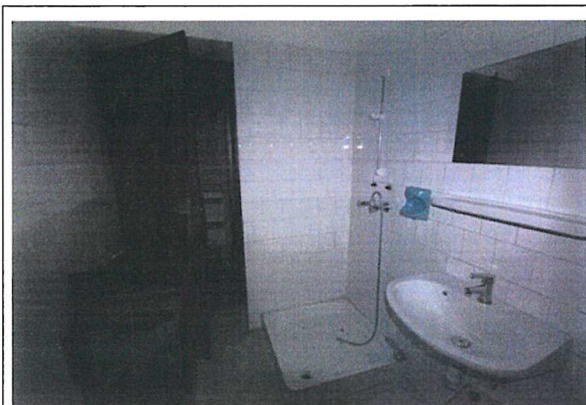


zuhanyzó

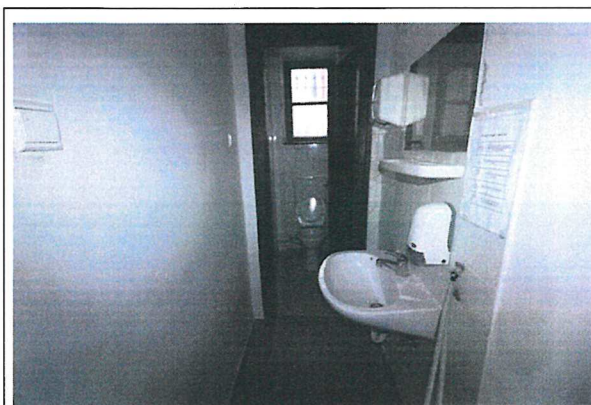
FÉNYKÉPEK 9. OLDAL



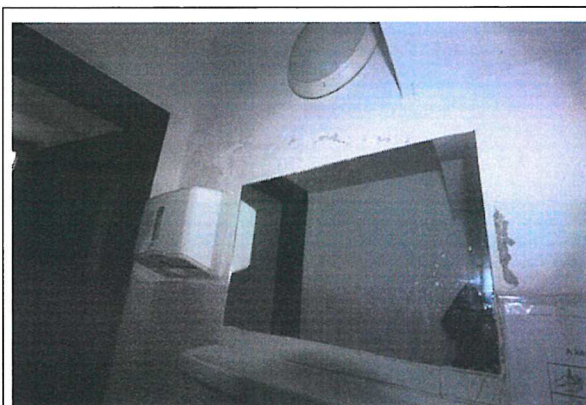
zuhanyzó



zuhanyzó



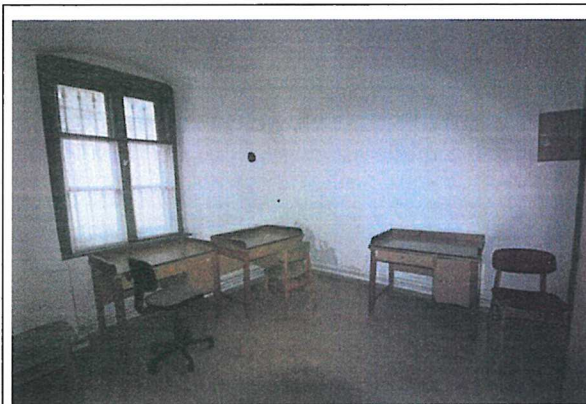
mosdó



mosdó

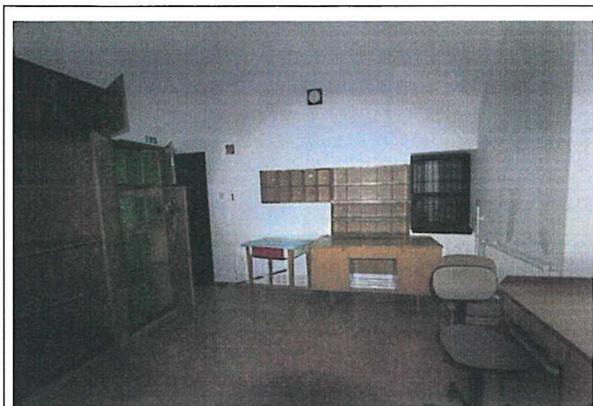


wc



iroda

FÉNYKÉPEK 10. OLDAL



