



Szám: 01/ 47 - ...../ 2024.

## ELŐTERJESZTÉS

**Készült:** A Képviselő-testület 2024. április 25-i rendes, nyílt ülésére

**Tárgy:** NFK állami ingatlanok cseréje

**Melléklet:** 1 pld. értébecslés, 1 pld. NFK tájékoztatás és nyilatkozat

**Előterjesztő:** Tósoki Imre polgármester  
**Ellenjegyezte:** dr. Nagy Rusztem Zoltán jegyző  
**Előterjesztést készítette:** Szabó Kálmán

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

Tisztelt Képviselő-testület!

Tihany Község Önkormányzata 2022. évben kérelmet nyújtott be a Nemzeti Földügyi Központ, mint az állami ingatlanok kezelője felé a mellékelt értébecslésben (ld. előterjesztés 1. sz. melléklete) szereplő 2-2 tihanyi ingatlan cseréjének ügyében. Az Önkormányzat tulajdonában lévő Tihany, 070/11 és 070/12 hrsz.-ú ingatlanokat szeretnénk elcserélni a Magyar Állam tulajdonában lévő Tihany, 092/35 és 092/36 hrsz.-ú ingatlanokra.

Az értébecslés az önkormányzati ingatlanok javára 754.000 Ft értékkülönböt mutatott ki, ezért a Nemzeti Földügyi Központ a különbözetről való lemondásra kéri Önkormányzatunkat, ehhez mellékeltek a szükséges nyilatkozatot (ld. előterjesztés 2. sz. melléklete) is.

Fentiek alapján kérem az előterjesztés megtárgyalását és a határozati javaslat elfogadását.

**HATÁROZATI JAVASLAT:**

**Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2024. (IV.25.) önkormányzati határozata**

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a kizárólagos tulajdonában álló Tihany, 070/11, 070/12 hrsz.-ú, valamint a Magyar Állam kizárólagos tulajdonában álló Tihany, 092/35, 092/36 hrsz.-ú ingatlanok cserekérelmét továbbra is fenntartja, valamint a földrészletek között fennálló 754.000 Ft azaz hétszázötvennégyezer forint értékkülönböt Nemzeti Földügyi Központ általi megfizetéséről véglegesen és visszavonhatatlanul lemond.

1./ A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a szükséges dokumentumok aláírására.

**Határidő:** 2024. május 5.

**Felelős:** polgármester

**Kapja:** műszaki csoportvezető, pénzügyi vezető

Tihany, 2024. április 17.



Az előterjesztés törvényes!

  
dr. Nagy Rusztem Zoltán  
jegyző





INGATLAN ÉS FÖLDÜGYI MÉRNÖKI IRODA KFT.  
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ IRODA

AVDH SIGN

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS  
ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL.



INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS  
TERMŐFÖLD ÉRTÉKBECSLÉS  
TALAJVEDELMI TERVEK KÉSZÍTÉSE  
FÖLDMINŐSÍTÉSI, FÖLDVEDELMI ÉS FÖLDHASZNÁLATI SZAKVÉLEMÉNYEK KÉSZÍTÉSE  
IGAZSÁGÜGYI SZAKVÉLEMÉNYEK KÉSZÍTÉSE  
SZAKTANÁCSADÁS

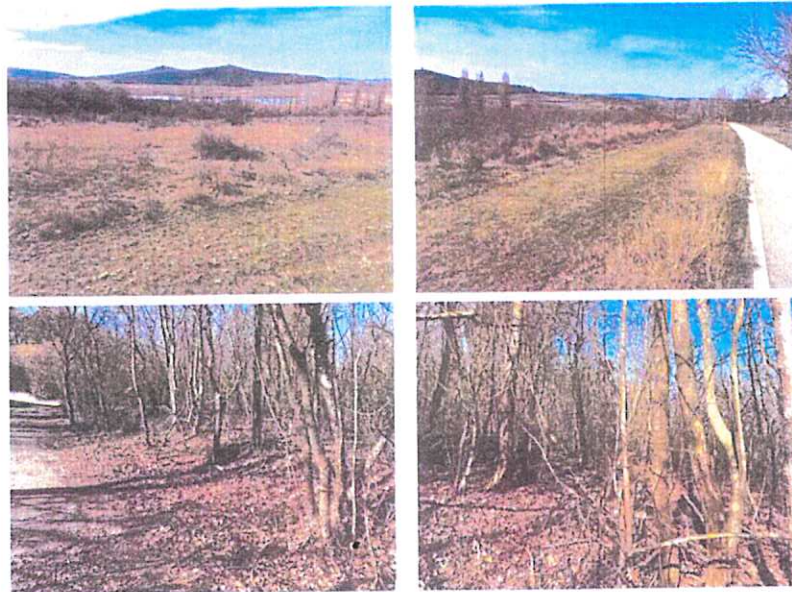
Cg.: 14-09-309415

Adószám: 14829491-2-14

Számlaszám: 10403923-50515756-54681006

## INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A Balatonfüredi Járási Földhivatalnál A TIHANY 092/35, 092/36, 070/11 ÉS 070/12 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanok 1/1 tulajdoni hányad forgalmi értékéről.



### MEGRENDELŐ:

Tihany Község Önkormányzata  
8237 Tihany, Kossuth u. 12.

### KÉSZÍTETTE:

**Pach Zoltán**  
Igazságügyi Szakértő (7888.)  
Okleveles Agrármérnök  
Talajtani Szakmérnök  
Ingatlanvagyon Értékelő és Közvetítő  
Termőföld-forgalmazás és Értékbecslés Szakértő (SZIF/2280/3/2011.)

Zamárdi, 2024. február 27.

☎ 8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.  
30/562-2036

## TARTALOMJEGYZÉK

ELŐSZÓ

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

### 1. ÁLTALÁNOS ISMERTETÉS

- 1.1. Kiindulási alapadatok, információk
- 1.2. Az értékbecslés célja, folyamata és módszere

### 2. AZ INGATLANOK LEÍRÁSA

- 2.1. Regionális elemzés
- 2.2. Az ingatlanok leírása

### 3. AZ INGATLANOK ÉRTÉKELÉSE

- 3.1. Értékelési módszerek áttekintése
  - 3.1.1. *Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés*
  - 3.1.2. *Hozam alapú értékelés*
- 3.2. Értékek levezetése
  - 3.2.1. *Az ingatlanok értékének megállapítása piaci összehasonlító adatok alapján*
- 3.3. Forgalmi érték meghatározása

### 4. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG

#### MELLÉKLETEK

1. számú melléklet: Tulajdoni lap
2. számú melléklet: Térkép másolat
3. számú melléklet: Légi fotók
4. számú melléklet: HÉSZ és SZAT másolata
5. számú melléklet: Fényképmelléklet
6. számú melléklet: Számoló táblázatok
7. számú melléklet: 3 db Igazolás az Igazságügyi és az Agrár Minisztériumból

## ELŐSZÓ

A Tihany Község Önkormányzata (8237 Tihany, Kossuth utca 12.) megbízza az **Ingatlan és Földügyi Mérnöki Irodát** (8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.) *Igazságügyi Szakértői Iroda Kft.*, hogy a **Tihany 092/35, 092/36, 070/11 és 070/12** hrsz-ú ingatlanokkal kapcsolatosan készítsen ingatlanforgalmi szakvéleményt, mivel a megbízó a tulajdonában lévő *(070/11 és 070/12 hrsz-ok)* ingatlanokat szeretné cserélni a Magyar Állam tulajdonában lévő *(092/35 és 092/36 hrsz-ok)* ingatlanokkal. **Ingatlan és Földügyi Mérnöki Iroda** a megbízást elvállalta és az érvényben lévő vagyonértékelési rendeletek, és szabályozások alapján azt elvégezte. Az ingatlanok helyszíni szemléje 2024. február 26-án volt az értékelt ingatlanoknál, az értékelés időpontja: 2024.02.27.

## KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

Semmi olyan nem jutott tudomásunkra, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek. Elemzésünk elkészítése során a megbízótól olyan információkat kaptunk, melyek helyességét ellenőrzés nélkül elfogadtuk. Nem vállalunk felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért.

Ez a jelentés csak a megjelölt célokat szolgálja és semmi más célra nem használható fel. A megbízó előzetes hozzájárulása nélkül a jelentés egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon sem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, vagy bármilyen más nyilvános média útján.

A szemrevételezés során potenciálisan veszélyes anyagok előfordulásával nem találkoztunk. Előfordulásukat a helyszínen látottak sem indokolják. Nem vállalunk felelősséget az esetlegesen rejtetten előforduló veszélyes anyagok – olaj, azbeszt, savak vagy más potenciálisan veszélyes anyagok – jelenlétéért.

## SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

Pach Zoltán, mint az Ingatlan és Földügyi Kft. **igazságügyi szakértője** kijelenti, hogy sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltsége nincs az értékelt ingatlannal, az ingatlan tulajdonosával kapcsolatosan, továbbá kijelenti, hogy a szakértői jelentésben megállapított érték nincs összefüggésben az értékbecslésért kapott ellenértékkel. Kaposvár Megyei Jogú Városnál nyilvántartott névjegyzékben **23/2012.** számon szerepelek, az Ingatlan és Földügyi Kft. 13/2013. számon bejegyezve.

