



Ügyiratszám: 01/3676-2/ 2026.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: A Képviselő-testület 2026. szeptember 17-i rendes, nyilvános ülésére

Tárgy: A Tihany 053/4 hrsz-ú „legelő” ingatlan önkormányzati tulajdonba vételéhez kapcsolódó döntés meghozatala

Melléklet: 1 db értékbecslés

Előterjesztő: Kötél Balázs polgármester

Ellenjegyezte: Jurics Tamás jegyző

Előterjesztést készítette: Jurics Tamás jegyző

Tárgyalás: nyilvános ülés

☒

zárt ülés

Elfogadás: egyszerű többség

☒

minősített többség

Véleményezi: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

☒

Szociális Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testületének a Tihany Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 5/2015. (IV.10.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: HÉSZ) külterületi szabályozási tervlapja alapján, a Tihany külterület 053/4 hrsz-ú, „legelő” művelési ágú, 893 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: ingatlan), Köul övezetbe, azaz Közlekedési és közműterület, ezen belül Országos út (főút, mellékút és belterületi szakaszaik) (Köul1) övezetébe tartozik. A HÉSZ tartalmazza a terület szabályozását, a szabályozással érintett terület térképi ábrázolását, a közlekedési terület céljára történő kialakítását.

Tihany Község Önkormányzata a HÉSZ elfogadásával döntést hozott arról, hogy az ingatlanon – a szomszédos, már részben önkormányzati tulajdonú területek felhasználásával – parkolót kíván létrehozni, bővíteni.

Az ingatlanra értékbecslés készült. Az ingatlan forgalmi értéke 7.900.000 Ft-ban került meghatározásra.

Az ingatlan 32/36-od részben önkormányzati tulajdonú. A nem önkormányzati tulajdonú területek önkormányzati tulajdonba kerülésének folyamata az alábbi:

A Képviselő-testület határozatban dönt arról, hogy az ingatlant közlekedési terület (parkoló) kialakítása céljából meg kívánja vásárolni. A Képviselő-testület megállapítja az ingatlan vételárát. Az Önkormányzat a Képviselő-testület által megállapított forgalmi érték alapján vételi ajánlatot tesz az ingatlanrész tulajdonosainak, a per-, teher- és igénymentes ingatlanrészek megvásárlására.

Amennyiben az ingatlantulajdonosok és az Önkormányzat között adásvétel nem jön létre, akkor az Önkormányzat, a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 24.§-a szerint, az ingatlanra vonatkozóan kezdeményezi a kisajátítási eljárás megindítását.

A Kstv. 2.§-a szerint, ingatlant kisajátítani a 3. § szerinti feltételek fennállása esetén, a 4. és 5. § szerinti esetekben, közérdekű célokra lehetséges, pl.: közlekedési infrastruktúra fejlesztésére.

Tulajdoni lap szerinti sorszám	Tulajdonos neve	Tulajdoni részarány	Terhelések	Terület nagysága (m ²)	Fizetendő vételár (Ft)
II/1., II/3.	Lesser Rozália Boglárka	2/36		49,6	438.889
II/2., II/4.	Dr. Németh Imre Pál	2/36		49,6	438.889
II/5.	Tihany Község Önkormányzata	32/36		793,8	-
ÖSSZESEN		36/36		893	887.778

A fentiek alapján javaslom a Képviselő-testületnek, hogy az ingatlan tulajdonosai részére tegyünk vételi ajánlatot. Amennyiben ez sikertelen lenne, úgypedig kezdeményezzük a kisajátítási eljárás megindítását.

A kártalanítást és az eljárás valamennyi költségét az Önkormányzat fizeti meg, melynek anyagi fedezete rendelkezésre áll, a 2026. évi költségvetésünkben.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Tihany, 2026. szeptember 8.

Az előterjesztés törvényes!


Jurics Tamás
jegyző




Kötél Balázs
polgármester



Határozati javaslat
Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testülete
...../2026. (IX. 17.) határozata

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete, a Tihany külterület 053/4. hrsz-ú, „legelő” művelési ágú, 893 m² területű ingatlan (a továbbiakban: ingatlan) önkormányzati tulajdonba vételét határozza el, vétel útján.

A Képviselő-testület az ingatlan értékét – az értékbecsléssel egyezően – 7.900.000 Ft, azaz hétmillió-kilencszázezer forintban határozza meg.

A Képviselő-testület az ingatlanban fennálló tulajdoni hányadok alapján, per-, teher- és igénymentes ingatlanrészek megvásárlására, az alábbi összegű vételi ajánlatot teszi, az alábbi ingatlan tulajdonosoknak.

Tulajdonos neve	Vételár (Ft)
Lesser Rozália Boglárka	438.889
Dr. Németh Imre Pál	438.889

A Képviselő-testület a vételi ajánlat határidő tűzése melletti megtételére, az ingatlan tulajdonosai és Tihany Község Önkormányzata között létrejövő adásvételi szerződés aláírására vonatkozóan, felhatalmazza a polgármestert.

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy amennyiben a vételi ajánlatot az ingatlan tulajdonosai nem fogadják el, vagy határidőben nem nyilatkoznak és így az adásvétel nem jön létre, kisajátítási eljárást kezdeményez az ingatlan vonatkozásában, melyre vonatkozóan felhatalmazza a polgármestert.

A Képviselő-testület kinyilvánítja, hogy az ingatlanrészek megvásárlásához, vagy kisajátításához, továbbá az eljárások lefolytatásához szükséges anyagi fedezet, az Önkormányzat 2026. évi költségvetésében rendelkezésre áll, azt a Képviselő-testület biztosítja.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert valamennyi szükséges intézkedés megtételére.

Határidő: vételi ajánlat megtételére: 2026. szeptember 30.
adásvételi szerződés megkötésére: 2026. november 30.
kisajátítási eljárás kezdeményezésére: 2027. január 31.

Felelős: polgármester



TIHANYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
8237 Tihany, Kossuth L. u. 12.
Tel: 87/538-030
onkormanyzat@tihany.hu

Ügyiratszám: 01/3676-2/ 2026.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: A Képviselő-testület 2026. szeptember 17-i rendes, nyilvános ülésére

Tárgy: A Tihany 053/4 hrsz-ú „legelő” ingatlan önkormányzati tulajdonba vételéhez kapcsolódó döntés meghozatala

Melléklet: 1 db értékbecslés
Előterjesztő: Kötél Balázs polgármester
Ellenjegyezte: Jurics Tamás jegyző
Előterjesztést készítette: Jurics Tamás jegyző

Tárgyalás: nyilvános ülés

☒

zárt ülés

Elfogadás: egyszerű többség

☒

minősített többség

Véleményezi: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

☒

Szociális Bizottság

☐

Tisztelt Képviselő-testület!

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testületének a Tihany Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 5/2015. (IV.10.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: HÉSZ) külterületi szabályozási tervlapja alapján, a Tihany külterület 053/4 hrsz-ú, „legelő” művelési ágú, 893 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: ingatlan), Köul övezetbe, azaz Közlekedési és közműterület, ezen belül Országos út (főút, mellékút és belterületi szakaszaik) (Köul1) övezetébe tartozik. A HÉSZ tartalmazza a terület szabályozását, a szabályozással érintett terület térképi ábrázolását, a közlekedési terület céljára történő kialakítását.

Tihany Község Önkormányzata a HÉSZ elfogadásával döntést hozott arról, hogy az ingatlanon – a szomszédos, már részben önkormányzati tulajdonú területek felhasználásával – parkolót kíván létrehozni, bővíteni.

Az ingatlanra értékbecslés készült. Az ingatlan forgalmi értéke 7.900.000 Ft-ban került meghatározásra.

Az ingatlan 32/36-od részben önkormányzati tulajdonú. A nem önkormányzati tulajdonú területek önkormányzati tulajdonba kerülésének folyamata az alábbi:

A Képviselő-testület határozatban dönt arról, hogy az ingatlant közlekedési terület (parkoló) kialakítása céljából meg kívánja vásárolni. A Képviselő-testület megállapítja az ingatlan vételárát. Az Önkormányzat a Képviselő-testület által megállapított forgalmi érték alapján vételi ajánlatot tesz az ingatlanrész tulajdonosainak, a per-, teher- és igénymentes ingatlanrészek megvásárlására.

Amennyiben az ingatlantulajdonosok és az Önkormányzat között adásvétel nem jön létre, akkor az Önkormányzat, a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 24.§-a szerint, az ingatlanra vonatkozóan kezdeményezi a kisajátítási eljárás megindítását.

A Kstv. 2.§-a szerint, ingatlant kisajátítani a 3. § szerinti feltételek fennállása esetén, a 4. és 5. § szerinti esetekben, közérdekű célokra lehetséges, pl.: közlekedési infrastruktúra fejlesztésére.

