



Ügyiratszám: 01/ 488 - 7 / 2026.

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: **Javaslat a Tihany, Kossuth u. 40. szám alatti Tihany 562 hrsz.-ú, kivett udvar, beépített terület megjelölésű ingatlan pályázat útján, tisztán piaci alapon történő értékesítésére**

Melléklet: pályázati felhívás, ingatlanértékelési szakvélemény vélemény

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-testülete a 70/2026. (II. 19.) határozatával, majd a 191/2026. (V. 21.) határozatával arról döntött, hogy pályázatot ír ki a Tihany belterület 562 helyrajzi számú, természetben 8237 Tihany, Kossuth Lajos u. 40. szám alatti „udvar, beépített terület” ingatlan pályázati úton történő értékesítésére. A Képviselő-testület az ingatlan bruttó vételárát mindkét esetben 190 000 000 Ft-ban állapította meg, a korábbi értékbecslés alapján.

A pályázati felhívásokra egyetlen pályázat sem érkezett, így a pályázatok eredménytelenül zárultak.

A meghirdetett ingatlanon álló 562/A és 562/B helyrajzi számú felépítmények tulajdonosa Kiss László képviselőjében, Dr. Csvila István ügyvéd Úr levélben kereste meg Tihany Község Önkormányzatát, melyben a korábban szóban tett ajánlatát tartotta fenn.

Emlékeztetőül tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet arról, hogy a Tihany 562 hrsz-ú – természetben Tihany, Kossuth u. 40. szám alatti – ingatlan Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 2/2023. (II.24.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Önkormányzati rendelet) 3. melléklete szerint, az önkormányzat tulajdonát képező forgalomképes, üzleti vagyona. A Tihany 562 hrsz-ú, 1389 m² alapterületű ingatlan kivett, „*udvar, beépített terület*” megnevezésű, melyen 562/A hrsz.-ú lakóház és 562/B hrsz.-ú melléképületek állnak.

Az Önkormányzati rendelt 12.§ (1)-(2) bekezdései szerint, az önkormányzati vagyon elidegenítése, vagy hasznosítása a (3) bekezdésében foglalt kivétellel csak versenyeztetési eljárás alkalmazásával lehetséges. A versenyeztetés szükségességéről, típusáról, a versenyeztetés feltételeiről és a versenyeztetési eljárás eredményéről a Képviselő-testület dönt. A versenyeztetési eljárás típusai, az Önkormányzati rendelet 13.§ (1) bekezdése értelmében, az alábbiak lehetnek:

- nyilvános pályázat
- zártkörű pályázat
- árverés.

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

„A pályázati felhívás minimális tartalmi elemei:

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

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

Az Önkormányzati rendelet 11.§ (1) bekezdés a) pontja értelmében, az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítésére irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi értékét ingatlan esetén 6 hónapnál nem régebbi – erre jogosult szakértő által készített – forgalmi értékbecslés alapján kell megállapítani.

Az Önkormányzati rendelet 11.§ (4) bekezdése szerint, a Képviselő-testület az (1) bekezdés a) és b) pontja szerinti értébecslésben foglalt értéktől negatív irányban legfeljebb 10%-kal, pozitív irányban legfeljebb 50%-kal eltérő összegben is megállapíthatja a vagyontárgy értékét.

Mivel a korábbi értébecslés érvényességi ideje lejárt, az Önkormányzat újból elkészíttette a Tihany 562. hrsz-ú ingatlan forgalmi értébecslését. Az új szakértői vélemény értelmében:

„A megbízás a földhasználati joggal terhelt, Tihany 562 helyrajzi számú ingatlan telekértékének megállapítására vonatkozik. Az ingatlanon található felépítmények alapterülete (bruttó $151+37=188$ m²) miatt a terület további beépíthetősége csekély, ezért az értékképzés során mind az értékelt ingatlan, mind az összehasonlító adatok esetében a vetítési alap a beépíthető terület. Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve: 175.000.000 Ft”

A fentiek értelmében az ingatlan forgalmi értékét – az értébecslésben rögzítettektől 10%-kal negatív irányban eltérítve – 157.500.000 Ft-ban javasoljuk meghatározni.

A pályázati felhívás rögzíti, hogy:

- pályázó cselekvőképes, magyar állampolgár vagy jogi személy lehet;
- az ingatlan, a 562/A és 562/B hrsz-ú önálló épületek javára bejegyzett földhasználati joggal terhelten kerül értékesítésre,
- az ingatlan tulajdonjogára pályázni pályázonként 3 000 000 Ft biztosíték ellenében lehet. A foglaló összegébe a megfizetett pályázati biztosíték beszámításra kerül.
- pályázónak vállalnia kell az ingatlan bruttó eladási árához viszonyított 10 % foglaló megfizetési kötelezettségét a szerződés megkötésétől számított 15 napos fizetési határidővel,
- amennyiben egy ingatlanra több pályázat kerül benyújtásra, úgy a pályázók részvételével liciteljárással, 100 000 Ft licit lépcső alkalmazásával a licit eljárás dönt az adott lakás esetében a pályázatok sorrendjéről. A Pénzügyi és Gazdasági Bizottság a licit eljárás legmagasabb árat adó pályázatot javasolja nyertes pályázatnak,
- az ingatlan teljes vételárát legkésőbb az adásvételi szerződés megkötésétől számított 90 napon belül kell megfizetni,
- a pályázó ajánlatához a pályázatok benyújtására nyitva álló határidő lejártától a pályázat nyertesének Képviselő-testület általi jóváhagyását követő 30. napig kötve van.
- hiányos pályázat esetén egy esetben, alkalommal (de akár több dokumentumot érintően) van hiánypótlásra lehetőség, a hiánypótlás nem vonatkozik a pályázat beadási határidő elmulasztására, az utólag, a határidő eltelte utáni időpontban nem nyújtható be,
- a beadási határidő: 2026. október 7. 12.00 óra
- a pályázatok bontását és értékelését a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság végzi.

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

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

Tihany, 2026. szeptember 8.

Az előterjesztés törvényes!

Jurics Tamás
jegyző



HATÁROZATI JAVASLAT

Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testület ... /2026. (IX. 17.) határozata

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja, hogy a Tihany belterület 562 helyrajzi számú, természetben 8237 Tihany, Kossuth Lajos u. 40. szám alatti „udvar, beépített terület” a 562/A és 562/B hrsz-ú önálló épületek javára bejegyzett földhasználati joggal terhelt ingatlan pályázati úton történő értékesítésére – a 191/2026. (V.21.) határozat alapján meghirdetett – pályázat eredménytelenül zárult.

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete pályázatot ír ki a Tihany belterület 562 helyrajzi számú, természetben 8237 Tihany, Kossuth Lajos u. 40. szám alatti „udvar, beépített terület” a 562/A és 562/B hrsz-ú önálló épületek javára bejegyzett földhasználati joggal terhelt ingatlan pályázati úton történő értékesítésére.

562 hrsz.	1389 m2 nagyságú „udvar, beépített terület”	bruttó 157 500 000 Ft
-----------	---	-----------------------

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

A pályázatok benyújtásának jogvesztő határideje: 2026. október 7. 12.00 óra

A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a pályázat kiírásáról és meghirdetéséről gondoskodják.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester, jegyző

INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Forgalmi érték meghatározása Tihany Község Önkormányzata részére

a 8237 Tihany, Kossuth Lajos utca 40. 562 helyrajzi számon nyilvántartott,
„kivett udvar beépített terület” 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 13.

1. ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK	
MEGRENDELŐ ADATAI	
Megrendelő neve:	Tihany Község Önkormányzata
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN ADATAI	
Az ingatlan megnevezése:	kivett udvar beépített terület
Irányítószám, cím:	8237 Tihany, Kossuth Lajos utca 40.
Helyrajzi szám:	Tihany 562
TULAJDONVISZONYOK	
Tulajdonos neve / tulajdoni hányad:	Tihany Község Önkormányzata (II/3.) 1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:	Az értékelt ingatlan önkormányzati tulajdonú vagyonelem, a forgalomképesség feltétele az ingatlan üzleti vagyonelemek közé sorolása
Értékelt érdekeltség:	Tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI	
Az ingatlan területe / telekméret:	1389 m ²
Közműellátottság:	víz, villany, csatorna
Jelenlegi funkció:	beépített terület
ÉRTÉKEKELÉS	
Értékelés célja:	Az értékelt ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi érték meghatározása gazdasági döntéshez
Értékelés alkalmazott módszere:	Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló megközelítés
A helyszíni szemle ideje:	2026.07.17.
Az értékelés fordulónapja:	2026.07.24. (az értékbecslés érvényessége 90 nap)
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
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	
Bruttó forgalmi érték kerekítve:	175 000 000 Ft, azaz százhetvenötmillió forint
Nettó forgalmi érték:	137 795 276 Ft, azaz százharminchétmillió- hétsházkilencvenötezer-kettőszázhetvenhat forint

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

Az értékbecslő a tulajdonos ÁFA alanyiségét nem vizsgálta.

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

A helyszíni szemle során az ingatlan bejárása nem volt biztosított, így a felmérés külső szemrevételezéssel valósult meg. Az ingatlant bemutató kíséző tájékoztatása alapján az épületek keleti homlokzatának vonalából, a Balaton felé nézve zavartalan, balatoni örökpanoráma érvényesül. A rögzített adatokat ezen tájékoztatás alapján, alapfeltételezésként kezeltük, a panorámáról külön fotó nem készült.

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

Az értékelés tárgyát a földhasználati joggal terhelt, Tihany 562 helyrajzi számú ingatlan telekértékének megállapítása képezi.

Az ingatlanon található felépítmények jelentős méretű alapterületet (bruttó $151 + 37 = 188$ m²) foglalnak el, így a telek további beépíthetősége rendkívül csekély. Emiatt az értékképzés során – a reális piaci viszonyok tükrözése érdekében – mind az értékelt ingatlan, mind az összehasonlító adatok esetében a fennmaradó beépíthető terület szolgált a vetítési alapul.

Az értékképzés pontos meghatározásához elengedhetetlen volt az 562/A és 562/B helyrajzi számú különlapos ingatlanok által ténylegesen lefedett alapterületek figyelembevétele. A szakvélemény mellékleteként emiatt kerülnek csatolásra a harmadik személy, illetve magánszemély tulajdonában álló 562/A és 562/B hrsz.-ú ingatlanok tulajdoni lapjai is, mivel a földterületből elvont, bruttó beépített alapterület pontos mértéke kizárólag ezen önálló ingatlanok ingatlannyilvántartási adataiból állapítható meg hitelt érdemlően.