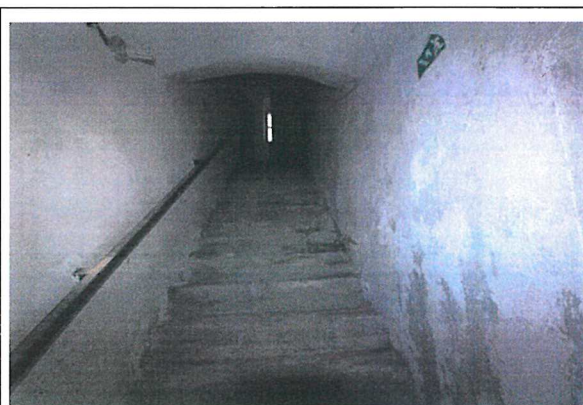
iroda



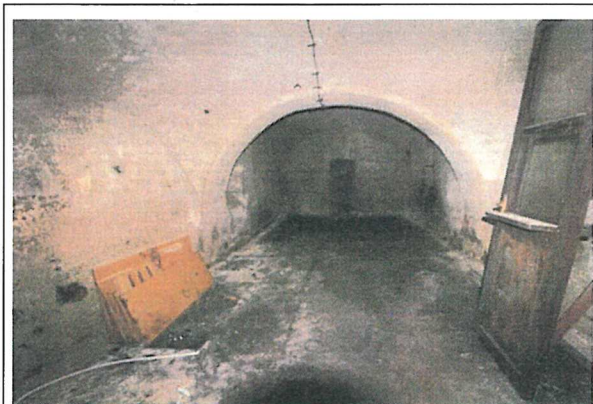
iroda, vizesedés a falon



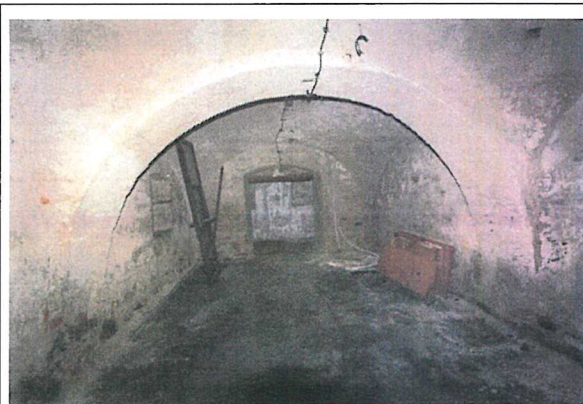
repedés a mennyezeten



pincelejáró



pince

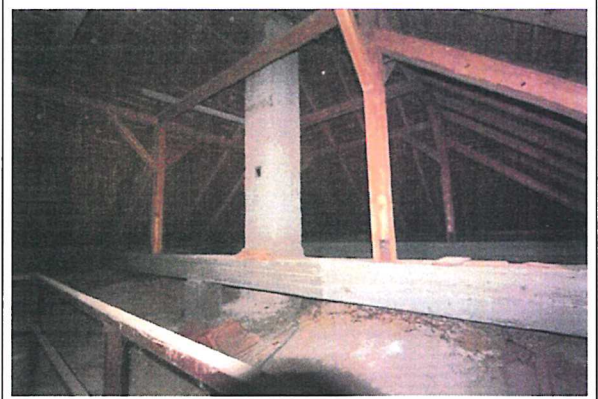


pince

FÉNYKÉPEK 10. OLDAL



padlásfeljáró



padlás



villanyóra



gázóra