Tulajdoni lap szerinti sorszám	Tulajdonos neve	Tulajdoni részarány	Terhelések	Terület nagysága (m ²)	Fizetendő vételár (Ft)
II/1., II/3.	Lesser Rozália Boglárka	2/36		49,6	438.889
II/2., II/4.	Dr. Németh Imre Pál	2/36		49,6	438.889
II/5.	Tihany Község Önkormányzata	32/36		793,8	-
ÖSSZESEN		36/36		893	887.778

A fentiek alapján javaslom a Képviselő-testületnek, hogy az ingatlan tulajdonosai részére tegyünk vételi ajánlatot. Amennyiben ez sikertelen lenne, úgypedig kezdeményezzük a kisajátítási eljárás megindítását.

A kártalanítást és az eljárás valamennyi költségét az Önkormányzat fizeti meg, melynek anyagi fedezete rendelkezésre áll, a 2026. évi költségvetésünkben.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Tihany, 2026. szeptember 8.

Kötél Balázs
polgármester

Az előterjesztés törvényes!

Jurics Tamás
jegyző

Határozati javaslat
Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testülete
...../2026. (IX. 17.) határozata

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete, a Tihany külterület 053/4. hrsz-ú, „legelő” művelési ágú, 893 m² területű ingatlan (a továbbiakban: ingatlan) önkormányzati tulajdonba vételét határozza el, vétel útján.

A Képviselő-testület az ingatlan értékét – az értékbecsléssel egyezően – 7.900.000 Ft, azaz hétmillió-kilencszázezer forintban határozza meg.

A Képviselő-testület az ingatlanban fennálló tulajdoni hányadok alapján, per-, teher- és igénymentes ingatlanrészek megvásárlására, az alábbi összegű vételi ajánlatot teszi, az alábbi ingatlan tulajdonosoknak.

Tulajdonos neve	Vételár (Ft)
Lesser Rozália Boglárka	438.889
Dr. Németh Imre Pál	438.889

A Képviselő-testület a vételi ajánlat határidő tűzése melletti megtételére, az ingatlan tulajdonosai és Tihany Község Önkormányzata között létrejövő adásvételi szerződés aláírására vonatkozóan, felhatalmazza a polgármestert.

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy amennyiben a vételi ajánlatot az ingatlan tulajdonosai nem fogadják el, vagy határidőben nem nyilatkoznak és így az adásvétel nem jön létre, kisajátítási eljárást kezdeményez az ingatlan vonatkozásában, melyre vonatkozóan felhatalmazza a polgármestert.

A Képviselő-testület kinyilvánítja, hogy az ingatlanrészek megvásárlásához, vagy kisajátításához, továbbá az eljárások lefolytatásához szükséges anyagi fedezet, az Önkormányzat 2026. évi költségvetésében rendelkezésre áll, azt a Képviselő-testület biztosítja.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert valamennyi szükséges intézkedés megtételére.

Határidő: vételi ajánlat megtételére: 2026. szeptember 30.
adásvételi szerződés megkötésére: 2026. november 30.
kisajátítási eljárás kezdeményezésére: 2027. január 31.

Felelős: polgármester

INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Forgalmi érték meghatározása Tihany Község Önkormányzata részére

a 8237 Tihany, külterület 053/4 helyrajzi számon nyilvántartott, „legelő”
megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadáról



Készítette:

EPINGER-GALAJDA EDIT SAROLTA

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

(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/118.)

Építési műszaki ellenőr (61 582 01)

Csopak
2026. augusztus 12.

1. ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

MEGRENDELŐ ADATAI	
Megrendelő neve:	Tihany Község Önkormányzata
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI	
Az ingatlan megnevezése:	legelő
Cím:	Tihany
Irányítószám:	8237
Helyrajzi szám.:	Tihany 053/4
TULAJDONVISZONYOK	
Tulajdonos neve / tulajdoni hányad:	Lesser Rozália Boglárka (II/1.) (II/3.) 2/36 Dr. Németh Imre Pál (II/2.) (II/4.) 2/36 Tihany Község Önkormányzata (II/5.) 32/36
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:	Az értékelt ingatlan 32/36-od tulajdoni hányadában önkormányzati tulajdonú vagyonelem, a 4/2025. (II.28.) önkormányzati rendelet alapján a forgalomképes üzleti vagyoni körbe sorolt
Értékelt érdekelttség:	Tulajdonjog
AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI	
Az ingatlan teljes területe:	893 m ²
Közműellátottság:	-
Jelenlegi funkció:	parkoló
ÉRTÉKEK	
Értékelés célja:	Az értékelt ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi érték meghatározása gazdasági döntéshez
Értékelt jog megnevezése:	tulajdonjog
Értékelés alkalmazott módszere:	Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer
Értékelés során alkalmazott iránymutatások, szabványok:	25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet, EVS 2020, 11/2018 MNB ajánlás; - az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet, vonatkozó előírása
Értékelés fordulónapja, egyben a helyszíni szemle időpontja:	2026. 07. 17.
Az értékelés érvényességi ideje:	180 nap
Megrendelő megnevezése:	Tihany Község Önkormányzata
Az értékelést végző cég neve, a helyszíni szemlén részt vevő és az értékelést végző szakértő(k) neve, szakértői státusza és jogosultsága:	Epinger-Galajda Edit Sarolta: Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő (OKJ 52 341 03 00015401); Építési műszaki ellenőr (61 582 01); névjegyzék száma: Veszprém MJV PH I/118.
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT	
Forgalmi érték kerekítve:	7 900 000 Ft, azaz hétmillió-kilencszázezer forint

A felkérésnek megfelelően a szakértő elsődlegesen az ingatlan egészének (1/1 tulajdoni hányad) szabadpiaci forgalmi értékét határozta meg a piacon elérhető összehasonlító adatok és az ingatlan sajátosságainak elemzésével.

Tulajdonviszonyok és a magánszemélyi illetőségek levezetése: Az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján az ingatlan osztatlan közös tulajdonban áll, az alábbi megoszlás szerint:

•Tihany Község Önkormányzata: 32/36 tulajdoni hányad

•Lesser Rozália Boglárka 2/36 tulajdoni hányad

•dr. Németh Imre Pál: 2/36 tulajdoni hányad

A megbízó döntéshozatalának és a tulajdonközösség lehetséges rendezésének elősegítése érdekében a szakvéleményben külön levezetésre került a magánszemélyek tulajdonában álló 2/36-od, illetve 2/36-od (összesen 4/36-od) tulajdoni hányadok forgalmi értéke is. A levezetés során a teljes 1/1 értékből kiinduló, lineárisan arányosított értékképzést alkalmaztam. Mivel az értékelés célja a tulajdoni helyzet rendezése (az önkormányzati tulajdon egyesítése), a magánszemélyi részlletőségekre nem került alkalmazásra kisebbségi tulajdonból eredő piacképességi diszkont, így az érintett tulajdonosok része a teljes ingatlanértékhez mérten teljes értékűként jelenik meg.

Az egyes tulajdoni hányadoknak megfelelő forgalmi értékek:

Tulajdonos	Tulajdoni hányad-számláló	Tulajdoni hányad-nevező	A tulajdoni hányadnak megfelelő forgalmi érték
Tihany Község Önkormányzata:	32	36	7 022 222 Ft
Lesser Rozália Boglárka	2	36	438 889 Ft
dr. Németh Imre Pál	2	36	438 889 Ft
Összesen:			7 900 000 Ft

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

Az értékbecslő a tulajdonos ÁFA alanyiségét nem vizsgálta. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (Áfa tv.) 86. § (1) bekezdés k) pontja alapján az ingatlan értékesítése áfamentes. A megállapított érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Az értékelt ingatlan 32/36-od tulajdoni hányadában önkormányzati tulajdonú vagyonelem, a 4/2025. (II.28.) önkormányzati rendelet alapján a forgalomképes üzleti vagyoni körbe sorolt.

Bár az ingatlan legelő művelési ágú, termőföldként történő hasznosítása nem életszerű.

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

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

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

A magánszemélyek tulajdoni hányadának értékelése során a szakértő nem alkalmazott a kisebbségi tulajdonból eredő piacképességi diszkontot. Mivel az értékelés célja a tulajdonközösség rendezése / az önkormányzati tulajdonarány módosítása, a magánszemélyi illetőségek értéke az 1/1 érték lineáris, arányos részét képezi.

Jelen értékbecslés Tihany Város Önkormányzatának megbízásából gazdasági döntés meghozatalához készült, írásos hozzájárulásom nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.

Csopak, 2026. 08. 12.



Készítette:

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

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.)