Az 562/A hrsz.-ú ingatlan felépítménye 151 m², az 562/B hrsz.-ú ingatlané pedig 37 m² bruttó alapterülettel terheli meg, illetve fedi le a Tihany 562 hrsz.-ú törzsingatlan területét.

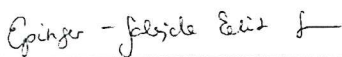
A fenti érték a határnaptól számított maximum 90 napig érvényesek. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

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

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

Csopak, 2026. 08. 13.

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
Székhely: Megyeháza, 8229 Csopak Patak u. 6.
Bankkikötés: 10400425-66263656-44481041

3

Tartalomjegyzék

Oldal

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKÉLÉS CÉLJA	5
2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	5
2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk	5
2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése	5
2.3 Helyszíni szemle és időpontja	15
2.4 Felhasznált dokumentumok.....	15
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	15
3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:	15
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása.....	17
3.3 Az épület műszaki jellemzői	25
4. ÉRTÉKEKÉLÉS	25
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek	25
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások	26
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények.....	26
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz	26
4.5 Érték meghatározás	26
4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével.....	27
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel	28
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása hozamszámítással	28
5. ÖSSZEFOGLALÁS	29
6. ZÁRADÉKOK.....	30
7. MELLÉKLETEK.....	31

2. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA

Tihany Község Önkormányzata 2026. 07.17-én megbízta Epinger-Galajda Edit Sarolta ingatlanvagyon-értékelő egyéni vállalkozót (székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.) a 8237 Tihany, Kossuth Lajos utca 40. szám alatti, 562 helyrajzi számú, „kivett udvar beépített terület” 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. 2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

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 árának 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. Végso 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,
- szakiipari munkák minősége, értéke,
- épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások,
- épülettartozékok.

4.2. Építészeti szempontok:

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

4.3. Használati szempontok:

- építés, felújítás éve,

- komolyabb káresemények,
- karbantartás helyzete,
- üzemeltetés,
- rendeltetésszerű használat.

4.4. Telekadottságok:

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

4.5. Infrastruktúra:

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

4.6. Környezeti szempontok:

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

4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:

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

4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

- tulajdonviszonyok rendezettsége,

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

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

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

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

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

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítés szerint a piaci érték úgy kerül meghatározásra, hogy összehasonlítják az értékelt 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 beválasztásánál elvárt a következők szem előtt tartása:

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

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

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

1.2.3. Alkalmazandó értékelési modell

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

1.2.4. Értékkorrekciók alkalmazása

Az értékelésnél értékkorrekciót szükséges alkalmazni abban az esetben, ha a vizsgált ingatlan az

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

Felépítményes ingatlan esetében minden esetben vizsgált tényezők:

- ☐ Az ingatlan területi elhelyezkedése
- ☐ Az ingatlan műszaki színvonala
- ☐ Az ingatlan műszaki állapota
- ☐ Funkcionális megfelelőség, 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 tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
 2. A bevételek és kiadások becslése használati módonként. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a pénzfolyamok felállítása használati módonként.
 3. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
 4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a jelenértékek meghatározása.
1. Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.
 2. Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A megtérülési ráta az ingatlanpiaci elemzésben figyelembe vett

kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően eltérő. A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:

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

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

A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani az ingatlan típusától, az ingatlan- és 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 előíranyozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Az újra-előállítási költséget az avulással 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, a költségszámításon alapuló módszer pedig ellenőrző módszerként került alkalmazásra. Az ingatlan jellege, elhelyezkedése miatt 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.

Alkalmazott módszerek vizsgálata meghatározása:

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer: A tényleges, megvalósult adásvételi tranzakciók és az aktuális kínálati árak közvetlenül tükrözik a helyi kereslet-kínálati viszonyokat, valamint a piaci szereplők értékítéletét. A vizsgált térségben és a hasonló adottságú telek/lakóövezetekben kellő számú, összehasonlítható paraméterekkel rendelkező telek- és beépíthetőterület-adat áll rendelkezésre, így a szükséges szakmai és korrekciós tényezők megbízhatóan elvégezhetők. A hazai és nemzetközi értékelési gyakorlat szerint a transzparens részpiaccal rendelkező ingatlanok és telkek esetében ez a módszer adja a legpontosabb, legobjektívebb eredményt, ezért az értékelés során kizárólag a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszert alkalmaztam.

Költség alapú módszer: Mivel az értékelés tárgya nem felépítményes ingatlan, hanem beépítetlen/beépíthető terület (melynek vetítési alapja a beépíthető telekterület), a költségalapú módszer alkalmazása értelmezhetetlen és szakmailag nem indokolt. A költségalapú megközelítés az építmények újraelőállítás és pótlási költségeiből, valamint azok avultságából indul ki, így jelen földterület értékelésénél sem fő-, sem ellenőrző módszerként nem került alkalmazásra.

Hozamszámítás: A vizsgált terület nem profitorientált, hozamtermelő üzleti ingatlanfejlesztést vagy tartós bérbeadási portfóliót szolgál. A helyi piacon a telkekre és beépíthető területekre vonatkozó bérleti vagy hozamtermelési adatok nem állnak rendelkezésre olyan mértékben és transzparenciával, amellyel egy hozamszámításon alapuló modell megalapozottan felépíthető lenne. A hipotetikus bérleti vagy beruházási feltételezések alkalmazása indokolatlanul növelné a bizonytalansági tényezőt. Ugyanígy a maradványérték-számítás sem indokolt, mivel az ingatlan értéke a meglévő piaci összehasonlító adatokból közvetlenül és pontosan meghatározható. Emiatt hozamszámításon és maradványértékelésen alapuló számításokat nem végeztem.

Összegzés: A fentiek alapján a piaci összehasonlító módszer adja a leginkább megalapozott, a valós piaci viszonyokhoz legközelebb álló forgalmi értéket, ezért a megállapított telekérték kizárólag ezen módszer alkalmazásával került meghatározásra. Hozamszámításon, maradványértékelésen, valamint költségalapú megközelítésen alapuló számításokat az ingatlan jellegéből adódóan nem végeztem.

Az értékelés alapja

Az értékelés célja a megnevezett ingatlan piaci értékének megállapítása, melyet a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel határoztam meg. Az ingatlan sajátos jellege miatt hozamszámításon és költségalapú alapuló értékelési módszert nem alkalmaztam.

Az értékelés tárgyát a földhasználati joggal terhelt, Tihany 562 helyrajzi számú ingatlan telekértékének megállapítása képezi.

Az ingatlanon található felépítmények jelentős méretű alapterületet (bruttó $151 + 37 = 188$ m²) foglalnak el, így a telek további beépíthetősége rendkívül csekély. Emiatt az értékképzés során – a reális piaci viszonyok tükrözése érdekében – mind az értékelte ingatlan, mind az összehasonlító adatok esetében a fennmaradó beépíthető terület szolgált a vetítési alapul.

Az értékképzés pontos meghatározásához elengedhetetlen volt az 562/A és 562/B helyrajzi számú különlapos ingatlanok által ténylegesen lefedett alapterületek figyelembevétele. A szakvélemény mellékleteként emiatt kerülnek csatolásra a harmadik személy, illetve magánszemély tulajdonában álló 562/A és 562/B hrsz.-ú ingatlanok tulajdoni lapjai is, mivel a földterületből elvont, bruttó beépített alapterület pontos mértéke kizárólag ezen önálló ingatlanok ingatlannyilvántartási adataiból állapítható meg hitelt érdemlően.

Az 562/A hrsz.-ú ingatlan felépítménye 151 m², az 562/B hrsz.-ú ingatlané pedig 37 m² bruttó alapterülettel terheli meg, illetve fedi le a Tihany 562 hrsz.-ú törzsingatlan területét.

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, Kossuth Lajos utca 40.
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	Tihany 562

Tulajdoni lap I. rész:	
Az ingatlan művelési ága:	kivett udvar beépített terület
Telek területe:	1389 m ²
I/3. Bejegyző határozat: 46998/1997.10.15.	
Jogi jelleg: Balaton-felvidéki Nemzeti Park	
I/4. Bejegyző határozat: 37689/2/2018.12.13.	
Földhasználati jog terheli a(z) TIHANY belterület 562/A hrsz-ú ingatlant illető Földhasználati jog.	
I/4. Bejegyző határozat: 37689/2/2018.12.13.	
Földhasználati jog terheli a(z) TIHANY belterület 562/B hrsz-ú ingatlant illető Földhasználati jog.	

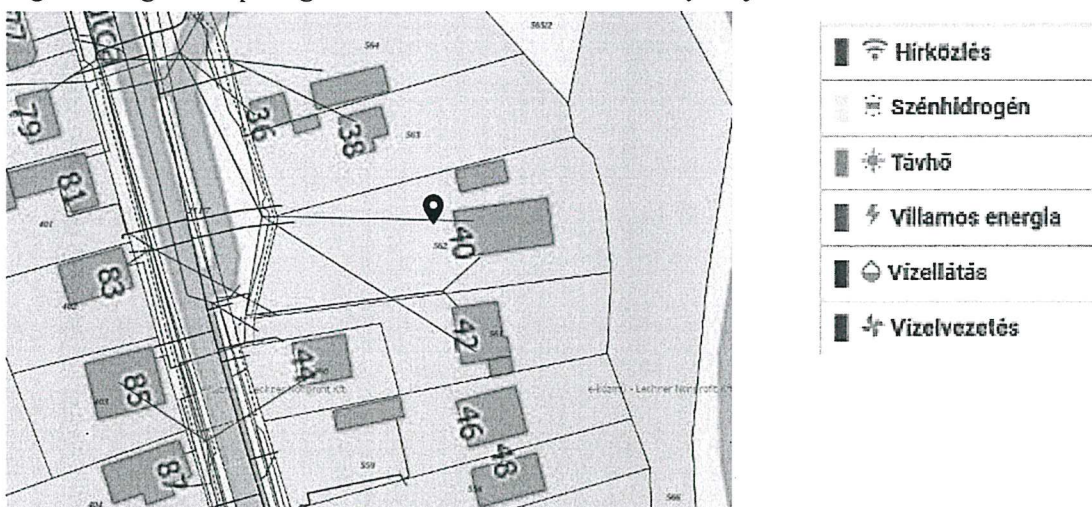
Tulajdoni lap II. rész:	
II/3. Bejegyző határozat, érkezési idő: 31302/3/1993	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogcím:	-, 31302/3/1993
Jogosult neve:	Tihany Község Önkormányzata

Jogosult címe:	8237 Tihany, Kossuth Lajos utca 12.
Tulajdoni lap III. rész:	
III/1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 46998/1997.10.15.	
Önálló szöveges bejegyzés. Jogi jelleg feltüntetése a 31/1997. (IX.23.) KTM rendelet alapján.	
III/2. Bejegyző határozat, érkezési idő: 37768/2013.08.15	
Vezetékjog 0,4 kV-os közcélú hálózat biztonsági övezete által érintett 19 m2 területre a 8/1083/2012 számú változási vázrajz és területkimutatás szerint. A vezetékjog fennállását megállapító hatósági határozat száma: FES-01/2666-3/2013.; Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.	
III/5. Bejegyző határozat, érkezési idő: 37689/2/2018.12.13.	
Önálló szöveges bejegyzés. A tihanyi 562/A és 562/B helyrajzi számú önálló épületek feltüntetésre kerültek (8/1076/2018).	