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Az értékelő:               | Ingatlan és Földügyi Kft.<br>(8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.) |
| Szakértő neve:             | Pach Zoltán  |
| Az értékelés fordulónapja: | 2024. február 27.  |
| Megbízó:                   | Tihany Község Önkormányzata<br>(8237 Tihany, Kossuth u. 12.)   |
| Megbízás tárgya:           | Megrendelő az ingatlant szeretné cserélni a Magyar Államtól.   |

## Összefoglaló tábla

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| Az ingatlan helyrajzi száma:         | Tihany 092/35 hrsz.                            |
| Az ingatlan címe:                    | Tihany 092/35 hrsz.                            |
| Az ingatlan nyilvántartási állapot:  | szántó   |
| Az ingatlan természetbeni állapota:  | fásított terület, fás növény állomány          |
| Az ingatlanon található felépítmény: | nem található felépítmény                      |
| Az ingatlan védettsége:              | országos jelentőségű védett természeti terület |
| Övezeti besorolása, beépíthetősége:  | Mko-1  |
| Forgalomképessége:                   | forgalomképes                                  |
| Értékelés módszere:                  | piaci összehasonlító módszer                   |
| Helyszíni szemle időpontja:          | 2024.02.27.                                    |
| Az értékelés fordulónapja:           | 2024.02.27.                                    |
| Szaktevélemény érvényességi ideje:   | 180 nap  |
| Terhek, jogok:                       | tulajdoni lap szerint                          |

| Értékelt vagyoneértékű jog megnevezése: | Tulajdonjog | mértéke / időtartama | I/I |
|---|-------------|----------------------|-----|
|---|-------------|----------------------|-----|

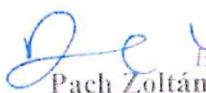
Ingatlan területe m<sup>2</sup>: 1464 m<sup>2</sup>

## Piaci érték:

Az ingatlan piaci összehasonlító megközelítés szerinti értéke kerekítve: 1.858.000,- Ft

A fenti érték igény-, per és tehermentes állapotra vonatkozik. Általános forgalmi adót nem tartalmaz.

Zamárdi, 2024. február 27.

  
Pach Zoltán

Ingatlanvagyon- Értékelő és Közvetítő (2/11/2011.),

Okl. Agrármérnök (74/2001.), Talajtani Szakmérnök (4489/2009.)

Földminősítési, Földvédelmi és Földhasználati Szakértő (XVII/610/2/2010.)

Termőföld-forgalmazás, Termőföld-értékbecslés Szakértő (SZIF/2280/3/2011.), Igazságügyi Szakértő (7888.).

INGATLAN ÉS FÖLDÜGYI  
MÉRNÖKI IRODA KFT.  
8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.  
Alk. szám: 14829491-2-14  
Bsz.: 10-013923-50515750-54681000



## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Az értékelő:               | Ingatlan és Földügyi Kft.<br>(8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.) |
| Szakértő neve:             | Pach Zoltán  |
| Az értékelés fordulónapja: | 2024. február 27.  |
| Megbízó:                   | Tihany Község Önkormányzata<br>(8237 Tihany, Kossuth u. 12.)   |
| Megbízás tárgya:           | Megrendelő az ingatlant szeretné eszerélni a Magyar Államtól.  |

## Összefoglaló tábla

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| Az ingatlan helyrajzi száma:         | Tihany 092/36 hrsz.                            |
| Az ingatlan címe:                    | Tihany 092/36 hrsz.                            |
| Az ingatlan nyilvántartási állapot:  | szántó   |
| Az ingatlan természetbeni állapota:  | fásított terület, fás növény állomány          |
| Az ingatlanon található felépítmény: | nem található felépítmény                      |
| Az ingatlan védettsége:              | országos jelentőségű védett természeti terület |
| Övezeti besorolása, beépíthetősége:  | Mko-1  |
| Forgalomképessége:                   | forgalomképes                                  |
| Értékelés módszere:                  | piaci összehasonlító módszer                   |
| Helyszíni szemle időpontja:          | 2024.02.27.                                    |
| Az értékelés fordulónapja:           | 2024.02.27.                                    |
| Szaktevélemény érvényességi ideje:   | 180 nap  |
| Terhek, jogok:                       | tulajdoni lap szerint                          |

| Értékelt vagyoneértékű jog megnevezése: | Tulajdonjog | mértéke / időtartama | I/I |
|---|-------------|----------------------|-----|
|---|-------------|----------------------|-----|

Ingatlan területe m<sup>2</sup>: 2002 m<sup>2</sup>

## Piaci érték:

Az ingatlan piaci összehasonlító megközelítés szerinti értéke kerekítve: 2.458.000,- Ft

A fenti érték igény-, per és tehermentes állapotra vonatkozik. Általános forgalmi adót nem tartalmaz.

Zamárdi, 2024. február 27.

INGATLAN ÉS FÖLDÜGYI  
MÉRNÖKI IRODA KFT.  
8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.  
Munkaszám: 14829491-2-14  
Bsz.: 00303023-50515756-54681006

Pach Zoltán

Ingatlanvagyon-Értékelő és Közvetítő (2/11/2011.);

Okl. Agrármérnök (74/2001.), Talajtani Szakmérnök (4489/2009.);

Földminősítési, Földvédelmi és Földhasználati Szakértő (XVII/610/2/2010.);

Termőföld-forgalmazás, Termőföld-értékbecslés Szakértő (SZIF/2280/3/2011.), Igazságügyi Szakértő (7888.).



## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Az értékelő:               | Ingatlan és Földügyi Kft.<br>(8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.)                         |
| Szakértő neve:             | Pach Zoltán  |
| Az értékelés fordulónapja: | 2024. február 27.  |
| Megbízó:                   | Tihany Község Önkormányzata<br>(8237 Tihany, Kossuth u. 12.)                           |
| Megbízás tárgya:           | Megrendelő az ingatlant cserélni szeretné a Magyar Állam tulajdonában lévő ingatlanra. |

## Összefoglaló tábla

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| Az ingatlan helyrajzi száma:         | Tihany 070/11 hrsz.  |
| Az ingatlan címe:                    | Tihany 070/11 hrsz.  |
| Az ingatlan nyilvántartási állapot:  | legelő   |
| Az ingatlan természetbeni állapota:  | fűves, bokros terület  |
| Az ingatlanon található felépítmény: | nem található felépítmény  |
| Az ingatlan védettsége:              | országos jelentőségű védett természeti terület,<br>Natura 2000 terület |
| Övezeti besorolása, beépíthetősége:  | Má-ko3   |
| Forgalomképessége:                   | forgalomképes  |
| Értékelés módszere:                  | piaci összehasonlító módszer   |
| Helyszíni szemle időpontja:          | 2024.02.27.  |
| Az értékelés fordulónapja:           | 2024.02.27.  |
| Szaktevélemény érvényességi ideje:   | 180 nap  |
| Terhek, jogok:                       | tulajdoni lap szerint  |

| Értékelt vagyoneértékű jog megnevezése: | Tulajdonjog | mértéke / időtartama | I/I |
|---|-------------|----------------------|-----|
|---|-------------|----------------------|-----|

Ingatlan területe m<sup>2</sup>: 822 m<sup>2</sup>

Piaci érték: 652.000,- Ft

Az ingatlan piaci összehasonlító megközelítés szerinti értéke kerekítve:

A fenti érték igény-, per és tehermentes állapotra vonatkozik. Általános forgalmi adót nem tartalmaz.

Zamárdi, 2024. február 27.

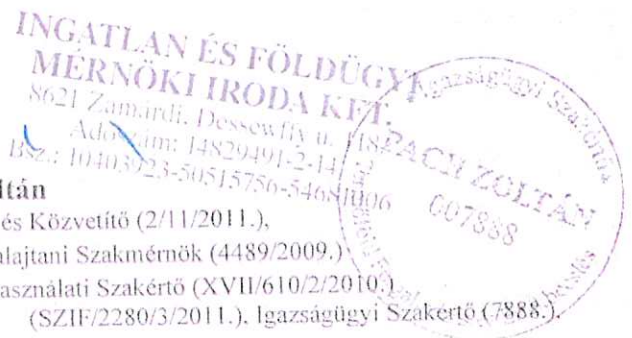
  
Pach Zoltán

Ingatlanvagyon- Értékelő és Közvetítő (2/11/2011.),

Okl. Agrármérnök (74/2001.), Talajtani Szakmérnök (4489/2009.)

Földminősítési, Földvédelmi és Földhasználati Szakértő (XVII/610/2/2010.)

Termőföld-forgalmazás, Termőföld-értékbecslés Szakértő (SZIF/2280/3/2011.), Igazságügyi Szakértő (7888.)





## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Az értékelő:               | Ingatlan és Földügyi Kft.<br>(8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.)                         |
| Szakértő neve:             | Pácz Zoltán  |
| Az értékelés fordulónapja: | 2024. február 27.  |
| Megbízó:                   | Tihany Község Önkormányzata<br>(8237 Tihany, Kossuth u. 12.)                           |
| Megbízás tárgya:           | Megrendelő az ingatlant cserélni szeretné a Magyar Állam tulajdonában lévő ingatlanra. |

## Összefoglaló tábla

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| Az ingatlan helyrajzi száma:         | Tihany 070/12 hrsz.  |
| Az ingatlan címe:                    | Tihany 070/12 hrsz.  |
| Az ingatlan nyilvántartási állapot:  | legelő   |
| Az ingatlan természetbeni állapota:  | füves, bokros terület  |
| Az ingatlanon található felépítmény: | nem található felépítmény  |
| Az ingatlan védettsége:              | országos jelentőségű védett természeti terület,<br>Natura 2000 terület |
| Övezeti besorolása, beépíthetősége:  | Má-ko3   |
| Forgalomképessége:                   | forgalomképes  |
| Értékelés módszere:                  | piaci összehasonlító módszer   |
| Helyszíni szemle időpontja:          | 2024.02.27.  |
| Az értékelés fordulónapja:           | 2024.02.27.  |
| Szaktevélemény érvényességi ideje:   | 180 nap  |
| Terhek, jogok:                       | tulajdoni lap szerint  |

| Értékelt vagyoneértékű jog megnevezése: | Tulajdonjog | mértéke / időtartama | I/I |
|---|-------------|----------------------|-----|
|---|-------------|----------------------|-----|

Ingatlan területe m<sup>2</sup>: 5315 m<sup>2</sup>

## Piaci érték:

Az ingatlan piaci összehasonlító megközelítés szerinti értéke kerekítve: 4.418.000,- Ft

A fenti érték igény-, per és tehermentes állapotra vonatkozik. Általános forgalmi adót nem tartalmaz.

Zamárdi, 2024. február 27.