Tartalomjegyzék

	Oldal
1. ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK.....	2
2. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA.....	6
3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE.....	6
3.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk.....	6
3.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése	6
3.3 Helyszíni szemle és időpontja	15
3.4 Felhasznált dokumentumok.....	15
4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.....	15
4.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:	15
4.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása	18
4.3 Az épület műszaki jellemzői	22
5. ÉRTÉKELÉS	22
5.1 Alapelvek, korlátozó feltételek.....	22
5.2 Speciális feltételezések, korlátozások.....	23
5.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények	23
5.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz.....	23
5.5 Érték meghatározás	23
5.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével.....	24
5.5.2 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel	24
5.5.3 Forgalmi érték meghatározása hozamszámítással	25
6. ÖSSZEFOGLALÁS.....	25
7. ZÁRADÉKOK.....	27
8. MELLÉKLETEK.....	28

2. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA

Tihany Község Önkormányzata 2026. július 16-án megbízta Epinger-Galajda Edit Sarolta ingatlanvagyon-értékelő egyéni vállalkozót (székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.) a 8237 Tihany, külterület 053/4 helyrajzi számú, „legelő” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével.

Az értékelés célja forgalmi érték meghatározása gazdasági döntéshez.

A helyszíni szemle ideje, egyben az értékelés fordulónapja: 2026. 07. 17.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

3.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk

Az értékelés metodikáját egyéb jogszabály Magyarországon nem rögzíti, ezért az értékelés a többször módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet, illetve a 18/2022. (XII.1.) számú MNB ajánlás alapján, az óvatos becslés elvét figyelembe véve, az Európai Értékelési Szabványok (European Valuation Standards, EVS) alapján, azokra való hivatkozással készült.

3.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Értékformák

Piaci érték (EVS 2025)

„The estimated amount for which the property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller acting independently of each other after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without being under compulsion.”

„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. Végső 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, megállók, útburkolat),
- megközelíthetőség,
- ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól,
- oktatási intézmények,
- szabadidős létesítmények,
- telekommunikáció.

4.6. Környezeti szempontok:

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

4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:

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

4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

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

5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

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

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

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

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

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

1.1. A módszer alkalmazási köre

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

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

9. lakóingatlan

10. egyéb

1.2. A módszer alkalmazásainak lépései

1.2.1. Piaci összehasonlításra alkalmas adatok alaphalmazának meghatározása

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

1.2.2. Összehasonlító ingatlanok kiválasztása

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

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

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

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

1.2.3. Alkalmazandó értékelési modell

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

értékelendő ingatlan fajlagos értékére.

1.2.4. Értékkorrekciók alkalmazása

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

Felépítményes ingatlan esetében minden esetben vizsgált tényezők:

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

Fejlesztési terület esetében minden esetben vizsgált tényezők:

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

A fenti szempontok szerinti kiigazításokat táblázatos formában akkor is dokumentálni szükséges, ha az adott szempontból mindegyik összehasonlító ingatlan azonos az értékelendő ingatlannal, tehát az adott szempont a konkrét esetben nem releváns. A fentiekén túl minden olyan szempont alapján el kell végezni a kiigazítást, amelyről megállapítható, hogy az adott tulajdonság hat a piaci árra.

Az értékmódosító tényezők esetében alkalmazott korrekciókat minden esetben indokolni kell.

1.2.5. Fajlagos piaci érték és teljes érték megállapítása

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

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Költségalapú módszer

A költségalapú értékmegközelítés 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 újratерemtésének 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 tégláépületek | 60-90 év, |
| - városi, szerelt szerkezetű épületek | 40-70 év, |
| - kertvárosi, családi ház jellegű épületek | 50-80 év, |
| - ipari és mezőgazdasági épületek | 20-50 év. |

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

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

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avuláságbecslések 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 állapítunk meg. Az ingatlan jellege miatt a költségszámításon és a hozamszámításon alapuló módszert nem alkalmaztunk.

Azt, hogy módszerek közül melyik alkalmazása célszerű, az ingatlan és az ingatlanpiaci szegmens jellemzőinek, sajátosságainak függvénye, ahol a legjobb és legoptimálisabb

hasznosítás (Highest and Best Use) elve adja meg a kulcsot a helyes értékelési módszertan kiválasztásához.

3.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2026.07.17-én Epinger-Galajda Edit Sarolta felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő tartotta. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgált, az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket készített. A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódott az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

3.4 Felhasznált dokumentumok

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos alábbi dokumentumokat:

- E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat (2026.07.15.)
- E-hiteles térképmásolat (2026.07.22.)

4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Tulajdoni lap – másolat (szemle)	
Tulajdoni lap dátuma:	2026. 07. 15.
Ingatlan címe:	8237 Tihany
Ingatlan fekvése	Külterület
Helyrajzi száma:	Tihany 053/4

Tulajdoni lap I. rész:	
Az ingatlan művelési ága:	legelő
Telek területe:	893 m ²
Minőségi osztály:	4 osztály
Kataszteri jövedelem (AK):	0,11
I/2. Bejegyző határozat: 102435/3/2022/2021.04.21.	
Jogi jelleg: Balaton-felvidéki Nemzeti Park	
I/3. Bejegyző határozat: 102435/3/2022/2021.04.21.	
Jogi jelleg: Natura 2000 terület	

Tulajdoni lap II. rész:	
II/1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 102435/3/2022/2021.04.21.	
Tulajdoni hányad:	1/36
Jogállás:	tulajdonos
Jogcím:	öröklés
Jogosult neve:	Lesser Rozália Boglárka

Jogosult születési neve:	Németh Rozália Boglárka
Jogosult születési éve:	1977
Jogosult anyja neve:	Kópházi Rozália
Jogosult címe:	8237 Tihany, Major utca 29.
II/2. Bejegyző határozat, érkezési idő: 102435/3/2022/2021.04.21.	
Tulajdoni hányad:	1/36
Jogállás:	tulajdonos
Jogcím:	öröklés
Jogosult neve:	Dr. Németh Imre Pál
Jogosult születési neve:	Németh Imre Pál
Jogosult születési éve:	1991
Jogosult anyja neve:	Kópházi Rozália
Jogosult címe:	8237 Tihany, Major utca 29.
II/3. Bejegyző határozat, érkezési idő: 102435/3/2022/2021.04.21.	
Tulajdoni hányad:	1/36
Jogállás:	tulajdonos
Jogcím:	törvényes lemenőági öröklés
Jogosult neve:	Lesser Rozália Boglárka
Jogosult születési neve:	Németh Rozália Boglárka
Jogosult születési éve:	1977
Jogosult anyja neve:	Kópházi Rozália
Jogosult címe:	8237 Tihany, Major utca 29.
II/4. Bejegyző határozat, érkezési idő: 102435/3/2022/2021.04.21.	
Tulajdoni hányad:	1/36
Jogállás:	tulajdonos
Jogcím:	törvényes lemenőági öröklés
Jogosult neve:	Dr. Németh Imre Pál
Jogosult születési neve:	Németh Imre Pál
Jogosult születési éve:	1991
Jogosult anyja neve:	Kópházi Rozália
Jogosult címe:	8237 Tihany, Major utca 29.
II/5. Bejegyző határozat, érkezési idő: 102435/3/2022/2021.04.21.	
Tulajdoni hányad:	32/36
Jogállás:	tulajdonos
Jogcím:	vétel
Jogosult neve:	Tihany Község Önkormányzata
Jogosult címe:	8237 Tihany, Kossuth Lajos utca 12

Tulajdoni lap III. rész:
III/1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 102435/3/2022/2021.04.21.
Önálló szöveges bejegyzés a 053/4 helyrajzi számú ingatlan a 053/1 helyrajzi számú ingatlan megosztása során alakult ki (8/775/2019.)
III/2. Bejegyző határozat, érkezési idő: 102435/3/2022/2021.04.21.
Távközlési vezetékjog a vázrajz szerinti területre. usz: 31716/1996., eredeti bejegyző határozatszám: 35705/1992.05.28 Eredeti határozat: 35705/1992.05.28 Név: MAGYAR TÁVKÖZLÉSI RT SOPRONI TÁVKÖZLÉSI IGAZGATÓSÁG Jogosult címe: 9400 SOPRON, Széchenyi tér 7-10.
III/3. Bejegyző határozat, érkezési idő: 102435/3/2022/2021.04.21.
Bányaszolgalmi jog az ügyiratban lévő vázrajz szerinti területre. / 33375/2000./, eredeti bejegyző határozatszám: 48890/1999.10.20. Eredeti határozat: 48890/1999.10.20 Név: E.ON KÖZÉP-DUNÁNTÚLI GÁZHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 8800 NAGYKANIZSA, Zrínyi Miklós utca 32.
III/4. Bejegyző határozat, érkezési idő: 102435/3/2022/2021.04.21.
Özvegyi jog Eredeti határozat: 42721/2000.10.25 Utalás: II/1-2. Név: Németh Imréné, Születési név: Kópházi Rozália, Születési év: 1954, Anyja neve: Kovacsics Rozália Jogosult címe: 8237 TIHANY, Major utca 29.
III/4. Bejegyző határozat, érkezési idő: 102435/3/2022/2021.04.21.
Vezetékjog 20 kV-os légvezeték és földkábel biztonsági övezete által érintett 345 m2 területre az ügyiratban lévő változási vázrajz és területkimutatás szerint. Vezetékjog engedély száma: SZFMMBH/3800-2/2011/MU Eredeti bejegyző határozatszám: 39102/2/2011.09.29 Eredeti határozat: 39102/2/2011.09.29 Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.