Megjegyzés:

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

A tulajdoni lap III/2. szám alatti bejegyzésében szereplő, az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjoggal kapcsolatban dokumentum nem áll rendelkezésünkre, 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.



3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

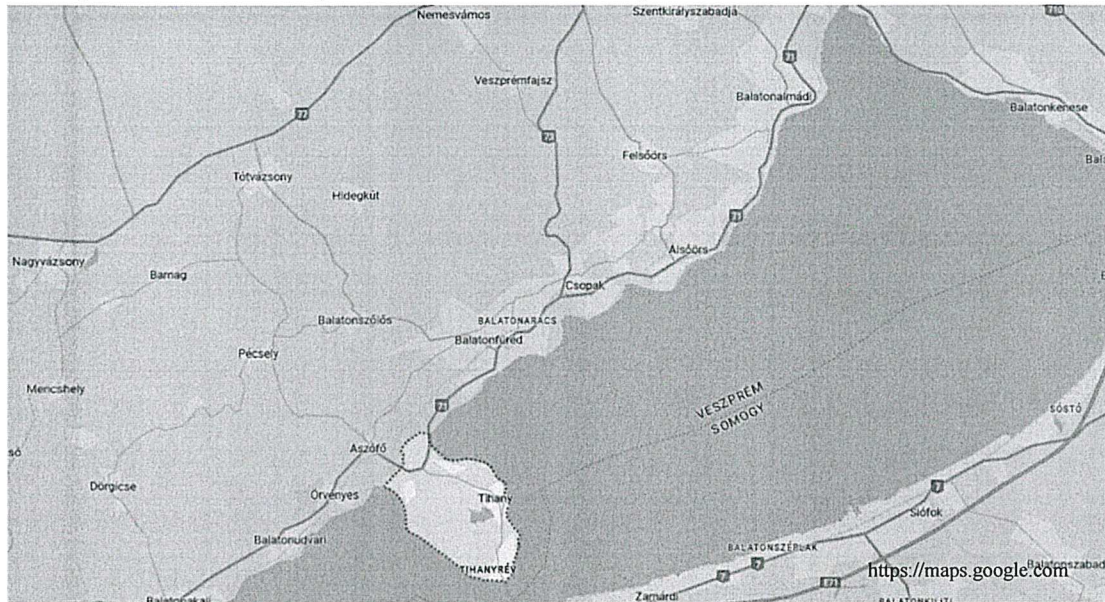
A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

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:



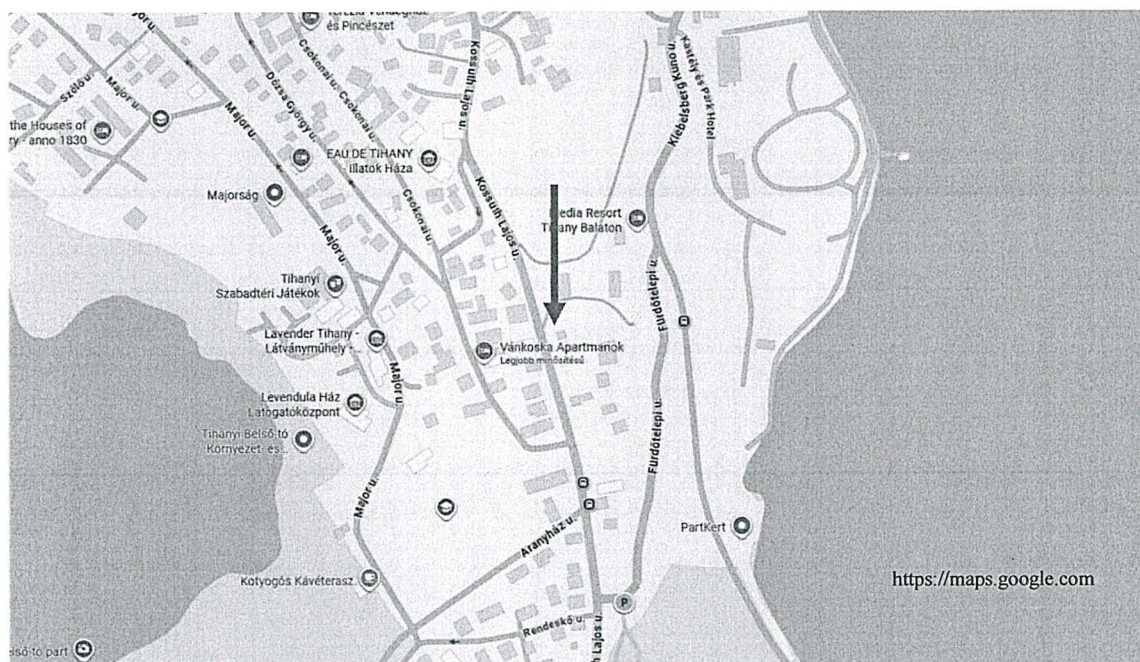
A település közvetlen elhelyezkedése és közlekedési kapcsolatai:



Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlan a település központjától cca. 600 méterre, délkeletre, a Kossuth Lajos utcában található. Infrastrukturális ellátottsága jó, az ingatlan szilárd burkolatú, aszfaltos úton érhető el, buszmegálló 110 méterre, egészségügyi és oktatási intézmények, kereskedelmi és szolgáltató egységek 1,1 km-es körzetben elérhetőek. Strand 1,1 km-re található. Környezetében lakó-, és

hétvégi házak vannak, cca. 500 méterre pedig a Belső-tó húzódik. Az ingatlanról csak küldő Az ingatlan elhelyezkedését és közvetlen környezetét az alábbi térképszelvény ismerteti:



Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



Gazdasági környezet

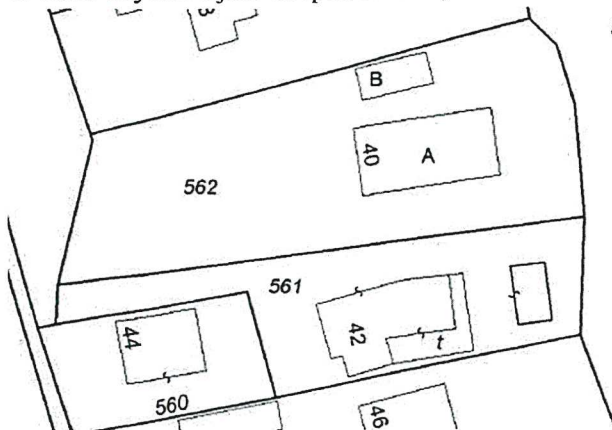
Az 1330 fős (Magyarország közigazgatási helynévkönyve, 2025) Tihany Magyarország egyik legszebb fekvésű települése, a látványos tájban és természeti adottságokban bővelkedő község a Balatonba nyúló Tihanyi-félszigeten fekszik. Természeti kincsei, különleges fekvése és a közel ezeréves tihanyi apátság az egyik legjelentősebb idegenforgalmi célállomássá teszi, mind a belföldi, mind a külföldi turisták körében. Ingatlanforgalmi szempontból kedvelt település, az ingatlanárak jellemzően magasak. A nyilvántartott álláskereső száma 21 fő, a munkanélküliségi

rátá 2,57 % (Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, 2026. 04. 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 értékelés tárgyát a földhasználati joggal terhelt, Tihany 562 helyrajzi számú, a gondosan karbantartott ingatlan képezi. Az értékelt ingatlan szabálytalan sokszög alakú, enyhén lejtős terepfelszínű, északkelet-délnyugat hossz tengelyű, nyugati utcafrontra nyitott.

A telek enyhén lejtős terepen fekszik, ami kedvező adottságokat biztosít a tájba illeszkedéshez. A



5 közterületről való megközelíthetősége kiváló. A bejáratnál egy igényesen kialakított, kőburkolatú gépkocsibejáró található, amely zökkenőmentes bejutást tesz lehetővé. A gyalogos közlekedést szintén burkolt járdák segítik. A telek utcafronti határát egy esztétikus és masszív kerítésrendszer határolja. Ez a kerítés terméskő lábazatra épült, sötétbarna fa kerítéselemekkel és kőből rakott oszlopokkal kombinálva. A többi telekhatáron sűrű, gondozott sövények biztosítják a privát szférát és a zöld

környezetet.

A telek jelentős részét ápolt, zöld gyeppel borítja. Különböző cserjék és bokrok tarkítják a területet. A bejáró mellett teraszos kialakítású ágyások láthatók. A telek hátsó részén magasabb fák vannak.

Bár a képeken nem látható, a telek keleti fekvéséből és emelkedett pozíciójából adódóan balatoni örökpanoráma élvezhető (az épületek keleti homlokzata felől).

Fontos kiemelni, hogy a fent részletezett telekalakítási, kertépítési és infrastruktúra-fejlesztési munkálatokat nem a törzsingatlan tulajdonosa, hanem a felépítmények (562/A és 562/B hrsz.) tulajdonosai eszközölték saját beruházásuk keretében.