Pácz Zoltán

Ingatlanvagyon- Értékelő és Közvetítő (2/11/2011.),

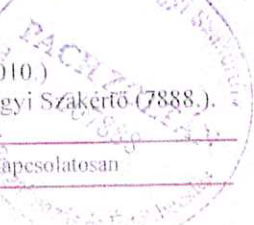
Okl. Agrármérnök (74/2001.), Talajtani Szakmérnök (4489/2009.)

Földminősítési, Földvédelmi és Földhasználati Szakértő (XVII/610/2/2010.)

Termőföld-forgalmazás, Termőföld-értékbécslés Szakértő (SZIF/2280/3/2011.), Igazságügyi Szakértő (7888.).

Értékbécslési szakvélemény a Tihany 092/35, 092/36, 070/11 és 070/12 hrsz. ingatlanokkal kapcsolatosan

INGATLAN ÉS FÖLDÜGYI  
MÉRNÖKI IRODA KFT.  
8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.  
Adószám: 14829491-2-14  
Bsz.: 10403923-51457865-1081006



## 1. ÁLTALÁNOS ISMERTETÉS

### 1.1. Kiindulási alapadatok, információk

**Megrendelő adatai, utasításai:** Megbízó azzal a feladattal bízott meg, hogy a **tihanyi 092/35, 092/36, 070/11 és 070/12 hrsz.** ingatlanokkal kapcsolatosan készítsek forgalmi értékbecslést, mivel a megbízó a tulajdonában lévő *(070/11 és 070/12 hrsz-ok)* ingatlanokat szeretné cserélni a Magyar Állam tulajdonában lévő *(092/35 és 092/36 hrsz-ok)* ingatlanokkal.

A **Tihany Község Önkormányzata** (8237 Tihany, Kossuth u. 12.) megbízta az **Ingatlan és Földügyi Mérnöki Irodát** (8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.) **Igazságügyi Szakértői Irodát**, hogy a **Tihany 092/35, 092/36, 070/11 és 070/12 hrsz-ú** ingatlanokkal kapcsolatosan készítsen forgalmi értékelést. Az Ingatlan és Földügyi Mérnöki Iroda Kft. **Igazságügyi Szakértői Iroda** a megbízást elvállalta és az érvényben lévő vagyoneértékelési rendeletek, és szabályozások alapján azt elvégezte. **Az értékelés időpontja: 2024.02.27.**

### 1.2. Az értékbecslés célja, folyamata és módszere

Az értékbecslési szakvélemény az ingatlan piaci érték megállapítására készült, ennek figyelembevételével az értékelés az ingatlan jelenlegi piaci értékének megállapítására törekszik.

Az érték meghatározásánál figyelembe vettük továbbá az ilyen jellegű ingatlan iránti jelenlegi keresletet és kínálatot.

A **Valós Piaci Érték** az a becsült összeg, amelyen várható, hogy a vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen jár el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van a vonatkozó tényeknek, a jogegyenlőség alapján.

A szakvélemény elkészítése, elemzése, véleményei és következtetései kidolgozása a TEGOVA (The European Group of Valuers Association) által javasolt módszernek (EVS 2013.), az 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet és a hatályos jogszabályok figyelembe vételével készült.

## 2. AZ INGATLANOK LEÍRÁSA

### 2.1. Regionális elemzés

**Tihany** község a Balaton-felvidéken, Veszprém vármegyében, a Balatonfüredi járásban. Magyarország egyik legszebb fekvésű települése, látványos táji és természeti adottságokban bővelkedő község a Balatonba nyúló Tihanyi-félszigeten. A község központjában áll a Tihanyi Bencés Apátság, amelyet 1055 -ben alapított I. András magyar király, aki az apátság kriptájában lett eltemetve. A ma is működő apátság történelmi és művészeti jelentősége miatt kedvelt turisztikai látványosság. Innen nyílik a legjobb kilátás a Balatonra.

Tihany a Balatont két medencére osztó Tihanyi-félszigeten fekszik. A tájat vulkanikus erők formálták évmilliókkal ezelőtt; ennek ma is látható nyoma többek között a két kaldera, melyekben a Belső- és a Külső-tó kialakult. A vulkanikus utótevékenység több mint száz gejzirkúpot alakított ki, melyek közül a legismertebb az Aranyház. A félsziget a geológiai érdekességek mellett számos ritka növény- és állatfajnak is otthont ad. 1952-ben itt hozták létre Magyarországon első tájvédelmi körzetét.

A szárazföld felől bevezető út mellett jobbra fekszik a Külső-tó, amelyet nádas övez, és a természetvédelmi okokból nem látogatható. Más a használata a falu déli részén fekvő Belső-tónak, amely körül pihenőpark, futballpálya és játszótér található, és amely leghamarabb fagy be télen, és ezért kedvelt korcsolyapálya is.

A lakott településen kívül szőlők, legelők, erdők és levendulaültetvények találhatók a környéken.

#### **Földtan:**

A Tihanyi-félszigeten a bazaltos vulkanizmus kőzetei mintegy 7 millió évesek. Öblözetekben, foltokban 1-2 km<sup>2</sup>-nyi területen pannóniai homok, homokkő is felszínre kerül, de jellemző, hogy az idősebb képződményeket különböző negyedidőszaki üledékek proluviális hegyláb felszíni hordalékkúpanyagok, deluviális löszszerű üledékek, az ÉK-i, Mezőföldhöz csatlakozó partvidéken homokos, löszös összletek, sok helyütt málladékok, a parti síkokon és a völgytalpakon alluviális homokos, iszapos, agyagos képződmények fedik.

#### **Domborzat:**

A kistáj egy 160-180, 120-150, illetve utóbbin belül egy 130-140 méter tszf-i magasságú alapszintre különíthető. A tóhoz közelebb egy 110-114 méteres balatoni abrázios sík meredek, alámosott peremmel szakad le a hármas osztatú jelenkori tavi szinlőkre. A magasabb szintek erősebb tagoltsága, a Balaton-felvidék felől D-nek kifutó völgyekhez való kapcsolódása,

foltokban még ma is fedő üledékei azonban inkább ma már pusztuló és feldarabolódó hegyláb felszínre utalnak.

### Talajtani jellemzés:

A talajtakaró legnagyobb részét két talajtípus képviseli. Az erdőtalajok nagyobb változatosságban és területi részarányal fordulnak elő, szemben a mészkövön képződött, szélsőséges vízgazdálkodású, sekély termőrétegű rendzinákkal.

### 2.2. Az ingatlan leírása

Az ingatlan a Dunántúli-dombság nagytájon, Balaton-medence tájon, Balatoni-riviéra kistájon található, Veszprém vármegyében, Tihany település külterületén, belterületétől kb. 500-600 méterre helyezkednek el.

A **Tihany 070/11 hrsz ingatlan** legelő művelési ágú terület, szabálytalan alakú, délnyugati irányba enyhén lejtős felszínű, belterületétől északnyugati irányban helyezkedik el kb. 600 méterre, északnyugat-délkeleti tengelyű. A természetbeni állapot megegyezik az ingatlan-nyilvántartási állapottal (füves, bokros terület), az ingatlan főút mellett fekszik. Az ingatlan könnyen és gyorsan beazonosítható, az ingatlanon közművek nem találhatóak, kis területű, Natura 2000, illetve országos jelentőségű védett természeti terület.



A **Tihany 070/12 hrsz ingatlan** legelő művelési ágú terület, szabálytalan alakú, délnyugati irányba enyhén lejtős felszínű, belterületétől északnyugati irányban helyezkedik el kb. 480 méterre, északnyugat-délkeleti tengelyű. A természetbeni állapot megegyezik az ingatlan-nyilvántartási állapottal (füves, bokros terület), az ingatlan főút mellett fekszik. Az ingatlan könnyen és gyorsan beazonosítható, az ingatlanon közművek nem találhatóak, kis területű, Natura 2000, illetve országos jelentőségű védett természeti terület.



A **Tihany 092/35 hrsz ingatlan** szántó művelési ágú terület, enyhén szabálytalan alakú, téglalaphoz közelítő, délnyugati irányba enyhén lejtős felszínű, belterületétől déli irányban helyezkedik el kb. 500 méterre, északnyugat-délkeleti tengelyű. A természetbeni állapot nem egyezik az ingatlan-nyilvántartási állapottal (természetben fásított terület), az ingatlan közel a főúthoz (kb. 50 méter) helyezkedik el, megközelítése murvás útról lehetséges. Az ingatlanon közművek nem találhatóak, kis területű, országos jelentőségű védett természeti terület.



A Tihany 092/36 hrsz ingatlan szántó művelési ágú terület, szabálytalan alakú, délnyugati irányba enyhén lejtős felszínű, belterületétől déli irányban helyezkedik el kb. 500 méterre, északnyugat-délkeleti tengelyű. A természetbeni állapot nem egyezik az ingatlan-nyilvántartási állapottal (természetben fásított terület), az ingatlan közel a főúthoz (kb. 60 méter) helyezkedik el, megközelítése murvás útról lehetséges. Az ingatlanon közművek nem találhatóak, kis területű, országos jelentőségű védett természeti terület.



A hatályos településrendezési terv szerint a 092/36 és 092/36 hrsz-ú ingatlanok Mko-1 övezetben találhatóak, melybe

az (Mko-1) Mezőgazdasági terület (korlátozott) céljaira szolgáló terület tartoznak.

- A kialakítható legkisebb telekterület: 3000 m<sup>2</sup>.
- Földdel borított boltozott pince létesíthető, ha a telek legalább 1800 m<sup>2</sup>, szélessége legalább 12 m, a terület legkevesebb 80 %-ban szőlőültetvény található.

A hatályos településrendezési terv szerint a 070/11 és 070/12 hrsz-ú ingatlanok

**Má-ko3 övezetben** találhatóak, melybe

az **(Má-Ko3)** általános mezőgazdasági korlátozott terület, mezőgazdasági célra szolgáló területek tartoznak.