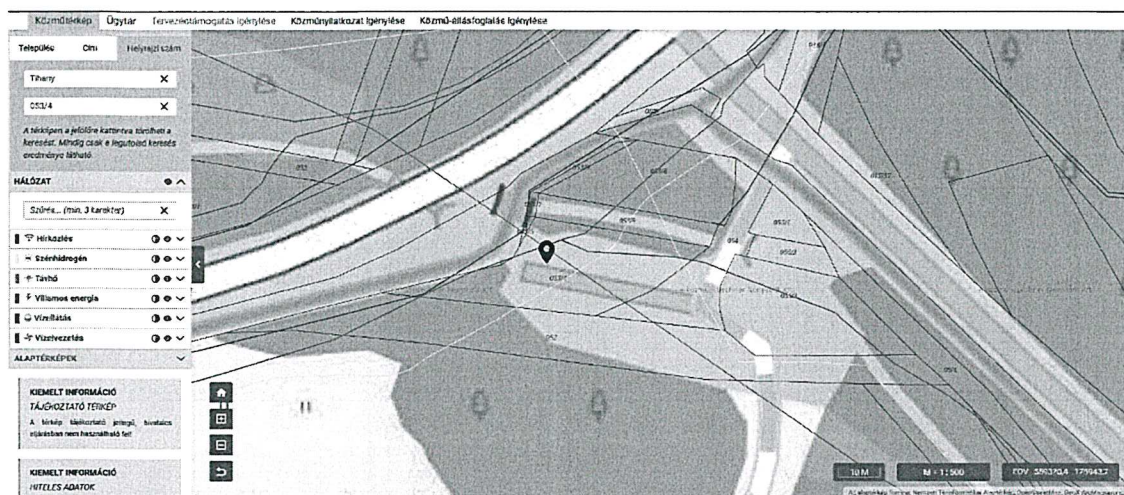
Megjegyzések:

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

Az ingatlan a tulajdoni lap I/3. szám alatti bejegyzése értelmében Natura 2000 terület. Az Európai Unió által létrehozott Natura 2000 területek egy olyan összefüggő európai ökológiai hálózat, amely a közösségi jelentőségű természetes élőhelytípusok, vadon élő állat- és növényfajok védelmének keresztül biztosítja a biológiai sokféleség megővését és hozzájárul kedvező természetvédelmi helyzetük fenntartásához, illetve helyreállításához. Tekintettel arra, hogy a helyi építési szabályzat szerint a területen nem végezhető olyan tevékenység, illetve nem helyezhető el olyan létesítmény, amely a természetet, a meglévő növényállományt, ökoszisztémákat és egyéb természeti

képződményeket veszélyeztetni, a bejegyzések az ingatlan forgalomképességét meglátásom szerint érdemben nem befolyásolják.

A tulajdoni lap III/5. szám alatti bejegyzésében szereplő, az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjoggal kapcsolatban dokumentumot az ügyfél nem tudott rendelkezésünkre bocsátani, az vélhetően a csatolt e-közmű kivonat alapján az elektromos légkabel miatt került felvezetésre. A vezetékjog a villamos hálózatra és annak biztonsági övezete által érintett területre vonatkozik. A biztonsági övezet garantálja az ott lévő személyek, építmények, területek biztonságát, védelmét. Tekintettel a kialakult állapotra és az érintett terület csekély mértékére a bejegyzett vezetékjog az ingatlan forgalomképességét és értékét érdemben nem befolyásolja.



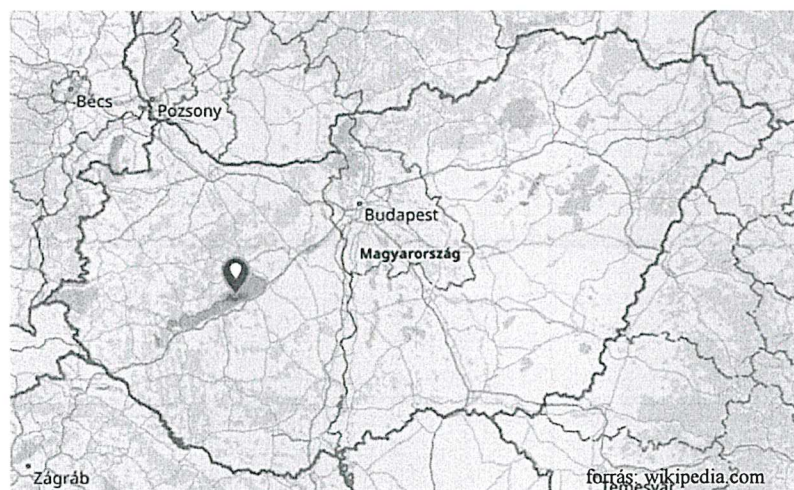
A tulajdoni lap III/3. bejegyzése szerinti, az E.ON Közép-Dunántúli Gázhálózati Zrt. javára bejegyzett bányászolgalmi jog az ügyiratban lévő vázrajz szerinti területre bejegyzett jog, amely gázvezeték (szénhidrogén-szállító vagy elosztó vezeték) és annak tartozékai elhelyezésére, üzemeltetésére szolgál. A gázvezetékek biztonsági övezete jogszabályilag szigorúan szabályozott. Ebben a sávban tilos építkezni, nyílt lángot használni, nagy gyökérzetű fákat telepíteni, illetve jelentős földmunkát (pl. mélyszántást, tókialakítást, teraszolást) végezni az illetékes gázszolgáltató előzetes hozzájárulása és jóváhagyása nélkül. A gázhálózat üzembiztonsága kiemelt fontosságú, így az E.ON szakemberei jogosultak az érintett területre ellenőrzés vagy csőcsere, javítás céljából belépni.

4.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

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:



Közigazgatás	
Ország	Magyarország
Régió	Közép-Dunántúl
Vármegye	Veszprém
Járás	Balatonfüredi
Jogállás	község
Polgármester	Tószki Imre (Fidesz-KDNP) ¹¹
Irányítószám	8237
Körzethívószám	87
Testvértelepülései	Lista [kinyit]
Népesség	
Teljes népesség	1334 fő (2023. jan. 1.) ¹²
Népsűrűség	50,6 fő/km ²

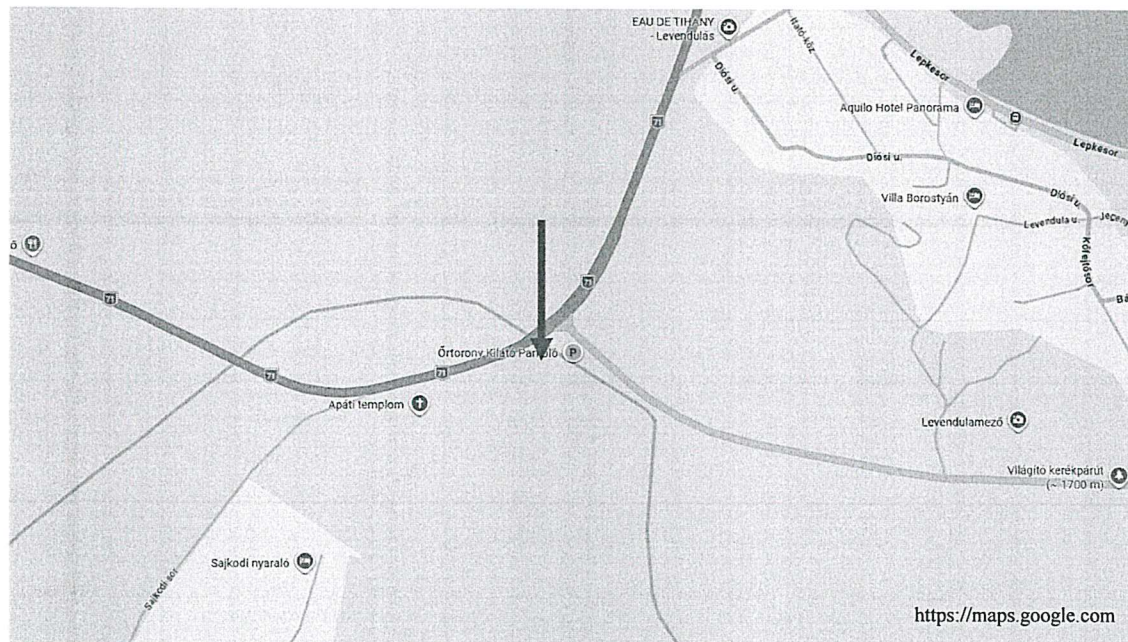
A település közvetlen elhelyezkedése és közlekedési kapcsolatai:



Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlan a település központjától cca. 2,5 km-re, északnyugatra, a település Kossuth Lajos utcájának kivezető szakasza mellett, a 71-es számú főút találkozásánál található, az ott elhelyezkedő Őrtorony Kilátó parkoló nyugati része. Infrastrukturális ellátottsága közepes, az ingatlan szilárd burkolatú, aszfaltos úton érhető el. Környezetében legelők, erdősávok és beépítetlen területek vannak.