Közműellátottság

Az értékelendő ingatlan rendelkezik víz-, villany-, és gázközművel, illetve a szennyvízelvezetés a település közcsatorna hálózatára csatlakoztatott. Közmű órákat a helyszíni szemle során nem tudtunk fotózni, mivel az értékelt terület lekerített, bejutása nem volt biztosított.

Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

Az értékelt ingatlan Tihany Község hatályos szabályozási terve alapján Lf3 jelű falusias lakóövezetben található.

Kivonat a szabályozási tervből:



EGYÉB

-  Földtani veszélyforrás terület tilalomra javasolt terület
-  Földtani veszélyforrás terület III. kategória
-  Földtani veszélyforrás terület II. kategória
-  Nádas
-  Geodéziailag nem bemért, meglévő épület
-  Alaptérképen nem szereplő lebontott épület
-  A szürkével kitakart rész csak tájékoztató jellegű

Az övezetre vonatkozó helyi építési szabályzatban található előírások:

53. § (1) Falusias lakóterület a Szabályozási terven Lf jellet jelölt építési övezet, mely 5,0 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Falusias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) lakó,
- b) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági,
- c) kereskedelmi, szolgáltató,
- d) szálláshely jellegű,
- e) igazgatási, iroda,
- f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- g) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkei legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba történik.

(4) Falusias lakóterület építési övezeteiben a megengedett legnagyobb épületmagasság – oromfalas épület esetén – az oromfal területéből számított F/L értékkel, de legfeljebb 1,5 méterrel túlléphető.

(5) ^[64]

(6) Falusias lakóterület építési övezet építési telkein legfeljebb egy, a (2) bekezdés rendeltetése szerinti épület helyezhető el, melléképület nem létesíthető.

(7) Az építési övezet építési telkén elhelyezett épület maximum két önálló rendeltetési egységet tartalmazhat.

(8) Falusias lakóterület építési övezeteiben a fő rendeltetésű épület nagysága legfeljebb bruttó 180 m².

(9) ^[65]

(10) Falusias lakóterület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladékartály-tároló,
- d) kerti építmény,
- e) komposztáló,
- f) támfal építmény.

(11) Falusias lakóterület építési övezeteiben elő- és oldalkert legkisebb méretén belül nem helyezhető el

- a) kerti építmény,
- b) komposztáló,

c) garázs – támfalgarázs kivételével, a (15) bekezdés figyelembevételével^[66].

(12) Falusias lakóterület építési övezeteiben hátsókert legkisebb méretén belül nem helyezhetők el:

- a) mosókonyha,
- b) nyárikonyha,
- c) gépjármű- és egyéb tároló épület.

(13) ^[67]

(14) Falusias lakóterület építési övezetben a 3,5 tonnát meg nem haladó járművek számára gépjárműtároló önálló építményként nem helyezhető el.

(15) Az építési övezet építési telkén új gépjárműtároló, garázs építési telken belül

- a) a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben,
- b) terepszint alatt,
- c) előkertben támfalgarázként történhet. Utcai homlokzaton garázs nem létesíthető, 3,5 tonna önsúlynál nehezebb tehergépjárművek részére parkoló vagy garázs nem helyezhető el.

(16) Falusias lakóterület építési övezetben zaj- és rezgésvédelmi szempontból a HÉSZ 21. § (3) bekezdését kell alkalmazni.

Falusias lakóterület építési övezeti előírásai

54. §^[3] A falusias lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 9. sz. függelék szerint kell meghatározni.

55. § (1) ^[68]

(2) Lf1 és Lf4 jelű építési övezetben

- a) a legnagyobb homlokzatmagasság legfeljebb 6,0 m,
- b) ^[69]

(3) Lf1 és Lf4 építési övezet építési telkein kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az elő- és oldalkertben, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávbán.

56. § (1) ^[70]

(2) Lf2 jelű építési övezetben

- a) a legnagyobb homlokzatmagasság legfeljebb 6,0 m,
- b) az épület legmagasabb pontja 7,5 méter,
- c) ^[71]

d) a legnagyobb beépíthető alapterület bruttó 120 m².

(3) Lf2 építési övezet építési telkein kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az elő- és oldalkertben, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban.

57. § (1) ^[72]

(2) Lf3 jelű építési övezetben

a) a legnagyobb homlokzatmagasság legfeljebb 6,0 m,

b) ^[73]

(3) Lf3 építési övezet építési telkein kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az elő- és oldalkertben, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban.

(4) Lf3 építési övezetben a szabályozási terven szereplő telek be nem építhető részét figyelembe kell venni. A felszínmozgás veszélyes területekkel érintett építési telkek esetén figyelembe kell venni a 49. § előírásait.

58. § (1) ^[74]

(2) Lf5m jelű építési övezetben

a) a legnagyobb homlokzatmagasság legfeljebb 5,0 m,

b) ^[75]

(3) Lf5m jelű építési övezet építési telkein a 53. § (10) bekezdésben felsorolt melléképítmények közül nem helyezhető el:

a) önálló hulladéktároló-tároló,

b) kerti építmények közül a gépkocsi tárolásra szolgáló műtárgyak,

c) üvegház, fóliasátor,

(4) ^[76]

(5) Lf5m építési övezet építési telkein kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el.

(6) Lf5m építési övezetben a szabályozási terven szereplő telek be nem építhető részét figyelembe kell venni. A felszínmozgás veszélyes területekkel érintett építési telkek esetén figyelembe kell venni a 49. § előírásait.

59. § (1) ^[77]

(2) Lf6m jelű építési övezetben

a) a legnagyobb homlokzatmagasság legfeljebb 5,0 m,

b) ^[78]

(3) Lf6m jelű építési övezet építési telkein a 53. § (10) bekezdésben felsorolt melléképítmények közül nem helyezhető el:

a) önálló hulladéktároló-tároló,

b) kerti építmények közül a gépkocsi tárolásra szolgáló műtárgyak,

c) üvegház, fóliasátor.

(4) ^[79]

(5) Lf6m építési övezet építési telkein kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el.

60. § (1) ^[80]

(2) Lf7m jelű építési övezetben a legnagyobb homlokzatmagasság legfeljebb 5,0 m.

a) ^[81]

(3) Lf7m jelű építési övezet építési telkein az 53. § (10) bekezdésben felsorolt melléképítmények közül nem helyezhető el:

a) önálló hulladéktároló-tároló,

b) kerti építmények közül a gépkocsi tárolásra szolgáló műtárgyak,

c) üvegház, fóliasátor.

(4) ^[82]

(5) Lf7m építési övezet építési telkein kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el.

9. sz. függelék

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								
	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakít ható legkiseb b területe (m ²)	Kialakít ható legkiseb b telekszél esség (m)	Legnagy obb megenge dhető beépített sége (%)	Legnagy obb megenge dhető terepszín t alatti beépített sége (%)	Építmén yének legnagy obb épület- magassá ga (m)	Mínimál is zöldfelül eti aránya (%)
1	Lf1	SZ	1200	20	10	10	5,0	70
2	Lf2	SZ	900	18	20	30	5,0	60
3	Lf3	O	600	16	20	20	5,0	60
4	Lf4	SZ	600	16	20	20	5,0	60
5	Lf5m	O	550	14	30	30	4,0	50
6	Lf6m	O	550	14	25	25	4,0	50
7	Lf7m	O	550	14	20	20	4,0	60

Megjelölés: SZ szabadonálló beépítés, O oldalaton álló.

FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLETEINEK ELŐÍRÁSAI

47. § (1) A földtani veszélyforrás területeinek lehatárolását a (2) bekezdés szerinti kategóriáinként a szabályozási terv tartalmazza. A földtani veszélyforrás területeinek lehatárolása megegyezik a Balaton törvény felszínmozgás veszélyes terület övezetével.

(2) ^[53]

(3) Földtani veszélyforrás területeit annak bekövetkezési kockázati szintje szerint, az alábbi kategóriákba sorolhatók:

- a) I. kategória, ahol a kockázat alacsony vagy átlagos – szabályozási terv nem jelöli,
- b) II. kategória, ahol a kockázat átlag feletti,
- c) III. kategória, ahol a kockázat kedvezőtlen, rendkívül kedvezőtlen,
- d) tilalomra javasolt terület.

(4) Veszélyforrások fellelése esetén geotechnikus a tervezésbe bevonandó, a kategóriába sorolását szigoríthatja. Veszélyforrások lehetnek: korábban nem ismert feltöltött gödör, korábbi anyag nyerohely, vagy kőbánya, esetleg rejtett, ismeretlen pince.

(5) A geotechnikai terv elkészítésénél az EUROCODE-7 előírásait kell irányadónak tekinteni.

FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLET II. KATEGÓRIA ELŐÍRÁSAI

49. § (1) Új építmények építésénél, a tervezést, méretezést kötelezően geotechnikai tervezési beszámoló, vagy geotechnikai terv alapján lehet készíteni, és a talajvíz mértékadó helyzetét kötelező vizsgálni.

(2) Peremi helyzetű, meglevő szakadó partok szélén lévő telkeknel 2,0 m-nél magasabb függőleges falú bevágás esetén geotechnikai tervezés szükséges. Bevágás tervezése esetén az ún. hegynyomást is figyelembe kell venni.

(3) Csapadékvizeket, a tetőkről és a burkolt felületekről lefolyó vizet vízrendezési terv alapján kell kezelni, azokat nem szabad koncentráltan a talajba vezetni.

(4) Medencék, zárt szennyvíztárolók, csapadéktárolók építése esetén

a) a víz elvezetés szennyvíz hálózatba vagy zárt szennyvíztárolókba kötés kötelező.

b) a szennyvíztárolónak túlfolyója nem lehet.

c) tervezés környezetre gyakorolt lehetséges hatást, mint veszélyforrást vizsgálni kell, kockázat elhárítására, vagy esetleges károk megakadályozására is kell tervezni.

d) peremi helyzetű, meglevő szakadó partok szélén lévő telkeknel a peremtől 15 m védőtávolságot kell tartani.

(5) Medence nagysága nem haladhatja meg – az üdülőházak területek kivételével – a bruttó 50,0 m³-t, illetve a 1,5 m-es mélységet.

(6) Bevágások tervezése során

a) 2,0 m szabad magasság fölött állékonysági tervezés is szükséges,

b) csúszólap helyének vizsgálata szükséges a legkedvezőtlenebb teherállásra,

c) a megtámasztáshoz geotechnikai tervezési beszámoló szerinti méretezés szükséges,

d) támszerkezet mögötti szivárgó rendszer tervezése is szükséges,

e) megtámasztásokat az épületszerkezetek építése előtt kell elvégezni.