- 122. § (1) Má-ko3 jelű övezetbe a gyepek művelésű területek, melyek védelmének fenntartása elsődleges.
  - (2) Má-ko3 jelű övezetben az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területfelhasználás folytatható.
  - (3) [140]Má-ko3 jelű övezet
    - a) a)magterületbe vagy puffertérületbe tartozó részén a HÉSZ 12. § vonatkozó előírásait
    - a) b)tájképvédelmi területbe tartozó részén a HÉSZ 11. § és 13. § előírásait
    - a) c)felszíni vízminőség-védelmi területbe tartozó részén a HÉSZ 24. § előírásait figyelembe kell venni.

### 3.1. Értékelési módszerek áttekintése

A **forgalmi érték** az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátását követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül eselekedett.

Az értékelésére döntően az alábbi módszerek alkalmazhatóak:

1. **Piaci adatok összehasonlításán alapuló értékelés**
2. Hozam alapú értékelés
3. Közvetlen területalapú támogatás figyelembevételével számított hozam alapú értékelés
4. Újraelállítási költség alapú értékelés (építmények esetében)

#### 3.1.1. *Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés*

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával kell elvégezni. Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlant szabad figyelembe venni, amelyek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlan típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal. Minimálisan három tényadatot kell a számításhoz felhasználni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, vagy a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az elemzett összehasonlító adatokból kerül sor, az összehasonlító érték meghatározására.

Az értékelt ingatlan értékbecslésével kapcsolatosan az alábbi korrekciókat alkalmaztam:

- Tranzakció dátuma
- Övezeti besorolás
- Elhelyezkedés
- Megközelítése, útviszonyok
- Művelési ága miatt
- Közművek miatt
- Kultúrállapot
- Alak, forma
- Domborzat és lejtésviszonyok
- Rendezetlen, műveletlen
- Természeti védettség
- Kerítettség
- Esztétikai benyomás



### 3.1.2. *Az ingatlanok értékének megállapítása hozam alapú módszer alapján*

A termőföld értékelését a földnyilvántartásban szereplő aranykorona érték figyelembevételével kell elvégezni. Kivételt képez ez alól a szőlő- és gyümölcsültetvény, valamint a halastó által foglalt termőföld. A szőlő- és gyümölcsültetvényekkel borított termőföld értékelése az ültetvény telepítését megelőző művelési ág besoroláshoz tartozó aranykorona érték alapján történik. Ha az ültetvény korábban is ültetvény volt, a környék hasonló adottságú szántó területeinek jellemző aranykorona értékét kell alapul venni. Halastó esetében a tó által foglalt terület értékét a halastó közvetlen környezetében lévő termőföldek jellemző aranykorona értéke alapján kell megállapítani.

Az értékbecsléshez, a környezetben kialakult földbérleti (haszonbérleti) díj, étk. búza kg/AK-ban adat megadása alapján kerül kiszámolásra a termőföld hozama.

A korrekciós tényezőknél fontos különbség a piaci alapú értékeléssel szemben, hogy a korrekciókat az un. „országos átlagtól” való eltérésre kell korrigálnunk.

A termőföld forgalmi értékének meghatározására az alábbi képlet szolgál:

$$F_{\text{f}} = \frac{(P_j + B) * p}{2 * i} * (1 + k)$$

ahol

*F<sub>f</sub>*: a termőföld forgalmi értéke (Ft)

*P<sub>j</sub>*: a termőföld járadék jellegű jövedelme, melyet étkezési búza kg/AK egységben a Földművelésügyi Minisztérium 1997. július 20-ig megyei bontásban közzétesz. P<sub>j</sub> aktuális értékét az ingatlan saját AK értékének és a közzétett értéknek a szorzata adja (étkezési búza kg)

*B*: az ingatlan közvetlen környezetében jellemzőnek tekinthető, étkezési búza kg/AK haszonbérleti díj és az értékelt ingatlan saját aranykorona értékének szorzatából számított földhozadék (étkezési búza kg)

*p*: az étkezési búzának az értékbecslést megelőző évben kialakult hazai tőzsdei átlagára (Ft/kg)

*i*: tőkésítési kamatláb

*k*: a földterület számított értékét módosító ismérvek összevont hatását kifejező korrekciós tényező (százalékláb)

### 3.2. Értékek levezetése

#### 3.2.1. *Az ingatlan értékének megállapítása piaci összehasonlító adatok alapján*

##### **A piaci összehasonlító adatok:**

A felhasznált összehasonlító adatokat **külön-külön korrigáltam (páros összehasonlítás)**, majd a megkapott korrigált összeget összeadtam és osztottam a felhasznált adatok számával ingatlanonként külön-külön. Mivel a páros összehasonlításnál a felhasznált ingatlanok adatait külön-külön hasonlítom össze az értékelendő ingatlannal, így sokkal jobb és pontosabb fajlagos forgalmi értéket tudunk megállapítani, mint a csoportos összehasonlításnál.

Mivel kisszámú adat volt felelhető adott művelési ágból a településről, így 4 db adatot használtam fel. A rét művelési ágú ingatlanok esetében a településről és a környező településekről származó hasonló művelési ágban lévő adatokat használtam fel a 2023-as és 2022-es évekből, az adatok 2 éven belüli értékesítésből származó, tényadatok voltak.

A szántó művelési ágban lévő ingatlanok esetében 4 db adatot használtam fel, mely adatok a Településről származó 2022-es és 2023-as adatok voltak. A művelési ág eltérés miatt (-15 %-os) erősebb korrekciót alkalmaztam. Az ingatlannyilvántartási állapot és a természetbeni állapot nem egyezett meg, de mivel nem tudtam beszerezni fásított terület művelési ágban lévő összehasonlító adatokat, így szántó adatokat használva állapítottam meg a forgalmi értéket.

### 3.3. Forgalmi érték meghatározása

#### AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉK

A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:

Az ingatlanok forgalmi értékét egy féle módszer alapján állapítottam meg, az ingatlanok végső forgalmi értékét kizárólag a piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer alapján állapítottam meg, mivel az ingatlanforgalmi értékét a piaci összehasonlító módszerrel lehet a legjobban megállapítani.

**Mivel az értékelte ingatlanok aranykorona értéke nagyon alacsony, így hozam alapú értékelést nem végeztem, hiszen ez nem tükrözte volna az ingatlan valós piaci értékét.**

Az adatokat külön-külön korrigáltam és ennek megfelelő négyzetméter árral számoltam ki az ingatlanok forgalmi értékét.

|   |              |
|---|--------------|
| A Tihany 070/11 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke piaci összehasonlító adatok alapján: | 652.000 Ft   |
| A Tihany 070/12 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke piaci összehasonlító adatok alapján: | 4.418.000 Ft |
| A Tihany 092/35 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke piaci összehasonlító adatok alapján: | 1.858.000 Ft |
| A Tihany 092/36 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke piaci összehasonlító adatok alapján: | 2.458.000 Ft |

## 4. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG

Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben, az ingatlanokban és az ingatlanok környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják a megadott értéket.

Az értékelés a Megbízó által szolgáltatott adatok, dokumentumok, és a helyszíni bejárás során szemrevételezéssel megállapított tények alapján készült. A helyszíni szemlén állapotrögzítő fotókat készítettünk. Geológiai kutatásokat, geodéziai és területi méréseket, és épületszerkezeti feltárásokat nem végeztünk, ez nem képezte megbízásunk tárgyát.

Az iratok valóságát nem vizsgáltuk, felelősséget nem vállalunk azon adatokért, amelyeket a Megbízó tudott, de az értékelő nem kapott meg. A szóban kapott információkat tényként kezeltük.

Az értékelés tárgyát, mint tiszta tulajdonú, forgalomképes és tehermentes ingatlanokat értékeljük a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotában.

Jogi természetű vizsgálatot nem folytattunk, jogi eredetű korlátozásról nincs tudomásunk.

A mellékletként becsatolt dokumentumok csak bemutatás célját szolgálják.

Jelen értékelési szakvélemény minden tartozékával együtt a megrendelő tulajdonát képezi. Készítője csak megbízó felé tartozik felelősséggel harmadik személy felé kötelezettség, nem terheli.

A szakvélemény három példányban készült, melyből két példány (egy eredeti és egy másolati) a megrendelő részére átadásra került egy példány a szakértő irattárában található.

Az értékelés írásbeli engedélyünk nélkül, sem egyben, sem részben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

A szakvélemény magyar nyelven készült, fordítás esetén a fordításból eredő hibákért nem vállalunk felelősséget.

Az értékelés fordulónapja 2024.02.27. A gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait.

Ezért az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata szükségessé válhat.

A szakértői vélemény 1 eredeti és 1 másolati példányban készült.

**AZ ÉRTÉKELÉSI JELENTÉS 180 NAPIG ÉRVÉNYES.**

A szakvélemény 17 számozott oldalt tartalmaz.

Zamárdi, 2024.02.27.

  
Pach Zoltán

**INGATLAN ÉS FÖLDÜGYI  
MÉRNOKI IRODA KFT.**  
8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.  
Adószám: 14829491-2-14  
Bsz.: 10403923-50515756-54681006



Okl. Agrármérnök (74/2001.), Talajtani Szakmérnök (4489/2009.)  
Földminősítési, Földvédelmi és Földhasználati Szakértő (XVII/610/2/2010.)  
Termőföld-forgalmazás, Termőföld-értébecslés Szakértő (SZIF/2280/3/2011.)  
Ingatlanvagyon- Értékelő és Közvetítő (2/11/2011.), Igazságügyi Szakértő (7888.)