Az ingatlan elhelyezkedését és közvetlen környezetét az alábbi térképszelvény ismerteti:



Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:

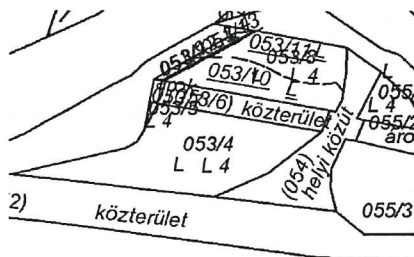


Gazdasági környezet

Az 1330 fős (Magyarország közigazgatási helynévkönyve, 2025) Tihany Magyarország egyik legszebb fekvésű települése, a látványos tájban és természeti adottságokban bővelkedő község a Balatonba nyúló Tihanyi-félszigeten fekszik. Természeti kincsei, különleges fekvése és a közel ezeréves tihanyi apátság az egyik legjelentősebb idegenforgalmi célállomássá teszi, mind a belföldi, mind a külföldi turisták körében. Ingatlanforgalmi szempontból kedvelt település, az ingatlanárak jellemzően magasak. A nyilvántartott álláskeresőők száma 18 fő, a munkanélküliségi

rátá 2,20 % (Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, 2026. 05. 20-i állapot szerinti adat). A település kiemelkedő idegenforgalmi jellegének köszönhetően az ingatlanárak várhatóan a későbbiekben is magasak maradnak.

Az ingatlan jellemzése, alakja, domborzati viszonyai, területe



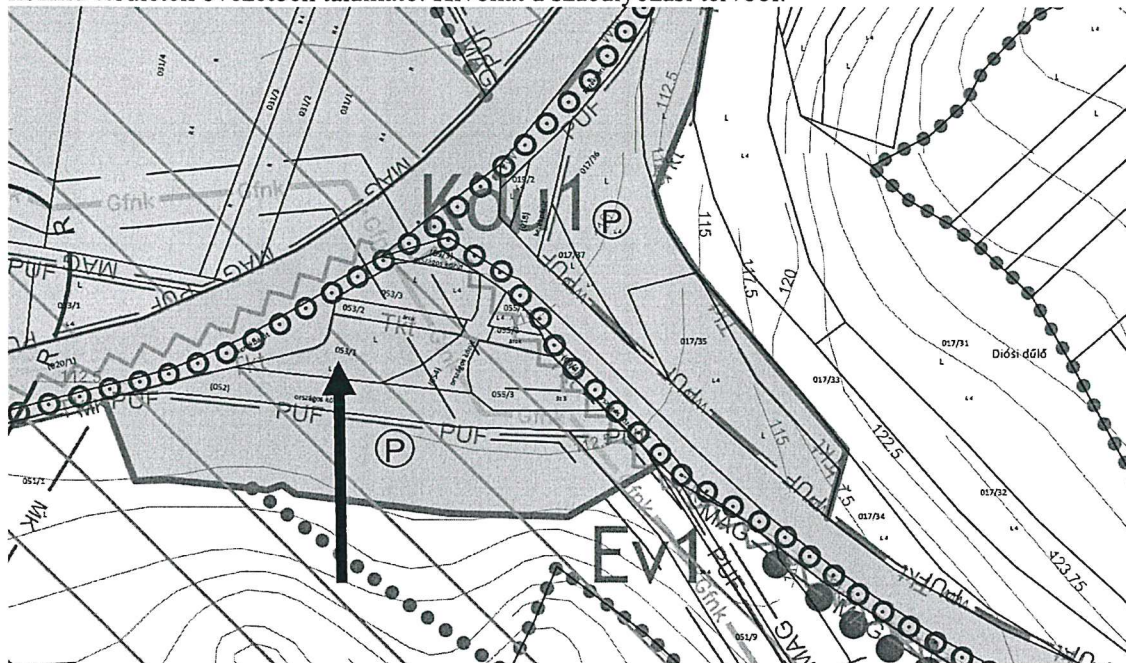
Az értékelt ingatlan szabálytalan sokszög alakú, sík terepfelszínű, közel kelet-nyugat hossz tengelyű, északon az 053/6 hrsz.-ú közterület, keleten a 054 hrsz.-ú helyi közút, délen a 052 hrsz.-ú közterület, nyugaton pedig a kerékpárút határolja. Az ingatlan területe murvázott, parkolóként hasznosított. Az ingatlan megközelítése a 054 hrsz.-ú közúton történik.

Közműellátottság

Az értékelendő ingatlan közművekkel nem rendelkezik.

Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

Az értékelt ingatlan Tihany Község hatályos szabályozási terve alapján Köu1 jelű közlekedési és közmű területek övezetben található. Kivonat a szabályozási tervből:



Az övezetre vonatkozó helyi építési szabályzatban található előírások:

KÖZLEKEDÉSI és KÖZMŰTERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI (Köu)

139. §⁶⁶ (1) A szabályozási terven jelölt közlekedési és közműterületek a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) Közlekedési és közműterületek a következők:
- a) Országos út (főút, mellékút és belterületi szakaszai) (Köu1)
- b) Belterületi egyéb gyűjtőutak (Köu2)
- c) Korlátozott mezőgazdasági út (Köu3)
- d) A közlekedési övezetbe nem sorolt közutak a település kiszolgáló útjai, melyeken a szabályozási terv alapján kiszolgáló lakóutca, vegyesforgalmú út, gyalogosfelület alakítható ki, a vonatkozó egyéb rendelkezések figyelembevételével.
- (3) A szabályozási szélességen belül a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű létesítmények, valamint utcabútorok, helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető az út kezelőjének hozzájárulásával.
- (4) A közlekedési területek és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási Terv ábrázolja a 21. sz függelék szerint.
- (5) Közforgalom elől elzárt magánút 6,0 m szabályozási szélesség alatt nem alakítható ki, közforgalom elől el nem zárt magánút a szabályozási tervben foglaltak szerint alakítandó ki.
- (6) 8 méternél keskenyebb utca csak vegyes használatú útként építhető ki.
- (7) ⁽¹⁷⁸⁾ Köu3 jelű korlátozott mezőgazdasági út kialakítása a természetvédelmi jogszabályok és kezelés szerint lehetséges - az érintett térség kiemelt természeti, ökológiai és tájképi értékeinek megőrzése és ezek védelmét biztosító jogszabályok teljesítése céljából.
- (8) Az OTÉK által előírt várakozóhelyek 50%-a közterületen is biztosítható a jogszabályban előírt tartalmú közlekedési vizsgálat alapján az alábbi építési övezetek esetén, ha az építési övezeti és övezeti előírások rendelkeznek róla:
- a) településközpont területen,
- b) intézményi területen,
- c) üdülőházas területen.
- (9) A koncentrált parkolási igények kielégítésére a település területén közterületen új parkolók létesíthetők a Szabályozási terven jelöltek szerint.
- (10) A burkolatlan, nem közlekedési célú felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika és a forgalombiztonság figyelembevételével.

Összegzés: Az ingatlan nem beépíthető.

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

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

4.3 Az épület műszaki jellemzői

Az értékelt ingatlanon felépítmény nem található.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

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

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásom, ezekért felelősséget nem vállalok.

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.

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

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

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

5.2 Speciális feltételezések, korlátozások

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

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

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

Az értékbecslő a tulajdonos ÁFA alanyiségét nem vizsgálta. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (Áfa tv.) 86. § (1) bekezdés k) pontja alapján az ingatlan értékesítése áfamentes. A megállapított érték ÁFA-t nem tartalmaz.

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

Nincsenek.