(7) Töltések tervezése során

a) megfelelő erózióvédelem vagy a feltöltés megtámasztása szükséges,

b) a vizek kártétel nélküli levezetése a szomszédos, illetve az alacsonyabb térszínen levő telkek adottságainak figyelembevételével történjen.

c) a feltöltésből eredő többlettömeg és terhelés állékonyságra gyakorolt hatásai szerint méretezni kell.

(8) A telteken belüli feltöltésekre vonatkozó általános építésügyi előírásokat be kell tartani. Feltöltésekre építmények alapjai nem kerülhetnek.

(9) Építmények nem építhetők a vízrendezés tervezése és megléte nélkül. A csapadékelvezető rendszeren más típusú vizet levezetni tilos.

Összegezve:

Az Lf3 építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterület 600 m², oldalhatáron álló beépítés mellett 20% beépíthetőséggel helyezhető el épület max. 5,0 m legnagyobb építménymagassággal. A minimális zöldfelületi arány 60%, a kialakítható legkisebb telekszélesség 6m.

A legnagyobb homlokzatmagasság legfeljebb 6,0 m lehet. Víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az elő-, oldal- és hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban. Az övezetben figyelembe kell venni a szabályozási terven jelölt be nem építhető telekrészeket, valamint a felszínmozgás-veszélyes területekre vonatkozó speciális (49. § szerinti) előírásokat.

Az ingatlan a szabályozási terv alapján földtani veszélyforrás terület II. kategóriába sorolt. **Minden új építménynél** geotechnikai terv/beszámoló és mértékadó talajvízállás-vizsgálat szükséges.

- Feltöltésre alap nem helyezhető.

- A tervezésnél az **EUROCODE-7** szabvány előírásai az irányadók.

2. Medencék, szennyvíz- és csapadéktárolók

- **Méretkorlátozás:** A medence nagysága **nem haladhatja meg a bruttó 50 m³-t és z 1,5 - es mélységet** (kivéve az üdülőházas területeket).
- **Védőtávolság:** Meglévő szakadó partok szélén lévő telkeknél a peremtől számítva **legalább 15 méter védőtávolságot** kell tartani a medencékkel/tárolókkal.
- **Túlfolyó tilalma:** A zárt szennyvíztárolónak **nem lehet túlfolyója**.
- **Közműcsatlakozás:** A használt vizet kötelező a szennyvízhálózatba vagy zárt tárolóba vezetni.
- **Kockázatelemzés:** A tervezés során vizsgálni kell a környezetre gyakorolt lehetséges hatásokat és a káresemények megakadályozását.

3. Földmunkák (Bevágások és Töltések)

- **Bevágások (> 2,0 m magasság felett):**
 - Állékonysági tervezés és a csúszólap vizsgálata szükséges a legkedvezőtlenebb teherállásra.
 - A támszerkezetek mögé **szivárgó rendszert** kell tervezni.
 - Szakadó part szélén lévő telkeken 2,0 méternél magasabb függőleges bevágásnál a **hegynyomást** is figyelembe kell venni.
- **Töltések (Feltöltések):**
 - Méretezni kell a többlettömeg és terhelés állékonyságra gyakorolt hatását.
 - Erózióvédelem vagy megtámasztás szükséges.

A földtani veszélyforrás II. kategóriába (Balaton-törvény szerinti felszínmozgás-veszélyes övezetbe) tartozó ingatlanok esetében az értékcsökkentő hatás nagyon is valós, és az értékbecslési/piaci gyakorlatban feltétlenül figyelembe kell venni. A „kialakult állapot” nem írja felül a jogi és műszaki kockázatot. Az, hogy a telek vagy az épület évtizedek óta áll, legfeljebb szerkezeti stabilitást bizonyít, de a jövőbeli értékre, építhetőségre és eladhatóságra a kategória korlátai közvetlenül hatnak.

A II. kategóriás besorolásnak értékcsökkentő hatása van, az értékcsökkentő hatásnak a mértéke függ:

- Többletköltségek a fejlesztésnél/felújításnál (Műszaki és pénzügyi teher)
- Tervezési és szakértői díjak: Minden új építéshez, bővítéshez, de még a 2,0 m-nél magasabb támfalakhoz vagy mélyebb munkákhoz is kötelező geotechnikai terv / tervezési beszámoló és vízrendezési terv készítése. Ez már a tervezési fázisban milliós nagyságrendű pluszköltséget jelent.

- A kötelező szivárgórendszerek, a speciális alapozási megoldások (pl. mélyalapozás, mikrocölöpök), a támfalak állékonysági méretezése és a szigorú munkasorrend (megtámasztás az építés előtt) a kivitelezési költséget lényegesen megemelik.
2. Szigorú beépítési és használati korlátok hatása
3. Vevői és finanszírozási tényezők
- Hitelezési nehézségek: A banki értékbecslők a kockázati kategóriát kötelezően feltüntetik a szakvéleményben. Sok bank ilyen övezetben alacsonyabb hitelbiztosítéki értéket (HBÉ) állapít meg, azaz kevesebb hitelt ad rá, ami szűkíti a fizetőképes vevőkörét.
 - Szakadt/csúszásos pszichológia: Még ha a konkrét telek stabil is, a „földtani veszélyforrás” és a „Balaton-törvény szerinti felszínmozgás” megnevezés riasztja az átlagos vevőket.

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

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

3.3 Az épület műszaki jellemzői

Értékelendő felépítmény az ingatlanon nincs.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

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

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzettek 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 javadalmazásom 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 alanyiségát nem vizsgálta.

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 vetettem össze.

A megbízás a földhasználati joggal terhelt, Tihany 562 helyrajzi számú ingatlan telekértékének megállapítására vonatkozik. Az ingatlanon található felépítmények alapterülete (cca. bruttó 168 m²) miatt a terület további beépíthetősége csekély, ezért az értékképzés során mind az értékelt ingatlan, mind az összehasonlító adatok esetében a vetítési alap a beépíthető terület.

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	Tihany	Tihany	Tihany
Utca/út/tér	Kossuth Lajos utca 40.	Kopaszhegy	Kopaszhegy	Piský sétány
Övezeti besorolás	Lf-3 / 20%	Üh2 / 15%	Üh2 / 15%	K-tv1 / 30%
Eladás/kínálat ideje		2026. július	2026. július	2026. július
Infrastrukturális adottságok (közmvéek, utak, kerítettség, stb.)	a település központjától cca. 600 m-re, a Kossuth Lajos utcában található, aszfaltos úton elérhető, jó infrastrukturális és közlekedési kapcsolatokkal	panorámás, belterületi építési telek, 15% beépíthetőséggel, aszfaltúton elérhető, villany, víz és elektromos áram telken belül, gáz közmű az utcán	panorámás, belterületi építési telek, 15% beépíthetőséggel, aszfaltúton elérhető, villany, víz telken belül, elektromos áram és gáz közmű az utcán; a területen jelenleg bontandó nyaralóépület található	Tihany legfrequentáltabb részén, az apátság közelében található, összközműves, örök balatoni panorámás telek
Ingatlan leírása	a maximális beépíthetőség 20%, a maximális építménymagasság 5,0 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 600 m ² , épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el	a maximális beépíthetőség 15%, a maximális építménymagasság 5,0 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 720 m ² , épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el	a maximális beépíthetőség 15%, a maximális építménymagasság 5,0 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 720 m ² , épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el	a maximális beépíthetőség 30%, a maximális építménymagasság 4,0 m, új kialakítás esetén a minimális telekméret 720 m ² , épület oldalhatáron álló beépítéssel helyezhető el
	forrás:	ingatlan.com/35173105	ingatlan.com/34806106	ingatlan.com/35430749
Az ingatlanhoz tartozó telekméret /m ² /	1 389	842	1280	761
Beépíthető bruttó terület (m ²)	90	126	192	228
Eladási vagy kínálati ár - bruttó		269 000 000 Ft	348 000 000 Ft	450 000 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		2 129 850 Ft/m ²	1 812 500 Ft/m ²	1 971 091 Ft/m ²
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%
Kínálati ár korrekció		-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos ár		1 916 865 Ft/m ²	1 631 250 Ft/m ²	1 773 982 Ft/m ²
Településen belüli elhelyezkedése		10%	10%	0%
Vetítési alap területe		5%	15%	20%
Közművek		-10%	-5%	-15%
Panoráma		0%	0%	0%
Övezeti besorolás		5%	5%	0%
Útviszonyok		0%	0%	0%
Megközelítés		0%	0%	5%
A földtani veszélyforrás II. kategóriába tartozik a szabályozási terv alapján		-5%	-5%	-5%
Korrekció összesen		5%	20%	5%
Számított fajlagos érték	1 944 296 Ft/m ²	2 012 708 Ft/m ²	1 957 500 Ft/m ²	1 862 681 Ft/m ²

Aktuális MNB euró árfoly: 363,81 Ft/euró (2026.08.13.)

Megjegyzés:

A megbízás a földhasználati joggal terhelt, Tihany 562 helyrajzi számú ingatlan telekértékének megállapítására vonatkozik. Az ingatlanon található felépítmények alapterülete (bruttó 151+37=188 m²) miatt a terület további beépíthetősége csekély, ezért az értékképzés során mind az értékelt ingatlan, mind az összehasonlító adatok esetében a vetítési alap a beépíthető terület.

Értékmeghatározás:			
Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:			
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:		1 944 300 Ft/m ²	
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve:	90 m ²	X	1 944 300 Ft/m ²
			175 000 000 Ft

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

175 000 000 Ft-ban, azaz százhetvenötmillió forintban
határoztam meg.

5.5.2 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

Az ingatlan jellege miatt a költség alapú módszert nem alkalmaztam.