Veszprém Vármegyei Köormányhivatal  
 Balatonfüred 8230 Balatonfüred, Felső köz 2

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
 Megrendelés szám: 30005/5446/2024  
 2024.02.23

Szektor: 53

TIHANY  
 Külföldi terület 070/11 helyrajzi szám

I. RÉSZ

| 1. Az ingatlan adatai:<br>alrészlet adatai<br>művelési ág/kivett megnevezés/ | min.0 | terület<br>ha m2 | kat.t.jöv.<br>k.f.ii.1 | alosztály adatai<br>terv. kat.jöv.<br>ha m2 k.f.ii.1 |
|--|-------|------------------|------------------------|--|
| 1. Jogerő  | 5     | 822              | 0.08                   |  |

4. Bejegyző határozat: 46998/1997.10.15  
 Balaton-felvidéki Nemzeti Park

4. bejegyző határozat: 42759/2007.09.24  
 Natura 2000 terület

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1  
 bejegyző határozat, érkezési idő: 40025/2/2008.08.06  
 jogcím: vétel  
 jogcímszám: tulajdonos  
 név: TIHANY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA  
 cím: 8237 TIHANY Kossuth Lajos utca 12.  
 törzsszám: 15425680

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 46998/1997.0.15  
 Önálló szöveges bejegyzés jogi jelleg felkötöttség a 31/1997. (IX.23.) KTM rendelet alapján.

3. Bejegyző határozat, érkezési idő: 48890/1999.10.20  
 Bányászati jog  
 az Egyirattban lévő vázrajz szerinti területre. / 42375/2000./.  
 jogosult:  
 név: E.ON FŐZÉR-DUNÁNTÚLI GÁZHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:  
 11348966  
 cím : 8900 NAGYKANIZSA Zrínyi Miklós utca 32.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 43254/2000.11.08  
 Távközlési vezetékjog  
 A vázrajz szerinti 69 m2 területre. utószám: 37126/2001.  
 jogosult:  
 név: MAGYAR TELEKOM TÁVKÖZLÉSI NYRT. törzsszám: 10773381  
 cím : 109/ BUDAPEST Könyves Kálmán körút 36

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelés szám: 30005/5446/2024  
2024.02.23

Szektor: 53

TIHANY

Külterület

070/11 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
H. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31249/2009. (2008.12.17)

Önálló szöveges bejegyzés területéből 280 m<sup>2</sup> beolvadt a 09/2 hrsz.-ú ingatlan területébe.

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

TULAJDONILAP VÉGE



Veszprém Városi Közhatal  
Balatonfüred 8230 Balatonfüred, Felső köz 2.

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

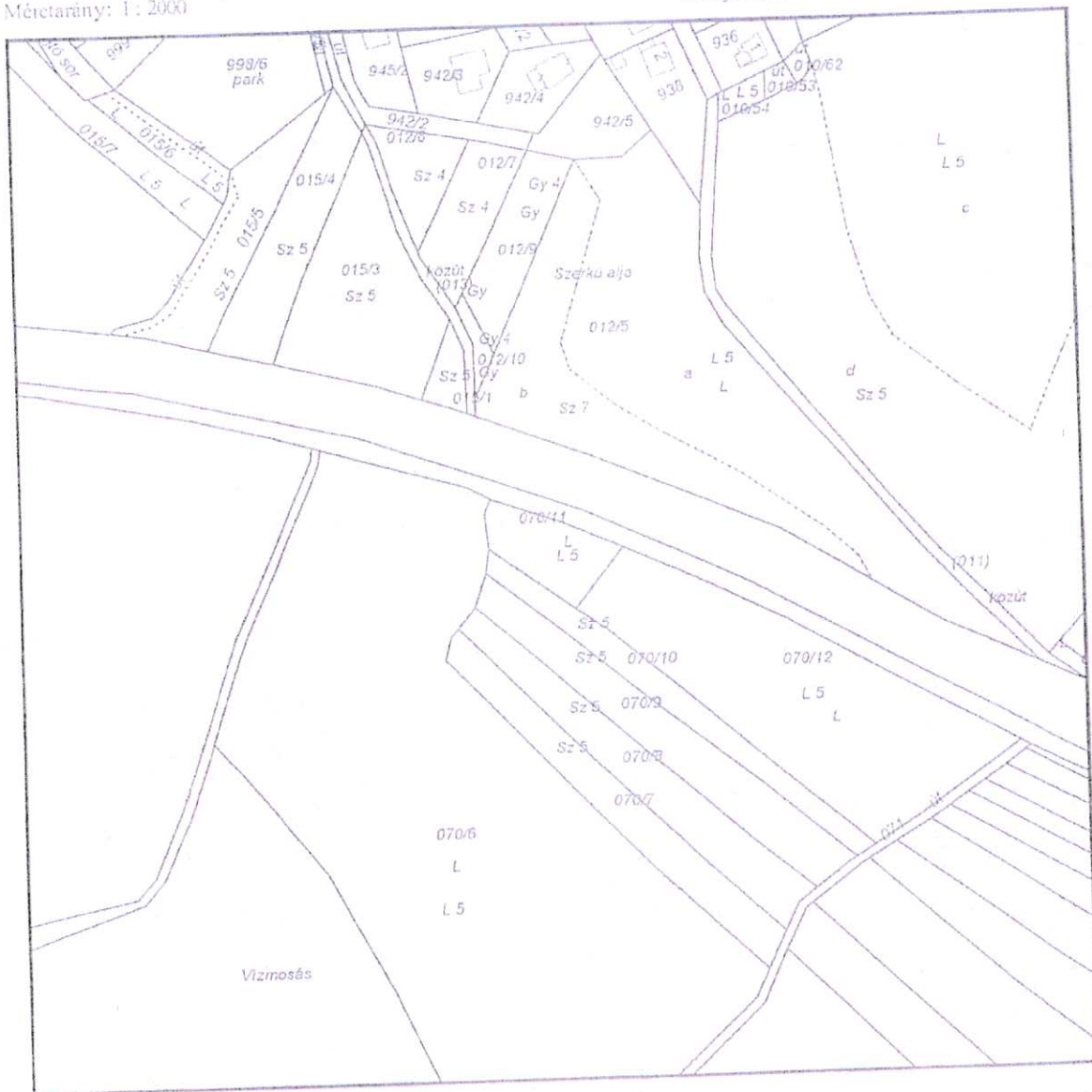
2024.02.23 11:13.07

Megrendelés szám: 7/205/2024

Helyrajzi szám: TIIHANY külterület 70/11

Térrajzsám: 23126190002024

Méretarány: 1: 2000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



Veszprém Vármegyei Közműnyhivatal  
 Balatonfüred 8230 Balatonfüred, Felső köz 2.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
 Megrendelés szám: 30005/5447/2024  
 2024.02.23

Szektor: 53

TIHANY  
 Külterület 070/12 helyrajzi szám

I. RÉSZ

| 1. Az ingatlan adatai:<br>Alkalmazás: ártóanyagok<br>művelési ág/kivélt. megnevezés/ | min.ó | terület<br>ha m2 | kat.t.jöv.<br>k.f.ill. | alomszály adatok<br>ter. kat.jöv.<br>ha m2 k.f.ill |
|--|-------|------------------|------------------------|--|
| . legelő   | 5     | 5315             | 0.53                   |  |

3. bejegyző határozat: 46998/1997.10.15  
 Balaton-felvidéki Nemzeti Park

4. bejegyző határozat: 42259/2007.09.24  
 Natura 2000 terület

II. RÉSZ

6. tulajdoni hányag: 1/1  
 bejegyző határozat, érkezési idő: 36904/3/2008.05.24  
 jogcím: vétel 36904/2008.05.23.  
 jogállás: tulajdonos  
 név: TIHANY RÖZSEG ÖNKORMÁNYZATA  
 cím: 8237 TIHANY Kossuth Lajos utca 12.  
 törzesszám: 15428380

III. RÉSZ

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 46998/1997.10.15  
 Önálló szöveges bejegyzés jogi jelleg feltüntetése a 31/1997. (IX.23.) KIM rendelet alapján.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 48830/1999.10.20  
 bányászati jog  
 az ügyirakban lévő vázrajz szerinti te- területre. / 33375/2000./.  
 jogosult:  
 név: E.ON KÖZEP-DUNÁNTÚLI GÁZHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzesszám:  
 11346966  
 cím : 8800 NÁGYKANIZSA Szanyi Miklós utca 32.

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 31240/2009.(2008.12.17)  
 Önálló szöveges bejegyzés területéből 832 m2 beolvadt a 09/2 hrsz.-ú ingatlan területébe.

Folytatás a következő lapon



E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/5447/2024

2024.02.23

Szektor: 53

TIHANY

Külterület

070/12 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
H L R E S Z

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 39102/2/2011.09.29

Vezetékjog

20 kV-os légyezetek és földkábel biztonsági ovezete által érintett 590 m<sup>2</sup> területre az ügyiratban lévő változási vázrajz és területkimutatás szerint. Vezetékjog engedély acsára: SZFMCH/3800-2/2011/MU.

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RESZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:

10741980

cím : 9027 Győr Kandó Kálmán utca 11-13.

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

TULAJDONI LAP VÉGE



Veszprém Vármegyei Köormányhivatal  
Balatonfüred 8230 Balatonfüred, Felső köz 2.