5.5 Érték meghatározás

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

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, értékesítésre felajánlott ingatlanokkal vettem össze. A módszert bővebben a 3.2 pont ismerteti. A számítást az alábbi számítási táblázat tartalmazza:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladási v. kínálati ár		<i>kínálat</i>	<i>kínálat</i>	<i>kínálat</i>
Település neve	Tihany, külterület 053/4 hrsz	Tihany	Tihany	Tihany
Utca/út/tér		Cserhegy	Diós	Belső tó környéke
Övezeti besorolás	Köül	Má-gy	Má-gy	Má-gy
Eladás/kínálat ideje		2026.08	2026.08	2026.08
Ingatlan leírása, infrastrukturális adottságok (közút, utak, kerítés, stb.)	a település központjától cca. 2,5 km-re, északnyugatra, a település Kossuth Lajos utcájának kivezető szakasza mellett, a 71-es számú főút találkozásánál található, az ott elhelyezkedő Órtorony Kilátó parkoló délkeleti, gyengébb infrastruktúrával és közlekedési kapcsolatokkal	a település Cserhegy nevű településrészén, külterületen található, földes úton elérhető, közutak nélküli szántóföld, nem beépíthető	a település Diós nevű településrészén, külterületen található, földes úton elérhető, közutak nélküli legelő, nem beépíthető	a település Belső-tó környékén, külterületen található, földes úton elérhető, közutak nélküli szántó, szőlő, nem beépíthető
Övezeti besorolás, építéshatósági jellemzők	legelő megnevezésű, közút övezetben található, közutak nélküli terület, parkolóként funkcionál, nem beépíthető	Általános mezőgazdasági terület – gyep, fás legelő övezetekben épületet elhelyezni nem szabad, a terepszint alatti beépítés nem megengedett	Általános mezőgazdasági terület – gyep, fás legelő övezetekben épületet elhelyezni nem szabad, a terepszint alatti beépítés nem megengedett	Általános mezőgazdasági terület – gyep, fás legelő övezetekben épületet elhelyezni nem szabad, a terepszint alatti beépítés nem megengedett
forrás:		ingatlan.com/35023796	ingatlan.com/32959365	ingatlan.com/34796778
Telekméret /m ² /	893	1 808	1 360	1 999
Eladási vagy kínálati ár		17 500 000 Ft	12 900 000 Ft	21 400 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		9 679 Ft/m ²	9 485 Ft/m ²	10 705 Ft/m ²
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%
Kínálati ár korrekció		-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos ár		8 711 Ft/m ²	8 537 Ft/m ²	9 635 Ft/m ²
Településen belüli elhelyezkedése		-10%	-10%	-10%
Telekméret		10%	5%	10%
Közutak		0%	0%	0%
Terepfelszín		0%	0%	0%
Útviszonyok		5%	5%	5%
Övezeti besorolás, beépíthetőség		0%	0%	0%
Hasznosíthatóság		-5%	-5%	-5%
Korrekció összesen		0%	-5%	0%
Számított fajlagos érték	8 819 Ft/m ²	8 711 Ft/m ²	8 110 Ft/m ²	9 635 Ft/m ²

Értékhatározás:

Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:				
Korrigált fajlagos érték:			8 819 Ft/m ²	
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve:	893 m ²	X	8 819 Ft/m ²	7 900 000 Ft

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

7 900 000 Ft-ban, azaz hétmillió-kilencszázezer forintban

határoztam meg.

5.5.2 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

Az ingatlan jellege miatt a költségalapú módszert nem alkalmaztam.

5.5.3 Forgalmi érték meghatározása hozamszámítással

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

6. ÖSSZEFOGLALÁS

Forgalmi érték meghatározása

Módszerek	Érték	Súly
Piaci összehasonlító adatok értékelése:	7 900 000 Ft	100%
Nettó pótlási költség elvű értékelés:	nem alkalmazott	
Maradványérték számítás:	nem alkalmazott	
Az ingatlan aktuális forgalmi értéke:		7 900 000 Ft

A felkérésnek megfelelően a szakértő elsődlegesen az ingatlan egészének (1/1 tulajdoni hányad) szabadpiaci forgalmi értékét határozta meg a piacon elérhető összehasonlító adatok és az ingatlan sajátosságainak elemzésével.

Tulajdonviszonyok és a magánszemélyi illetőségek levezetése: Az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján az ingatlan osztatlan közös tulajdonban áll, az alábbi megoszlás szerint:

- Tihany Község Önkormányzata: 32/36 tulajdoni hányad
- Lesser Rozália Boglárka 2/36 tulajdoni hányad
- dr. Németh Imre Pál: 2/36 tulajdoni hányad

A megbízó döntéshozatalának és a tulajdonközösség lehetséges rendezésének elősegítése érdekében a szakvéleményben külön levezetésre került a magánszemélyek tulajdonában álló 2/36-od, illetve 2/36-od (összesen 4/36-od) tulajdoni hányadok forgalmi értéke is. A levezetés során a teljes 1/1 értékből kiinduló, lineárisan arányosított értékképzést alkalmaztam. Mivel az értékelés célja a tulajdoni helyzet rendezése (az önkormányzati tulajdon egyesítése), a magánszemélyi részültetőségekre nem került alkalmazásra kisebbségi tulajdonból eredő piacképességi diszkont, így az érintett tulajdonosok része a teljes ingatlanértékhez mértén teljes értékűként jelenik meg.

Az egyes tulajdoni hányadoknak megfelelő forgalmi értékek:

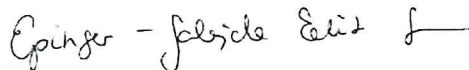
Tulajdonos	Tulajdoni hányad-számláló	Tulajdoni hányad-nevező	A tulajdoni hányadnak megfelelő forgalmi érték
Tihany Község Önkormányzata:	32	36	7 022 222 Ft
Lesser Rozália Boglárka	2	36	438 889 Ft
dr. Németh Imre Pál	2	36	438 889 Ft
Összesen:			7 900 000 Ft

Az értékbecslő a tulajdonos ÁFA alanyiségét nem vizsgálta. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (Áfa tv.) 86. § (1) bekezdés k) pontja alapján az ingatlan értékesítése áfamentes. A megállapított érték ÁFA-t nem tartalmaz.

A választott értékelési módszer indoklása:

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

Csopak, 2026. augusztus 12.



Készítette:

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

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.)

7. ZÁRADÉKOK

6.1 Az értékelés csak a megbízásban rögzített célra használható. Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve – csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

6.2 A forgalmi érték megállapítása során az aktuális forgalmi értéke került meghatározásra, mely a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készületségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért, nevezetesen bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés, stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalok.

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

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

6.5 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.

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

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

6.8 Az ingatlant illetően érdekeltség, a Megbízó irányában 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.

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

6.11 Az értékbecslő a tulajdonos ÁFA alanyiségét nem vizsgálta. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (Áfa tv.) 86. § (1) bekezdés k) pontja alapján az ingatlan értékesítése áfamentes. A megállapított érték ÁFA-t nem tartalmaz.

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

8. MELLÉKLETEK

TULAJDONI LAP



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

Tulajdonilap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260715/16389
2026.07.15



Oldal 1/3

Tihany
Külterület, 53/4 helyrajzi szám

Tihany, Külterület, 053/4

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 102435/3/2022/2021.04.21				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
Alrészlet jele		Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Legelő	4 osztály	893	0,11
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 102435/3/2022/2021.04.21				
Jogi jelleg: Balaton-felvidéki Nemzeti Park					
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 102435/3/2022/2021.04.21				
Jogi jelleg: Natura 2000 terület					

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 102435/3/2022/2021.04.21
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/36 Jogcím: öröklés, 42721/2000.10.25 Eredeti határozat: 42721/2000.10.25 Név: Lesser Rozália Boglárka, Születési név: Németh Rozália Boglárka, Születési év: 1977, Anyja neve: Kópházi Rozália Jogosult címe: 8237 TIHANY, Major utca 29
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 102435/3/2022/2021.04.21
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/36 Jogcím: öröklés, 42721/2000.10.25 Eredeti határozat: 42721/2000.10.25 Név: dr. Németh Imre Pál, Születési név: Németh Imre Pál, Születési év: 1991, Anyja neve: Kópházi Rozália Jogosult címe: 8237 TIHANY, Major utca 29
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 102435/3/2022/2021.04.21
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/36 Jogcím: törvényes lemenőági öröklés, 33575/2002.03.01 Eredeti határozat: 33575/2002.03.01 Név: Lesser Rozália Boglárka, Születési név: Németh Rozália Boglárka, Születési év: 1977, Anyja neve: Kópházi Rozália Jogosult címe: 8237 TIHANY, Major utca 29

Folytatás a következő oldalon



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

Tulajdonilap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260715/16389
2026.07.15

Oldal 2/3

Tihany
Külterület, 53/4 helyrajzi szám

Folytatás az előző oldalról

4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 102435/3/2022/2021.04.21
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/36 Jogcím: törvényes lemenőági öröklés, 33575/2002.03.01 Eredeti határozat: 33575/2002.03.01 Név: dr. Németh Imre Pál, Születési név: Németh Imre Pál, Születési év: 1991, Anyja neve: Kópházi Rozália Jogosult címe: 8237 TIHANY, Major utca 29
5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 102435/3/2022/2021.04.21
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 32/36 Jogcím: vétel, 33114/3/2017.05.08 Eredeti határozat: 33114/3/2017.05.08 Név: TIHANY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 8237 TIHANY, Kossuth Lajos utca 12.