5.5.3 Forgalmi érték meghatározása hozamszámítással

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

6. ÖSSZEFOGLALÁS

Forgalmi értékek meghatározása

Módszerek	Forgalmi érték	Súlyozás
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:	175 000 000 Ft	100%
Maradványérték számításon alapuló érték:	nem alkalmazott	
Költség alapú érték:	nem alkalmazott	
Az ingatlan súlyozott forgalmi értéke:	175 000 000 Ft	

A választott értékelési módszer indoklása: Az ingatlanon a további beépíthetőség csekély mértéke a gazdaságosan kivitelezett spekulációs célú, értékesítésre vagy bérbeadásra történő fejlesztést nem tesz lehetővé, ezért maradványértékelést nem alkalmaztunk. Az ingatlanon található felépítmények nem képzik a megbízás tárgyát, ezért költségszámításon alapuló értékelési módszert nem alkalmaztunk.

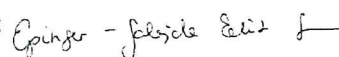
Az értékbecslő a tulajdonos ÁFA alanyiségét nem vizsgálta.

A választott értékelési módszer indoklása:

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

Csopak, 2026. augusztus 13.

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

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.)

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 aktuális forgalmi értéke került meghatározásra, mely a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készultsége 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 adatok 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 bejegyzetteken 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 Az értékelést végző szakértő(k) megfelelő kompetenciával és kellő szakmai tudással, valamint a jogszabályban rögzített szakértői végzettséggel rendelkeznek.

7.11 Az értékbecslő a tulajdonos ÁFA alanyiségét nem vizsgálta.

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

7.13 A helyszíni szemle során az ingatlan bejárása nem volt biztosított, így a felmérés külső szemrevételezéssel valósult meg. Az ingatlant bemutató kísérő tájékoztatása alapján az épületek keleti homlokzatának vonalából, a Balaton felé nézve zavartalan, balatoni örökpanoráma érvényesül. A rögzített adatokat ezen tájékoztatás alapján, alapfeltételezésként kezeltük, a panorámáról külön fotó nem készült.

8. MELLÉKLETEK

TULAJDONI LAP 562 hrsz.



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



Tihany
Belterület, 562 helyrajzi szám

Oldal 1/2

8237 TIHANY, KOSSUTH LAJOS UTCA 40.
Tihany, Belterület, 562

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 37689/2/2018.12.13				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / udvar beépített terület	0	1389	0
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 46998/1997.10.15				
	Jogi jelleg: Balaton-felvidéki Nemzeti Park				
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 37689/2/2018.12.13				
	Földhasználati jog				
	Terheli a(z) TIHANY belterület 562/A hrsz-ú ingatlant illető Földhasználati jog				
5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 37689/2/2018.12.13				
	Földhasználati jog				
	Terheli a(z) TIHANY belterület 562/B hrsz-ú ingatlant illető Földhasználati jog				

II. RÉSZ

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31302/3/1993
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: -, 31302/3/1993 Jogutódlás: 39949/1991.12.16 Név: TIHANY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 8237 TIHANY, Kossuth Lajos utca 12.

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 46998/1997.10.15
	Önálló szöveges bejegyzés
	Jogi jelleg feltüntetése a 31/1997. (IX.23.) KTM rendelet alapján.
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 37768/2013.08.15
	Vezetékjog
	0,4 kV-os közcélú hálózat biztonsági övezete által érintett 19 m2 területre a 8/1083/2012 számú változási vázrajz és területkimutatás szerint. A vezetékjog fennállását megállapító hatósági határozat száma: FES-01/2666-3/2013. Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.

Folytatás a következő oldalon

TULAJDONI LAP 562/A

Elektronikusan hitelesítve: 2026.08.04. 11:38:44
 ELEKTRONIKUS
INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS



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

Tulajdonilap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260804/14199
2026.08.04

Tihany
Belterület, 562/A helyrajzi szám

Oldal 1/1

Tihany, Belterület, 562/A

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 37689/2/2018.12.13
AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:	
	Épület fő rendeltetés szerinti jellege
	földhasználati jog alapján létesült épület lakóház
	Terület nm
	151
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 37689/2/2018.12.13
	Földhasználati jog
	Illetl a(z) TIHANY belterület 562 hrsz-ú ingatlan terhelő Földhasználati jog

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 37689/2/2018.12.13
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS
	Tulajdoni hányad: 1/1
	Jogcím: ráépítés
	Név: Kiss László, Születési év: 1966, Anyja neve: Sáfár Erzsébet
	Jogosult címe: 6200 KISKÖRÖS, Hírváz Mária utca 79

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP 562/B



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

Tulajdonlap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260804/14199
2026.08.04

Oldal 1/1

Tihany
Belterület, 562/B helyrajzi szám

Tihany, Belterület, 562/B

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 37689/2/2018.12.13
AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:	
Épület fő rendeltetés szerinti jellege	
földhasználati jog alapján létesült épület melléképület	
Terület nm	
37	
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 37689/2/2018.12.13
Földhasználati jog	
Illetli a(z) TIHANY belterület 562 hrsz-ú ingatlan terhelő Földhasználati jog	

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 37689/2/2018.12.13
Tulajdonjog	
Jogállás: TULAJDONOS	
Tulajdoni hányad: 1/1	
Jogcím: ráépítés	
Név: Kiss László, Születési név: Kiss László, Születési év: 1966, Anyja neve: Sáfár Erzsébet	
Jogosult címe: 6200 KISKÖRÖS, Hírváz Mária utca 79	

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdonlap-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 Kormányhivatal
Balatonfüred 8230 Balatonfüred, Felső köz 2.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2026.07.22 15:52:43

Helyrajzi szám: TIIHANY belterület 562

Megrendelés szám: 7/438/2026

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 24278480002026



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

KÍNÁLATI ADATOK

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

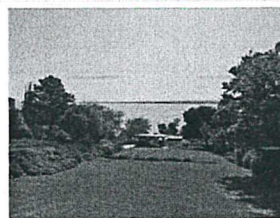
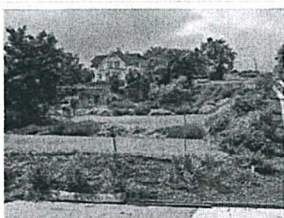
<https://ingatlan.com/35173105/nyomtatas>

ingatlan.com

Duna House Biatorbágy
Duna House Biatorbágy1



+36 30 082 5081



Tihany, Veszprém megye

Eladó lakóövezeti telek

Ár	Telekterület
269 millió Ft	842 m²
Beépíthetőség	nincs megadva
Szintterületi mutató	nincs megadva
Bruttó szintterület	nincs megadva
Kilátás	nincs megadva
Villany	telken belül
Víz	telken belül
Gáz	utcában
Csatorna	telken belül

Örökpanorámás építési telek eladó Tihany szívében kész koncepció tervvel. Tihany egyik legexkluzívabb részén, a nyugalmat és természeti szépséget ötvöző Kopaszhegyen kínálunk megvételre egy 842 m²-es, panorámás, rendezett építési telket, ahonnan lélegzetelállító kilátás nyílik a Balatonra. Ez a kivételes fekvésű telek tökéletes választás lehet mindazok számára, akik egyedi adottságokkal rendelkező nyaralót, exkluzív családi rezidenciát vagy értékálló befektetést keresnek Magyarország egyik legikonikusabb településén. Telek jellemzői: Telekterület: 842 m² Beépíthetőség: 15% Megengedett épületmagasság: 5 méter Panoráma: zavartalan kilátás a Balatonra Környezet: csendes, gondozott A telek aszfaltozott útról megközelíthető, infrastruktúrája jól kiépített, a környezetet pedig a tihanyi táj természetes szépsége teszi igazán különlegessé. Ajánljuk mindazoknak, akik prémium kategóriás otthonban vagy befektetésben gondolkodnak – egyedülálló lokációval és hosszú távú értékállósággal. További információért, műszaki részletekért és személyes megtekintésért forduljon hozzánk bizalommal!



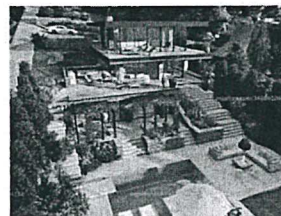
Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35173105>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Valkó Ágnes
 LAKÁSKULCS - DIRECT
 INGATLAN ÉS
 HITELIRODA B.füred



+36 30 636 0160



Tihany, Kopaszhegy

Eladó üdülőövezeti telek

Ár		Telekterület	
348 millió Ft		1280 m²	
Beépíthetőség	15%	Villany	telken belül
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	telken belül
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	nincs megadva
Kilátás	panorámás	Csatorna	nincs megadva

Egy igazi kurriózumot ajánlok: belterületi, panorámás telek, érvényes építési engedéllyel Tihany legértékesebb részén, a kikötő fölött.

Az ingatlan elhelyezkedése nagyon intim, utcafrontról abszolút beláthatatlan. A telek egy saját használatú, az eladó 100%-os tulajdonát képező magán útról megközelíthető. A Balaton kényelmes gyalogos sétával elérhető. Az építési telek 885 nm, melyen jelenleg kis nyaraló épület áll, az út 395 nm nagyságú.

A tervezett épület hasznos alapterülete 3 szinten: 444 nm, mely átgondolt tervezéssel, a Balatoni kilátásra fókuszált, lifttel felszerelt, luxus igényekhez alakított. Küllemében abszolút modern, hatalmas üvegfelületekkel, óriás erkélyekkel, mely kiválóan illeszkedik a hely különleges miliójába. A homlokzatra tervezett világos földszínek tihanyi természetkövel kiegészítve, az árnyékolókon lévő motívumok, madárvédő üvegezés szépen harmonizál a környező beépítéssel.

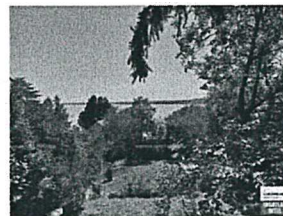
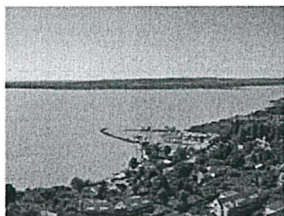
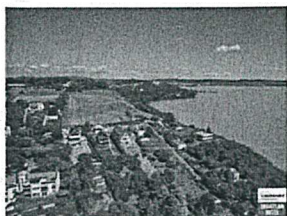
A tervek szerint a déli tájolású, teraszos telek felső részére került a 3 szintes, lapostetővel fedett épület. Az adottságok legkedvezőbb kihasználásáért a felső szintre került 75 nm-es nappali, az azt körülölelő 52 nm-es erkéllyel. A középső szinten 3 hálószoba saját fürdővel és gardrobbal, valamint 86 nm-es terasz. Az épület alsó szintje kertkapcsolatos, ahol a gépészeti és egyéb praktikus

helyiségek mellett akár komplett, külön bejáratú lakás és/vagy komoly wellness részleg is kialakítható.