### E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

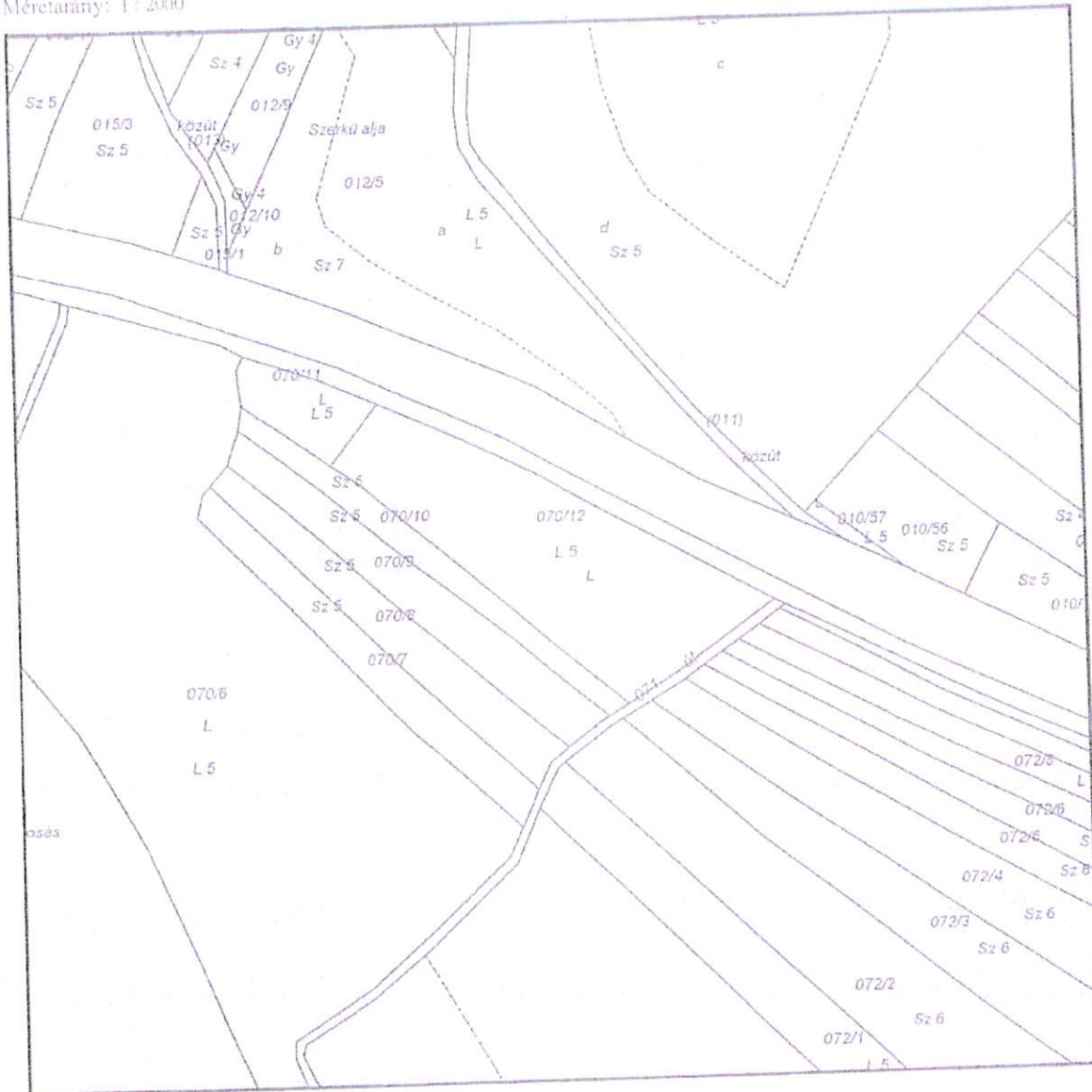
2024.02.23 11:13:40

Megrendelés szám: 7/206/2024

Helyrajzi szám: TITANY külterület 70/12

Térrajzi szám: 23126200002024

Méretarány: 1:2000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



Veszprém Vármegyei Köormányhivatal  
Balatonfüred 8230 Balatonfüred, Felső köz 2.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám 30005/5444/2024

2024.02.23

Szektor: 16

TIBIANY

Külterület

092/35 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

terület  
m<sup>2</sup>

terület  
ha m<sup>2</sup>

kat. i. jöv.  
k. fill.

alosztály adatai

ter. kat. jöv.

ha m<sup>2</sup> k. fill.

szántó

4

1464

1.93

3. bejegyző határozat: 46998/1997.10.15  
Balaton-felvidéki Nemzeti Park

II. RÉSZ

3. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 40096/1990.12.19

jogcím: Jogutódlás

jogállás: kérelmő

név: BALATON-FELVIDÉKI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG

cím: 8229 CSOPÁK Kossuth utca 16.

törzsszám: 15325070

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30539/2020/2019.12.17

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: -

A tulajdonosi jogokat és kötelezettségeket az agrárpolitikáért felelős miniszter a Nemzeti Földügyi Központ útján gyakorolja.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 46998/1997.10.15

Önálló szöveges bejegyzés jogi jelleg feltüntetése a 41/1997. (IX.23.) KTM rendelet alapján.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megőrződik 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.

TULAJDONILAP VÉGE

Veszprém Vármegyei Közműhivatal  
Balatonfüred 8230 Balatonfüred, Felső köz 2.

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

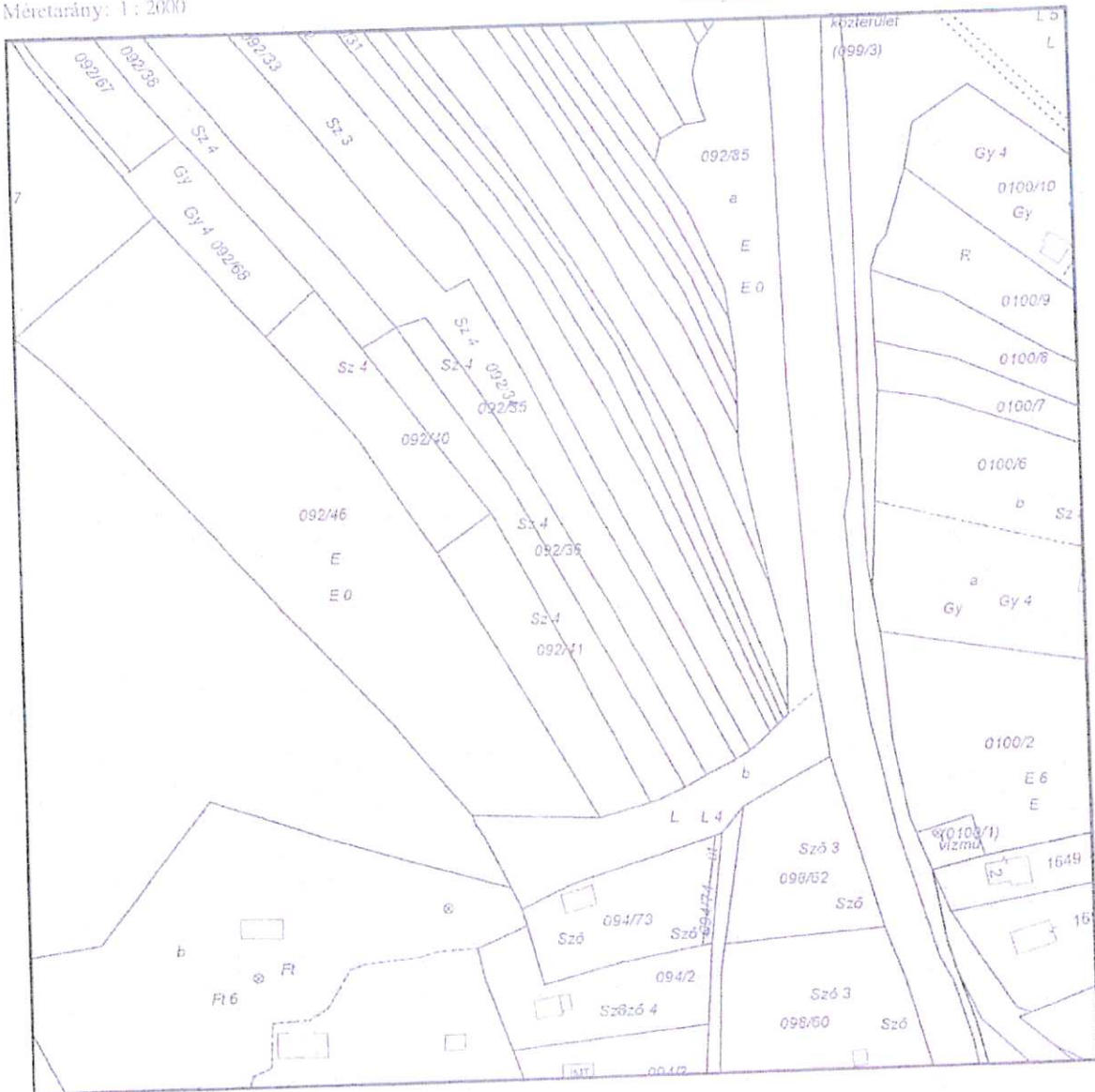
2024.02.23 11:11:42

Megrendelés szám: 7/203/2024

Helyrajzi szám: JHANY külterület 92/35

Térnyjszám: 23126170002024

Méretarány: 1 : 2000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méreteire levételre nem használható!



Veszprém Vármegyei Köormányhivatal  
 Balatonfüred 8230 Balatonfüred, Felső köz 2.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/5445/2024

2024.02.23

Szektor: 16

TIHANY  
 Kültérület 092/36 helyrajzi szám

I. RÉSZ

| 1. Az ingatlan adatai:<br>albérlési adatak<br>művelési ág/kivett megnevezés/ | min.e | terület<br>ha m2 | kat.t.jöv.<br>k.filli. | alosztály adatak<br>ter. kat.jöv.<br>ha m2 k.filli |
|--|-------|------------------|------------------------|--|
| szántó   | 4     | 2002             | 2.64                   |  |

3. bejegyző határozat: 46998/1997.10.15  
 Balaton-felvidéki Nemzeti Park

II. RÉSZ

3. hányad: 1/1  
 bejegyző határozat, érkezési idő: 40096/1990.12.19  
 jogcím: Jogutódlás  
 jogállás: kezelő  
 név: BALATON-FELVIDÉKI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG  
 cím: 8229 CSOPAK Kossuth utca 16.  
 törzesszám: 15325770

5. tulajdoni hányad: 1/1  
 bejegyző határozat, érkezési idő: 30539/2020/2019.12.17  
 jogcím: eredeti felvétel  
 jogállás: tulajdonos  
 név: MAGYAR ÁLLAM  
 cím:  
 A tulajdonosi jogokat és kötelezettségeket az európai iktári felelős miniszter a Nemzeti Földügyi Központ útján gyakorolja.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 26898/1987.12.17  
 Önálló szöveges bejegyzés átjegyzése a 13. sz. tulajdoni lapról.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 46998/1997.10.15  
 Önálló szöveges bejegyzés jogi jelleg feltüntetése a 31/1997. (IX.23.) KHM rendelet alapján.

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

TULAJDONILAP VÉGE



Veszprém Vármegyei Köormányhivatal  
Balatonfüred 8230 Balatonfüred, Felső köz 2.