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 102435/3/2022/2021.04.21
	Önálló szöveges bejegyzés
	A 053/4 helyrajzi számú ingatlan a 053/1 helyrajzi számú ingatlan megosztása során alakult ki (8/775/2019.)
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 102435/3/2022/2021.04.21
	Távközlési vezetékjog
	a vázrajz szerinti területre. usz: 31716/1996., eredeti bejegyző határozatszáma: 35705/1992.05.28 Eredeti határozat: 35705/1992.05.28 Név: MAGYAR TÁVKÖZLÉSI RT SOPRONI TÁVKÖZLÉSI IGAZGATÓSÁG Jogosult címe: 9400 SOPRON, Széchenyi tér 7-10
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 102435/3/2022/2021.04.21
	Bányászolgalmi jog
	az ügyiratban lévő vázrajz szerinti területre. / 33375/2000./, eredeti bejegyző határozatszáma: 48890/1999.10.20. Eredeti határozat: 48890/1999.10.20 Név: E.ON KÖZÉP-DUNÁNTÚLI GÁZHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 8800 NAGYKANIZSA, Zrínyi Miklós utca 32.
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 102435/3/2022/2021.04.21
	Özvegyi jog
	Eredeti határozat: 42721/2000.10.25 Utalás: II/1-2 Név: Németh Imréné, Születési név: Kópházi Rozália, Születési év: 1954, Anyja neve: Kovácsics Rozália Jogosult címe: 8237 TIHANY, Major utca 29

Folytatás a következő oldalon



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

Tulajdonilap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INVER/TULLAP/20260715/16389
2026.07.15

Tihany
Külterület, 53/4 helyrajzi szám

Oldal 3/3

Folytatás az előző oldalról

5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 102435/3/2022/2021.04.21
	Vezetékjog
	20 kV-os légvezeték és földkábel biztonsági övezete által érintett 345 m2 területre az ügyiratban lévő változási vázrajz és területkimutatás szerint. Vezetékjog engedély száma: SZFMMBH/3800-2/2011/MU Eredeti bejegyző határozatszám: 39102/2/2011.09.29 Eredeti határozat: 39102/2/2011.09.29 Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.

Az E-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

TÉRKÉPMÁSOLAT

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Köormányhivatal
Balatonfüred 8230 Balatonfüred, Felső köz 2.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

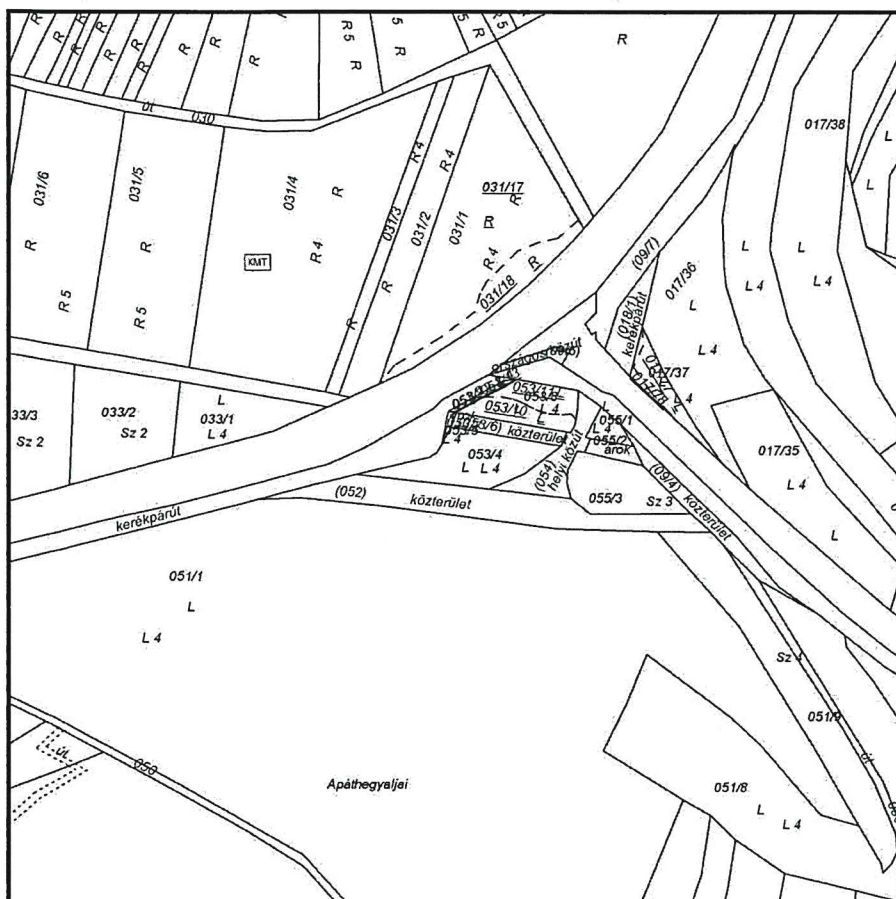
2026.07.22 15:51:02

Helyrajzi szám: TIHANY külterület 53/4

Megrendelés szám: 7/437/2026

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 24278470002026



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

TIHANY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ -TESTÜLETÉNEK 4/2025. (II.28) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE

Tihany Község Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2025. (II. 28.) önkormányzati rendelete

Az önkormányzat vagyonáról szóló 2/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A jelen rendelet célja a rendelet mellékletében felsorolt ingatlanok aktualizálása.

[2] Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatok és szerveik, a köztársasági megbízottak, valamint egyes centrális alárendeltségű szervek feladat- és hatásköreiről szóló 1991. évi XX. törvény 138. § (1) bekezdés j) pontjában, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 18. § (1) bekezdésében, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 143. § (4) bekezdés i, és j, pontjában kapott felhatalmazás és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §, valamint 109. § (4) bekezdésében, az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 97. § (2) bekezdésében és az Alaptörvény 32. cikkében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

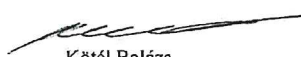
1. §

Az önkormányzat vagyonáról szóló 2/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

2. §

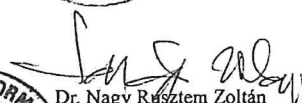
Ez a rendelet 2025. március 1-jén lép hatályba.

Tihany 2025. február 28.


Kötél Balázs
polgármester


Dr. Nagy Rózsám Zoltán
jegyző

Kihirdetve: Tihany, 2025. február 28.


Dr. Nagy Rózsám Zoltán
jegyző



1. melléklet a 4/2025. (II. 28.) önkormányzati rendelethez

Forgalomképes üzleti vagyoni kör					
SZ	Hrsz	Terület nagysága	Művelési ág	cím / rendeltetés	jogi jelleg
1.	010/9	1999 m2	szántó		
2.	048/32	2165 m2	legelő és út		4/20 tulajdoni jog
3.	051/2	3189 m2	legelő		2/12 tulajdoni jog
4.	051/6	7690 m2	legelő		12/24 tulajdoni jog
5.	051/9	1933 m2	szántó		
6.	053/4	893 m2	legelő		32/36 tulajdoni jog
7.	053/8	579 m2	legelő		22/96 tulajdoni jog
8.	065/3	2501 m2	erdő		2/10 tulajdoni jog
9.	070/11	822 m2	legelő		
10.	070/12	5315 m2	legelő		
11.	072/10	1976 m2	szántó		
12.	092/59	2321 m2	szántó és út		2/10 tulajdoni jog
13.	092/87	3765 m2	szántó		
14.	0112/1	2812 m2	szántó		2/5 tulajdoni jog
15.	8	850 m2	illemhely	Kossuth Lajos utca 24.	
16.	109	359 m2	egyéb szálláshely és vendéglátó egység	Kossuth Lajos utca 33.	
17.	124	66 m2	Tűzoltóság	Batthyány u. 13.	
18.	210/1	376 m2	beépítetlen terület	Kossuth Lajos utca 14.	
19.	213	184 m2	lakóház, udvar, gazdasági épület	Csokonai utca 38	
20.	222	768 m2	irodaház	Kossuth Lajos utca 23.	
21.	232	309 m2	hétvégi ház, gazdasági épület	József Attila u. 3.	420/672 tulajdoni jog
22.	234	521 m2	gazdasági épület, udvar	Kossuth utca 19.	
23.	366	313 m2	lakóház, udvar	Major utca 38.	
24.	367	338 m2	lakóház, udvar	Dózsa György utca 13.	
25.	400	507 m2	lakóház, udvar	Kossuth u. 79.	
26.	425	385 m2	lakóház, udvar	Major utca 43.	