A kert szépen benapozott, a ház előtti területre egy medence építésével tökéletes luxust varázsolhatunk.

Az eladó ingatlanok: építési telek és magán út cég tulajdonban vannak, az eladási ár ÁFA-t nem tartalmaz. Az ingatlanok elsősorban céggel együtt eladó. A cég tulajdonosai magánszemélyek, akik a céget erre a projektre alapították, a cég semmilyen más tevékenységet nem végez.

További információkat személyesen vagy e-mail-ben tudunk adni.



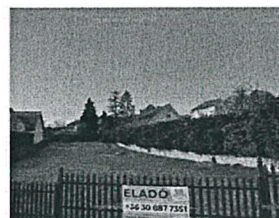
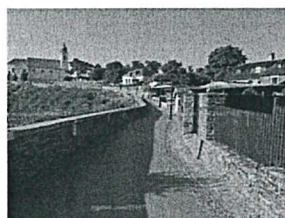
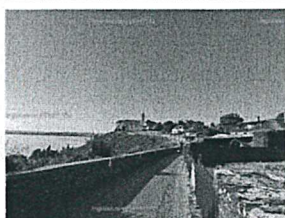
Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34806106>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Forster-Farkas Judit
GDN Zenith



+36 30 887 7351



Tihany, Pisky sétány 3.

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
450 millió Ft		761 m²	
Beépíthetőség	25%	Villany	telken belül
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	telken belül
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	telken belül
Kilátás	panorámás	Csatorna	telken belül

FIGYELEM, LUXUS INGATLAN BEFEKTETŐK!

A Balaton igazi birtoklásának élménye várja Tihanyban, a legendás Pisky sétányon! Képzelje el: nem csak rálát a tóra, hanem szó szerint URALJA azt!

Eladó az UTOLSÓ beépíthető, 761 m²-es telek a Tihanyi Apátság szomszédságában. Ez nem egyszerűen szép, ez egyedülálló és megismételhetetlen.

Páratlan, 360 fokos panoráma Balatonakarattyától egészen Zamárdiig – a teljes északi és déli part egyetlen, lélegzetelállító ívben. Ilyen kilátást nem talál máshol!

Teljes közművel rendelkezik, így álmai balatoni paradicsoma könnyedén megépülhet. Ez az ajánlat nem kompromisszum, hanem a VÉGSŐ választás a legkifinomultabb igényeknek.

Az ilyen helyek nem várnak, legfeljebb új tulajdonost választanak. Ne szalassza el ezt az egyszeri lehetőséget!

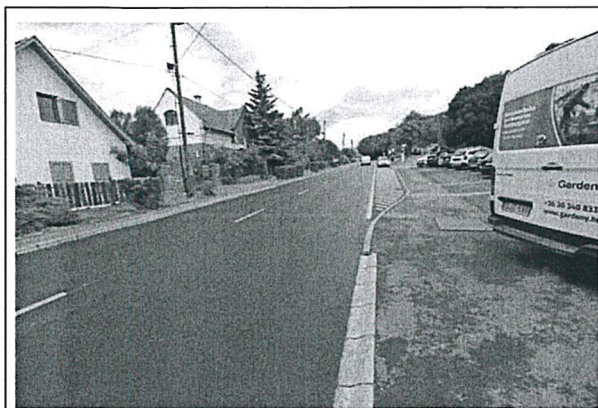
Hívjon most, és tegye meg az első lépést a Balaton feletti uralom felé!

#Tihany #Balaton #LuxusIngatlan #ExkluzívTelek #PiskySétány #Panoráma #IngatlanBefektetés
#BalatonÉletérzés #TihanyApátság #VéglegesVálasztás

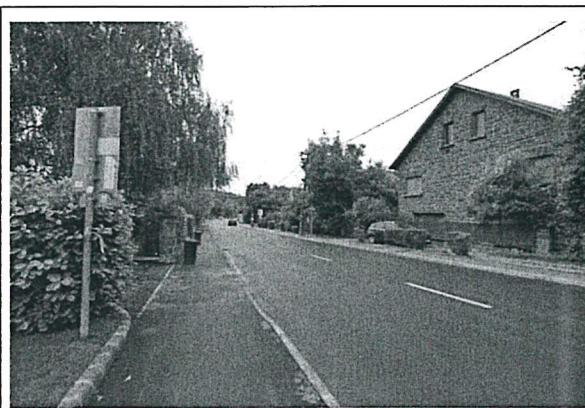


Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35447751>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

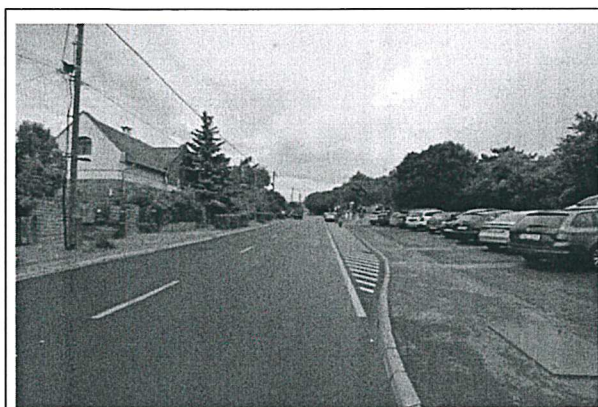
FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



környezet, a Kossuth Lajos utca látképe



környezet, a Kossuth Lajos utca látképe



környezet, a Kossuth Lajos utca látképe, jobbra az 565/1 hrsz.-ú közterület, amin keresztül lehet az értékelt ingatlan megközelíteni



az értékelt ingatlan megközelítése



az értékelt ingatlan látképe, rajta az 562/A és 562/B hrsz.-ú ingatlanok

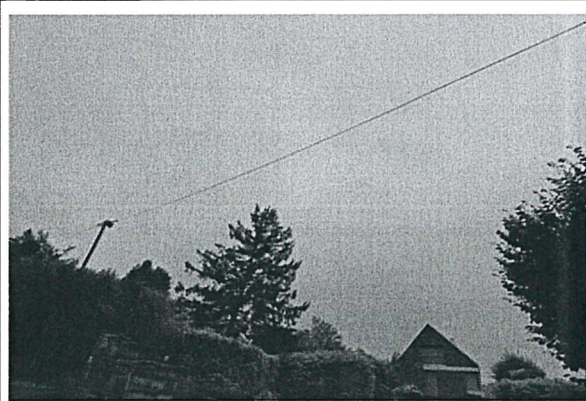


az értékelt ingatlan látképe, rajta az 562/A és 562/B hrsz.-ú ingatlanok

FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



az értékelt ingatlan látképe, rajta az 562/A és 562/B hrsz.-ú ingatlanok



az értékelt ingatlan területe felett átfutó légvezeték

205

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Tihany Község Önkormányzata – mint tulajdonos – a Képviselő-testület .../2026. (IX. 17.) számú határozata és Tihany Község Önkormányzatának az önkormányzat vagyonáról szóló 2/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelete alapján

nyilvános pályázatot hirdet

a Tihany belterület 562 hrsz.-ú, természetben 8237 Tihany, Kossuth Lajos u. 40. szám alatt található, „udvar, beépített terület” megnevezésű, 1389 m² alapterületű önkormányzati ingatlan értékesítésére, amelyen a 562/A és 562/B hrsz.-ú önálló ingatlanok javára földhasználati jog áll fenn.

1. A pályázatot kiíró neve, székhelye

Tihany Község Önkormányzata

8237 Tihany, Kossuth u. 12.

Tel.: +36 87 538 030

2. A pályázat célja

A Tihany, Kossuth Lajos u. 40. szám alatti, Tihany belterület 562 hrsz.-ú, földhasználati joggal terhelt önkormányzati ingatlan tisztán piaci alapú értékesítése.

A pályázat tárgya kizárólag az 562 hrsz.-ú földterület tulajdonjogának átruházása.

A pályázó tudomásul veszi, hogy az értékesítés tárgyát képező földterületen a 562/A és 562/B hrsz.-ú önálló ingatlanok javára az értékesítés időpontjában földhasználati jog áll fenn.

3. A pályázat jellege

A pályázat nyilvános.

4. A pályáztatásra kerülő ingatlan adatai

Helyrajzi szám: 562

Terület: 1389 m²

Művelési ág / megnevezés: udvar, beépített terület

Cím: 8237 Tihany, Kossuth Lajos u. 40.

Az ingatlanon található:

- a 562/A hrsz.-ú önálló ingatlan, amelyen lakóépület található, valamint
- a 562/B hrsz.-ú önálló ingatlan, amelyen melléképület található.

Az 562/A és 562/B hrsz.-ú önálló ingatlanok a földtől eltérő tulajdonjog alatt állnak, és az 562 hrsz.-ú földterületet érintően földhasználati joggal rendelkeznek.

A pályázó az ingatlan tulajdoni lapját, valamint a rendelkezésre bocsátott értékbecslést a pályázat benyújtása előtt köteles megismerni.

5. Az ingatlan minimum eladási ára

Helyrajzi szám	Terület	Megnevezés	Minimum eladási ár
562	1389 m ²	udvar, beépített terület	bruttó 157 500 000 Ft

A pályázó ajánlatának a minimum eladási árat el kell érnie.

6. A pályázat benyújtására jogosultak

Pályázatot nyújthat be minden természetes és jogi személy, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, amely a pályázati feltételeknek megfelel.

7. Pályázati biztosíték

Az ingatlan tulajdonjogára pályázni **3 000 000 Ft pályázati biztosíték** megfizetése ellenében lehet.

A biztosíték összegét Tihany Község Önkormányzata **11748069-15428880-00000000** számú költségvetési számlájára kell átutalással teljesíteni.

A közleményben kérjük feltüntetni:

„[Pályázó neve] – Pályázat Tihany, 562 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére”

A biztosíték megfizetését a pályázat benyújtásával egyidejűleg igazolni kell.

Nyertes pályázat esetén a pályázó által megfizetett biztosíték a szerződésben meghatározott **foglalt összegébe beszámít.**

Amennyiben a nyertes pályázó az ajánlati kötöttség időtartama alatt neki felróható okból nem köti meg az adásvételi szerződést, a pályázati biztosítékot elveszíti.