27.	487/4	600 m2	beépítetlen terület	Szölő utca 24
28.	503/1	139 m2	beépítetlen terület	
29.	503/2	52 m2	beépítetlen terület	
30.	523/31	4268 m2	beépítetlen terület	Aranyház utca 9.
31.	523/31/A/1	33,06 m2	társasházi lakás	Aranyház utca 9.
32.	523/31/A/2	30,08 m2	társasházi lakás	Aranyház utca 9.
33.	523/31/A/3	26,63 m2	társasházi lakás	Aranyház utca 9.
34.	523/31/A/5	58,24 m2	társasházi lakás	Aranyház utca 9.
35.	523/31/A/6	57,88 m2	társasházi lakás	Aranyház utca 9.
36.	523/31/A/7	58,62 m2	társasházi lakás	Aranyház utca 9.
37.	523/31/A/8	74,37 m2	társasházi lakás	Aranyház utca 9.
38.	523/31/A/9	58,18 m2	társasházi lakás	Aranyház utca 9.
39.	523/31/A/10	62,87 m2	társasházi lakás	Aranyház utca 9.
40.	523/31/A/11	68,53 m2	társasházi lakás	Aranyház utca 9.
41.	523/31/A/12	84,13 m2	társasházi lakás	Aranyház utca 9.
42.	540/2	124 m2	beépítetlen terület	
43.	562	1389 m2	udvar beépített terület	Kossuth Lajos utca 40.
44.	675/1	1250 m2	eszipresszó, udvar	Visszhang u. 23.
45.	976/3	31 m2	beépítetlen terület	
46.	1458	286 m2	beépítetlen terület	
47.	1861/1	1849 m2	kivett közterület	
48.	1861/2	2876 m2	kivett közforgalom elől el nem zárt magánút	
49.	1861/3	6646 m2	kivett beépítetlen terület	4502/6646 tulajdoni jog/hányad
50.	1861/4	6731 m2	kivett kikötő	430/6731 tulajdoni jog/hányad
51.	1853/2	22 m2	strandfürdő	
52.	1884	696 m2	beépítetlen terület	
53.	1885	52 m2	autóbuszpályaudvar	
54.	1886	402 m2	benzinkút	

Végső előterjesztői indokolás

Jelen rendelet módosítás a vagyonrendelet mellékletében felsorolt ingatlanok felsorolását aktualizálja.

KÍNÁLATI ADATOK

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

<https://ingatlan.com/35023796/nyomtatás>

ingatlan.com

Veress Andrea Edit
BINGO Ingatlaniroda



+36 70 202 7505

+36 30 435 2555



Tihany, Cserhegy

Eladó egyéb telek

Ár		Telekterület	
17,50 millió Ft		1808 m²	
Beépíthetőség	nincs megadva	Villany	utcában
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	utcában
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	nincs megadva
Kilátás	panorámás	Csatorna	nincs megadva

Sikerült megtekinteni a telekről és panorámájáról készült videót az 1. fotóra kattintva?

Tihany lakott területétől pár m-re, nagyon közel, Tihany és Belső tó felé panorámás környékén eladó egy üres, 2 utcára nyíló szántó besorolású saroktelek ingatlan.

Befektetésnek is kiváló!

Vezetékes víz- és vezetékes villanyvezeték a teleksarkon elérhető!

3,15 aranykorona besorolású, 1808 m²-es szántóföldnek besorolt a telek!

A szántóföld a Balaton-felvidéki Nemzeti Parkhoz tartozik, így védett terület!

A telken kizárólag gyümölcsfákat, virágokat, növényeket stb. lehet termesztani és művelni, építésre nem alkalmas, mivel 3000 nm alatti a terület! Nincs körbe kerítve, viszont az idilli elhelyezkedését tekintve ez nem jelent problémát.

Hívjon, ha Ön is azok közé tartozik, akik panorámafüggők!

A fotók és a szöveg szellemi termék, melynek másolása, megjelentetése jogkövetkezmennyel jár.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35023796>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Kalamár Zoltán
KKB REALTY



+36 20 251 1372



Tihany, Diós

Eladó külterületi telek

Ár	Telekterület
12,90 millió Ft	1360 m²
34 ezer €	

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

Eladóvá vált a 71-es út mentén, Balatonfüred és Tihany között, és az újonnan megépült kerékpárút közvetlen közelében, KONTÉNERBÜFÉ üzemeltetésére kiválóan alkalmas, tihanyi ,1360nm-es terület, besorolás szerint: művelési ág/kivett - legelő, így a tulajdonjog megszerzése előtt, a terület kifüggesztésre kerül.

A telek elhelyezkedése ideális az átmenő kerékpárosforgalom büféztetésére, illetve pár méterre található autós parkoló, így kényelmesen megközelíthető az autósok számára is egy lángosra, hamburgerre, húsítőre. Ideális vendéglátós egység kialakítására, biztos bevételt hozhat az optimális elhelyezkedése miatt.

Amennyiben felkeltette érdeklődését a lehetőség, várom hívását!



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32959365>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély



+36 70 503 1402

Tihany, Külterület

Eladó termőföld, szántó

Ár	Telekterület
21,40 millió Ft	1999 m²

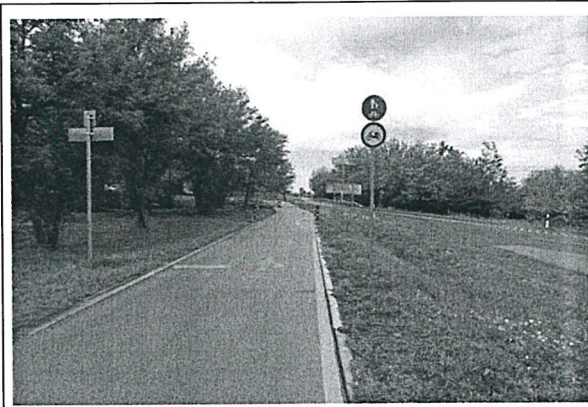
Mezőgazdasági művelésre alkalmas terület (szántó, szőlő) eladó Tihanyban, a Tihanyi Belső tavat követően, idilli környezetben! A terület 1999m², 0126/30 helyrajzi számon található. A terület az új tulajdonos elképzelése szerint művelhető, mikroklímája kiváló és kiválóan alkalmas különböző növénykultúrák termesztésére, mint például szőlőtelepítésre (zweigelt, ottello, olaszrizling, stb....), levendulatermesztésre, gyógynövények termesztésére, gyümölcsfák telepítésre, stb.... Ritka jó lehetőség művelésre, befektetésre.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34796778>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

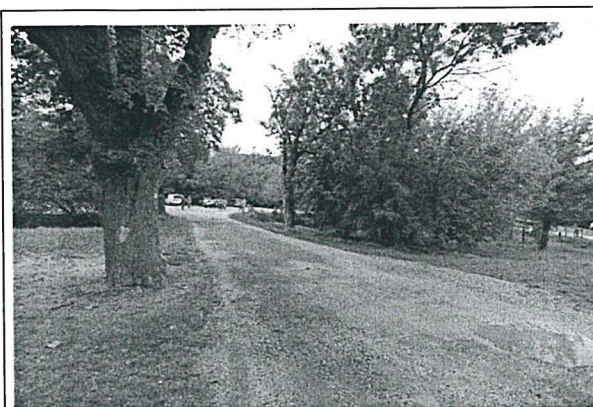
FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



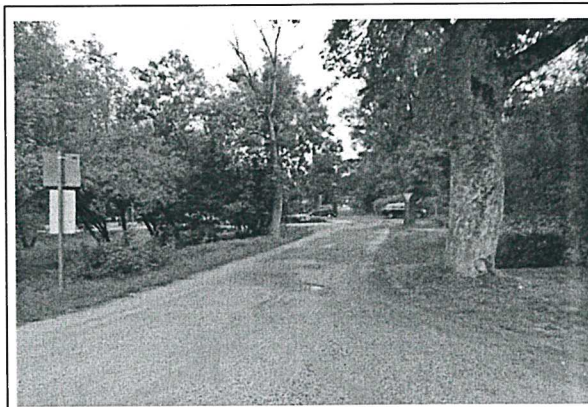
környezet, a 71-es főút és a mellette futó biciklis út látképe



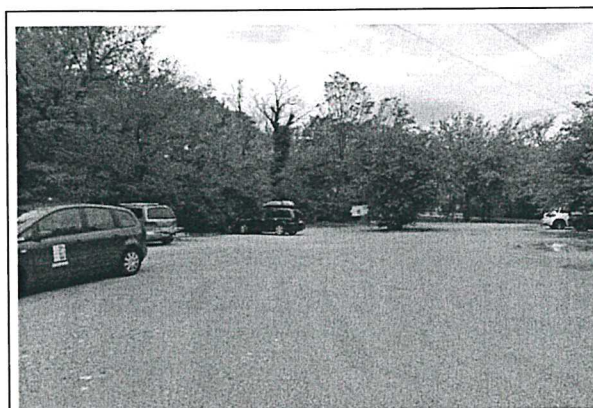
környezet, a 71-es főút és a mellette futó biciklis út látképe



környezet, a 71-es főutat átszelő biciklis út



környezet, az értékelt ingatlan megközelítése a 054 hrsz.-ú helyi közúton keresztül



az értékelt ingatlan látképe



az értékelt ingatlan látképe