A pályázat nyertesein kívüli pályázók részére a pályázati biztosíték visszafizetésre kerül.

8. A pályázatok elbírálásának szempontja

A pályázatok elbírálásának elsődleges szempontja az **ingatlanért felajánlott legmagasabb vételár.**

A pályázat nyertese az az ajánlattevő, aki:

- érvényes pályázatot nyújtott be,
- a pályázati felhívásban meghatározott valamennyi feltételnek megfelel,
- a pályázati feltételeknek megfelelő, legmagasabb vételárat ajánlja.

Azonos vételárat tartalmazó érvényes ajánlatok esetén a pályázók között liciteljárással kerül megtartásra, melynek során a licitlépcső összege **100 000 Ft.**

8/A. Érvénytelen a pályázat, ha

- a pályázat nem felel meg a pályázati felhívásban meghatározott feltételeknek;
- a pályázó a pályázati felhívásban előírt valamely dokumentumot nem nyújtja be;
- a pályázat nem tartalmazza az elbíráláshoz szükséges adatokat;
- a pályázat nincs megfelelően aláírva;
- a pályázati biztosíték megfizetése nem igazolt;
- a pályázat a benyújtási határidő lejártát követően kerül benyújtásra;
- a pályázó olyan feltételt támaszt, amely a pályázati felhívásban foglaltakkal ellentétes;
- a pályázó nem nyilatkozik az ingatlant terhelő földhasználati jogok megismeréséről és tudomásulvételéről.

8/B. A földhasználati joggal kapcsolatos pályázati feltételek

A pályázó tudomásul veszi, hogy az értékesítésre kerülő, Tihany belterület 562 hrsz.-ú, 1389 m² nagyságú „udvar, beépített terület” megnevezésű ingatlanon a 562/A és 562/B hrsz.-ú önálló ingatlanok javára Tihany község Önkormányzata Képviselő-testületének döntése alapján, földhasználati jog áll fenn, melynek értelmében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:18. §-ában foglaltak szerint, az épület és a föld tulajdonjoga egymástól elválhat, és az épület önálló ingatlanként került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

A pályázó elfogadja, hogy a Ptk. 5:145. § (1) bekezdése alapján, a föld és a rajta álló épület tulajdonjoga nem ugyanazt a személyt illeti meg, valamint, hogy az épület tulajdonosát az

épület fennállásáig, az épület rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben földhasználati jog illeti meg, azaz az épület használatához szükséges mértékben jogosult a föld használatára és hasznai szedésére, továbbá a használat arányában köteles viselni a föld fenntartásával járó terheket.

A Ptk. 5:19. §-a alapján, a földtulajdonos és az épület tulajdonosa az épület létesítésével és a föld használatával kapcsolatos jogaikat és kötelezettségeiket szerződésben is szabályozhatják. A pályázó tudomásul veszi, hogy az ingatlan tulajdonjogának megszerzésével a fennálló, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett földhasználati jogok nem szűnnek meg, azok az ingatlan új tulajdonosával szemben is fennállnak.

Pályázó a Ptk. 5:20. §-ában foglaltakra figyelemmel tudomásul veszi, hogy a föld és a földön épített épület tulajdonjoga elválik, így a földtulajdonost az épületre, az épület tulajdonosát a földre elővásárlási jog illeti meg.

Elfogadja, hogy az épület tulajdonjoga átruházható, melyhez azonban szükséges a föld tulajdonosának előzetes írásbeli beleegyezése.

A pályázó kijelenti, hogy a fenti földhasználati jogok fennállását, azok tartalmát és az ingatlan tulajdonjogának megszerzésére gyakorolt joghatásait megismerte, azokat kifejezetten tudomásul veszi, ajánlatát ezek ismeretében tesz meg, és az ingatlant a fennálló földhasználati jogokkal terheltlen kívánja megvásárolni.

A pályázó tudomásul veszi, hogy az ingatlan tulajdonjogának megszerzése nem eredményezi a fennálló földhasználati jogok megszűnését vagy korlátozását.

A pályázó tudomásul veszi továbbá, hogy az ingatlan tulajdonjogának megszerzésével az ingatlan használatát a fennálló földhasználati jogok figyelembevételével gyakorolhatja.

A pályázó a pályázat benyújtásával kijelenti, hogy a fennálló földhasználati jogokat az ingatlan értékének, használhatóságának és jogi helyzetének megítélése során figyelembe vette.

A pályázó az ajánlat megtételével elismeri, hogy a földhasználati jogok fennállása számára ismert körülmény, és azok miatt az Önkormányzattal szemben a vételár csökkentésére irányuló igényt a pályázati eljárás során nem támaszt.

Az adásvételi szerződésben a felek a fennálló földhasználati jogokra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási adatokat és a jogokból eredő lényeges rendelkezéseket kifejezetten rögzítik.

9. A pályázatok elbírálása

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

- felbontja és nyilvántartásba veszi a pályázatokat;
- megvizsgálja a pályázatok alaki érvényességét;
- megvizsgálja a pályázatok tartalmi érvényességét;
- ellenőrzi a pályázati biztosíték megfizetését;
- ellenőrzi a pályázó által benyújtott nyilatkozatokat és igazolásokat;
- külön vizsgálja a pályázó földhasználati joggal kapcsolatos tudomásulvételi nyilatkozatát;
- megállapítja az érvényes pályázatok sorrendjét.

Amennyiben az ingatlanra több azonos vételárat megjelölő érvényes pályázat érkezik, a Bizottság a pályázók részvételével **liciteljárást** folytat le, 100.000 Ft licitlépcső alkalmazásával.

A Bizottság a licit eljárás során legmagasabb vételárat ajánló pályázót javasolja nyertesnek. A Pénzügyi és Gazdasági Bizottság javaslata alapján a pályázat nyerteséről, egyúttal a vevő kijelöléséről **Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete határozatban dönt.** A nyertessel az Önkormányzat nevében a polgármester jogosult az adásvételi szerződés megkötésére.

10. A pályázatok benyújtásának helye és határideje

Helye: Tihanyi Közös Önkormányzati Hivatal

8237 Tihany, Kossuth L. u. 12. I. emelet 20. számú iroda (titkárság)

Határideje: 2026. október 7. 12:00 óra

A benyújtási határidő jogvesztő.

A hiánypótlás lehetőségét a pályázat kiírója a pályázati felhívásban meghatározottak szerint biztosítja.

11. A pályázatok benyújtásának módja

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

A borítékra rá kell vezetni a pályázó nevét és az alábbi szöveget:

„Pályázat Tihany, 562 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére”

A pályázatnak tartalmaznia kell a pályázó egyértelmű azonosítására alkalmas adatokat, a megajánlott vételárat, valamint a pályázati felhívásban előírt nyilatkozatokat és mellékleteket.

12. Az ajánlati kötöttség minimális időtartama

A pályázó ajánlatához a pályázatok benyújtására nyitva álló határidő lejártától a pályázat nyertesének Képviselő-testület általi jóváhagyását követő **30. napig kötve van.**

13. A pályázati eljárással kapcsolatos további információ

Általános kérdésekben: Jurics Tamás jegyző

Tel.: 87/538-030/13-as mellék

A pályázó a pályázat benyújtását megelőzően jogosult az ingatlanra vonatkozó dokumentumokba betekinteni, illetve azokkal kapcsolatban tájékoztatást kérni.

14. A pályázati felhívás közzététele

A pályázati kiírás közzétételének időpontja: 2026. szeptember 18.

A pályázati kiírás közzétételének helye: www.tihany.hu

A megjelenésről szóló értesítés közzététele:

- helyi kábeltelevízióban;
- helyi hirdetőtáblákon;
- Visszhang újságban, a lapszám megjelenésének függvényében.

15. A pályázati felhívás mellékletei

a) vételi szándéknyilatkozat;

b) az ingatlan értékbecslése digitális formában.

Az értékbecslés 2026. szeptember 18 napjától digitális formában elérhető a település honlapján: www.tihany.hu

16. Csatolandó mellékletek, igazolások

A pályázathoz csatolni kell:

- a pályázati biztosíték átutalásáról szóló igazolást;

- a NAV igazolását arról, hogy a pályázónak nincs adó- vagy adók módjára behajtható köztartozása;
- természetes személy pályázó esetén a személyazonosító igazolvány, lakcímkártya és adókártya másolatát;
- jogi személy pályázó esetén a cégkivonatot, valamint a képviseleti jogosultság igazolását;
- nyilatkozatot arról, hogy a pályázó az ingatlant fizető szálláshelyként nem használhatja;
- nyilatkozatot az ajánlati kötöttség vállalásáról;
- **nyilatkozatot arról, hogy a pályázó az 562 hrsz.-ú ingatlant terhelő, az 562/A és 562/B hrsz.-ú önálló ingatlanok javára fennálló földhasználati jogokat megismerte és azokat az ingatlan megvásárlásának feltételeként tudomásul veszi.**

17. Egyéb információk

A pályázat nyertese köteles az adásvételi szerződést legkésőbb a Képviselő-testület döntését követő **30 napon belül** megkötni az Önkormányzattal.

Az adásvételi szerződésben rögzíteni kell, hogy a vevő az ingatlan tulajdonjogát a pályázati felhívásban és az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett földhasználati jogok ismeretében szerzi meg.

A szerződésben a vevőnek vállalnia kell az ingatlan bruttó eladási árához viszonyított **10% foglalo** megfizetését, a szerződés megkötésétől számított 15 napos fizetési határidővel.

A foglalo összegébe a megfizetett pályázati biztosíték beszámításra kerül.

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

A tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges ingatlan-nyilvántartási eljárással kapcsolatos költségeket a vevő viseli, kivéve, ha jogszabály vagy a felek eltérő megállapodása alapján valamely költség az Önkormányzatot terheli.

A vevő köteles az adásvételi szerződés megkötését megelőzően megismerni az ingatlan aktuális tulajdoni lapját és az azon szereplő valamennyi bejegyzést.

A pályázati felhívásban szereplő adatok és az ingatlan-nyilvántartás adatai közötti eltérés esetén az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatok az irányadók.

A pályázat kiírója fenntartja a jogot, hogy a pályázatot visszavonja, illetve a pályázati eljárást eredménytelennek nyilvánítsa.

Tihany, 2026. szeptember 18.

Kötél Balázs
polgármester