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

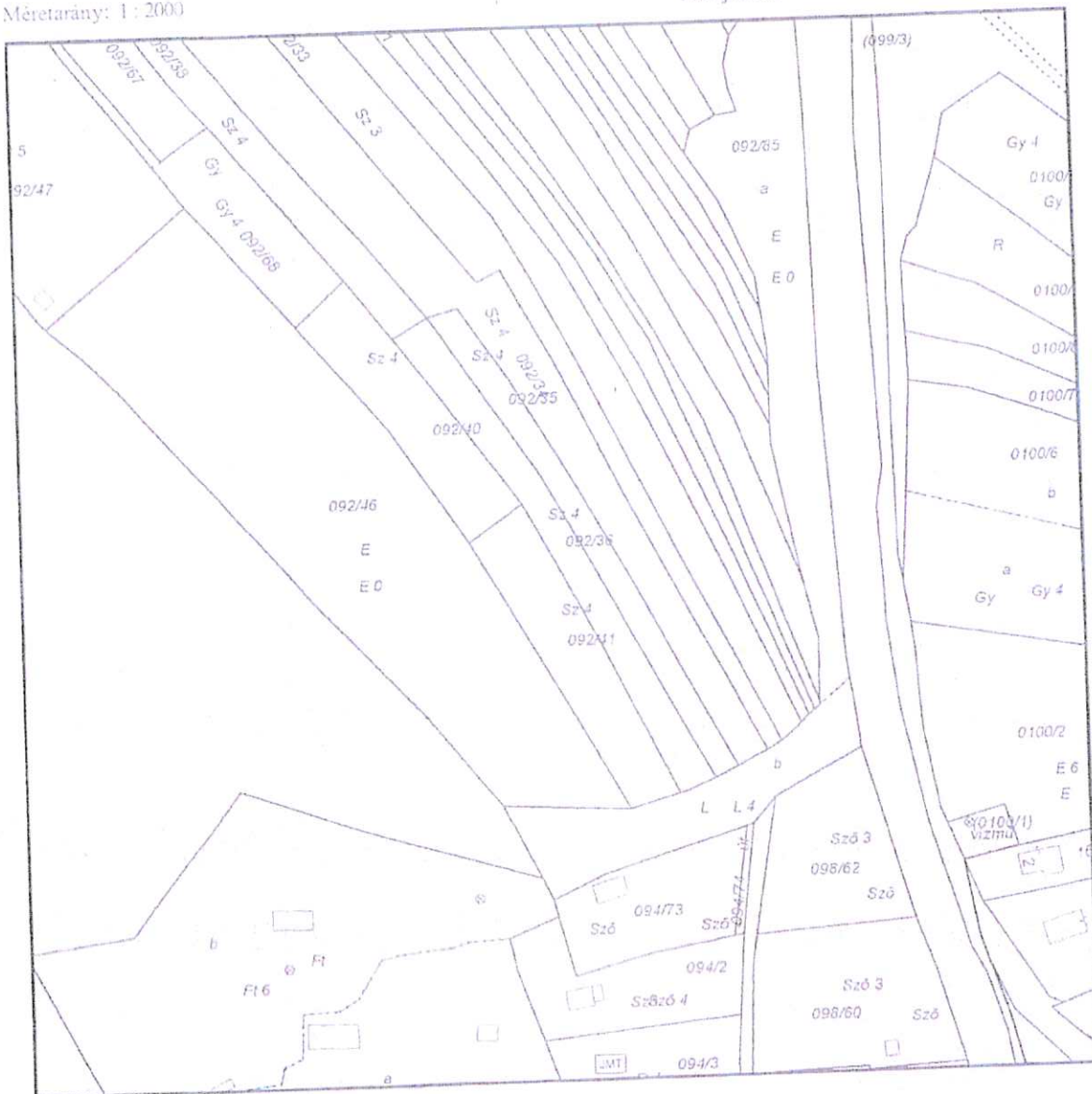
2024.02.23 11:12:21

Megrendelés szám: 7/204/2024

Helyrajzi szám: TIHANY külterület 92/36

Térrajzszám: 23126180002024

Méretarány: 1 : 2000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



0101/11

0101/1

0102/3

0103/14

0101/17

0101/7

0100/26

0100/25

0100/16

0100/22

0100/23

0100/10

0100/9

0100/8

0100/7

0100/2

092/85

092/41

098/62

094/73

094/2

094/3

098/59

098/57

098/56

098/55

098/53

098/70

098/49

094/72

094/75

094/77

098/44

098/40

092/5

092/3

092/18

092/19

092/22

092/21

092/23

092/25

092/30

092/28

092/33

092/38

092/69

092/34

092/40

092/46

094/74

094/10

094/12

094/15

094/17

094/70

098/46

098/45

098/43

098/42

098/41

094/79

094/56

094/78

098/44

098/40

090

092/61

092/53

092/49

092/46

092/67

092/47

092/38

092/69

092/34

092/40

092/46

093/94

094/79

094/56

094/78

098/44

098/40



09268

09234

09248

09240

09442

09246

09241

09471

09473

09472

09473

09285

09862

09860

09859

01002

01006

01007

01009

01010

01008

010012

010011

010014

010021

010026

010025

010024

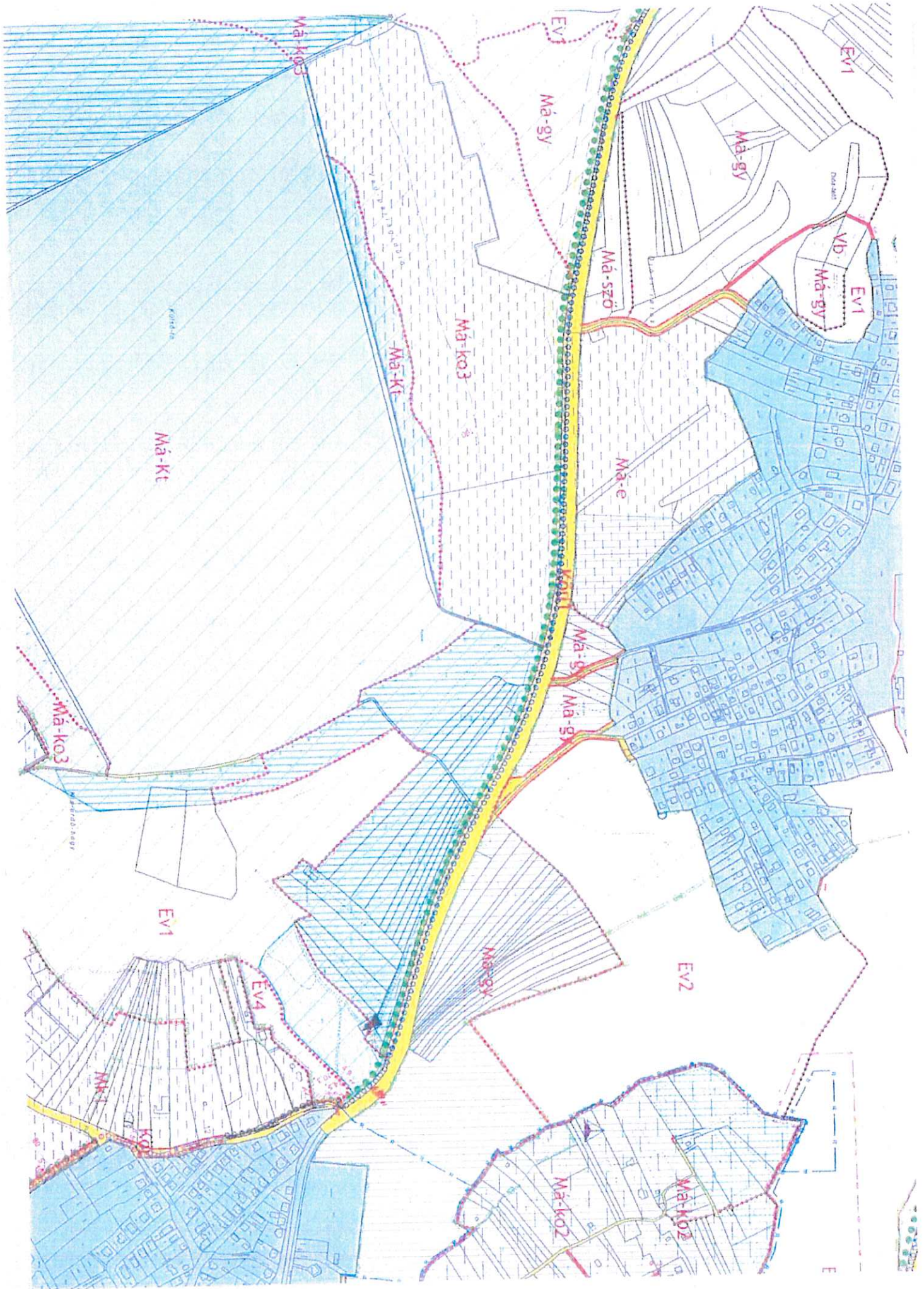
010016

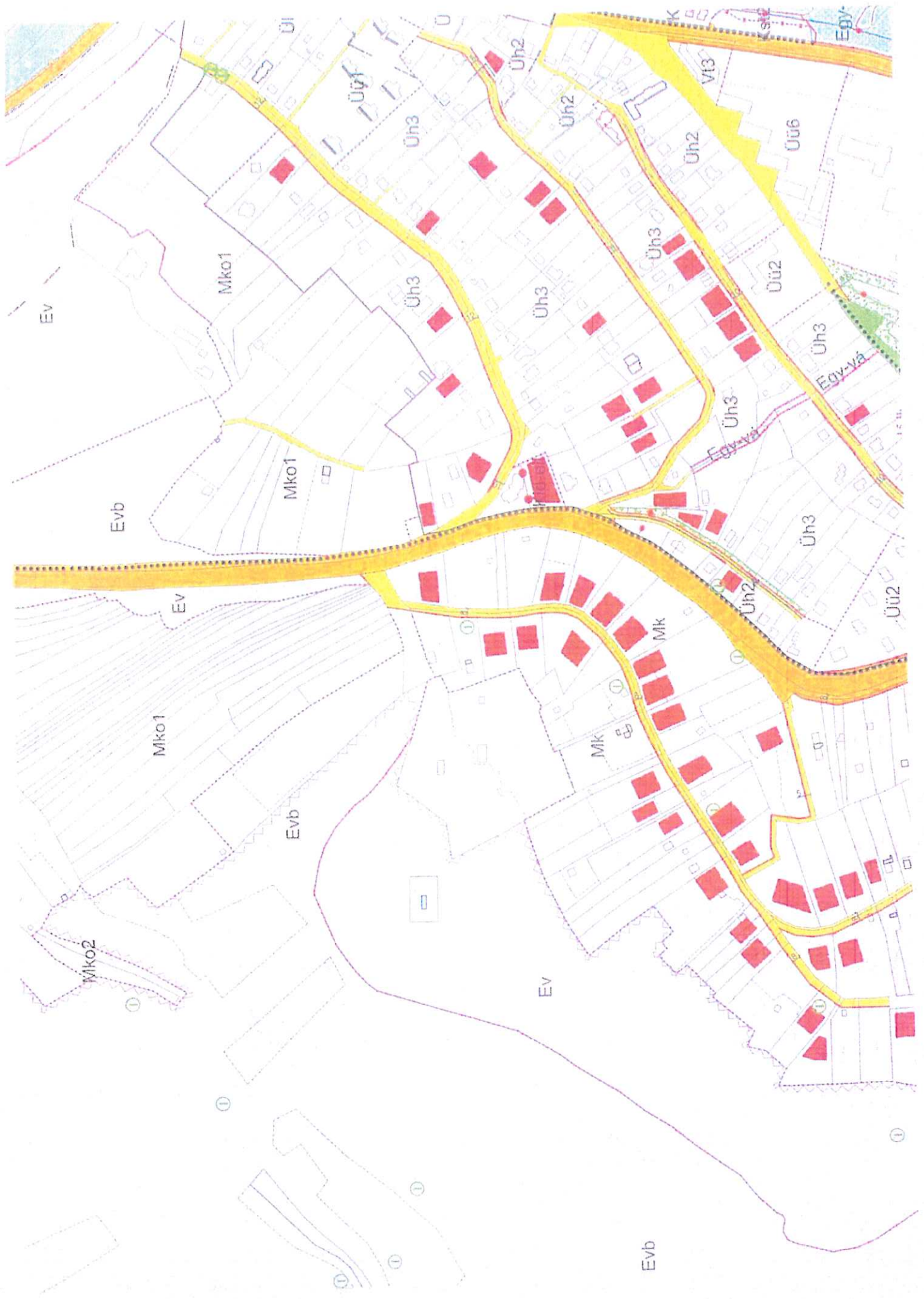
010022











# JELMAGYARÁZAT - TIHANY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

## FELÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- I. rendű közlekedési célú közterület
- II. rendű közlekedési célú közterület
- Nem közlekedési célú közterület - zöldterület
- Egyéb vízgazdálkodási terület, Balaton, Külső-tó, Belső-tó, árok
- Egyéb vízgazdálkodási terület, nádas
- Műemlék és telke
- Helyi védott épület, helyi védelemre javasolt épület és telke
- Építési hely
- Pince építési hely
- Építési telkek közhasználat elől el nem zárható területe
- Újonnan kialakítandó közterület, önkormányzati elővásárlási joggal terhelt terület
- Kötelezően megtartandó közterület
- Tómederben megtartandó feltöltés, móló
- Engedély nélküli létesült, megszüntetendő feltöltés
- Kötelezően zöldfelületként tartandó terület
- Kötelezően zöldfelületként tartandó terület, parkoló funkcióval
- Csejre beüleltési kötelezettségű terület
- Natura 2000 terület, SCI
- Natura 2000 terület, SPA

## VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Meglévő balterületi határ
- Tervezett belterületi határ
- Tervezett szabályozási vonal
- Balaton-parti szabályozási vonal
- Megszűnő korábbi jogi partronal
- Építési övezet, övezet határa
- Építési tilalom határa
- Javasolt telekhatár
- Építési vonal
- Változtatási tilalom határa
- Beépítetlenül megőrzendő területsáv
- Műemléki jelentőségű terület határa
- Műemléki környezet határa
- Régeszelt terület határa
- Védett fasor (helyi jelentőségű)
- Kerékpártű
- Gyalogút
- Partí sáv
- Aktív csúszásveszélyes terület határa
- Potenciálisan csúszásveszélyes terület határa
- Kötelező fásítás
- Telken belüli védőfásítás területének határa
- Megőrzendő természetes partvonal
- Nádas rehabilitáció terület
- Vegyes használatú gépjárműút

- Balaton-felvidéki Nemzeti Park határa
- Fokozottan védett természetvédelmi terület határa
- Európa Diplomás terület határa
- Vízpartrahabilitációval érintett terület határa
- "vaskori földvár sánc" tájékoztató jellegű sávja

## EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Szabályozási szélesség
- Megszüntetési jel
- Kötelező megszüntető jel
- Meglévő, engedélyvel rendelkező vízfászkötő
- Meglévő hajóállomás
- Zöldterületen elhelyezhető építmények számára kijelölt terület
- A hejlesztési, sport és idegenforgalmi kikötők létesítésére felhasználható partszakasz
- Strandolásra alkalmas partszakasz
- Építés igazgatási szempontból együt kezelendő telkek
- Párthuzamos parkolósáv
- Egyedi tájérték

## SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Lkv - Lakóterület, kisvárosi
- Lf - Lakóterület, falusias
- Lfm - Lakóterület, falusias, műemléki
- Vf - Vegyes terület, településközpont
- Vfm - Vegyes terület, településközpont, műemléki
- Vk - Vegyes terület, központi
- Vkm - Vegyes terület, központi, műemléki
- Üf - Üdülőtérület, üdülőházas
- Üh - Üdülőtérület, hétévgház
- Ksp - Különleges terület, sportterület
- Kst - Különleges terület, strand
- K-t - Különleges terület, temető
- Kid-Sz - Különleges terület, szállás terület, szálloda és ellátó terület
- Kid-ell - Különleges terület, idegenforgalmi ellátó terület
- Ki - Különleges terület, kikötő
- Kp - Közpark Kpb - Természetközeli biciklis közpark
- Kpi - Természetközeli közpark
- P - Parkoló
- Ev - Erdőterület, védelmi
- Evb - Erdőterület, védelmi, bokorerdő
- Má - Mezőgazdasági terület, általános
- Mko - Mezőgazdasági terület, korlátozott**
- Mk - Mezőgazdasági terület, keres
- Mk/I - Mezőgazdasági terület, keres lakó funkcióval
- Egy-vda - Egyéb vízgazdálkodási terület, Balaton
- Készítendő szabályozási terv határa

- Egy-vbe - Egyéb vízgazdálkodási terület, Belső-tó
- Egy-vku - Egyéb vízgazdálkodási terület, Külső-tó
- Egy-vá - Egyéb vízgazdálkodási terület, árok
- Egy-vm - Egyéb vízgazdálkodási terület, vízmű
- Egy-vg/N - Egyéb vízgazdálkodási terület, nádas
- Egy-ie - Egyéb felszíni vízvédelmi terület, erdő
- Egy-m - Egyéb felszíni vízvédelmi terület, mezőgazdasági**
- Egy-ikg - Egyéb felszíni vízvédelmi terület, közpark

## ÖVEZETEK PARAMÉTEREI

- Lkv1  $\frac{52}{7,5} \frac{20}{1500}$  Lkv2  $\frac{52}{5,0} \frac{10}{1400}$
- Lf1  $\frac{0}{4,7} \frac{30}{400}$  Lf2  $\frac{0}{4,7} \frac{20}{800}$  Lf3  $\frac{52}{4,7} \frac{13}{900}$
- Lf4  $\frac{52}{4,7} \frac{10}{1200}$  Lfm3  $\frac{2}{4,0} \frac{30}{300}$
- Lfm1  $\frac{0}{4,0} \frac{20}{350}$  Lfm2  $\frac{0}{4,0} \frac{25}{375}$  Lfm3  $\frac{0}{4,0} \frac{30}{300}$
- Vf1  $\frac{52}{7,5} \frac{15}{1000}$  Vf2  $\frac{52}{4,4} \frac{15}{4000}$  Vf3  $\frac{52}{4,5} \frac{30}{1500}$
- Vf4  $\frac{52}{6,0} \frac{100}{K}$  Vf5  $\frac{52}{7,0} \frac{100}{K}$  Vf6  $\frac{52}{4,5} \frac{15}{4000}$
- Vfm  $\frac{0}{4,0} \frac{40}{300}$  Vfm2  $\frac{0}{4,0} \frac{100}{300}$
- Vk1  $\frac{52}{9,5} \frac{15}{1000}$  Vk2  $\frac{52}{4,0} \frac{1}{10000}$  Vk3  $\frac{52}{4,0} \frac{15}{K}$
- Vkm1  $\frac{52}{4,4} \frac{25}{3000}$  Vkm2  $\frac{52}{4,4} \frac{15}{10000}$
- Üf1  $\frac{52}{7,5} \frac{15}{6000}$  Üf2  $\frac{52}{7,5} \frac{15}{4000}$  Üf3  $\frac{52}{4,5} \frac{15}{20000}$
- Üf4  $\frac{52}{10,5} \frac{15}{20000}$  Üf5  $\frac{52}{10,5} \frac{15}{20000}$  Üf6  $\frac{52}{4,5} \frac{15}{1500}$
- Üf7  $\frac{52}{7,5} \frac{20}{6000}$
- Üh1  $\frac{0}{5,0} \frac{15}{420}$  Üh2  $\frac{52}{5,0} \frac{13}{700}$  Üh3  $\frac{52}{5,0} \frac{1400}{K}$
- Üh4  $\frac{52}{5,0} \frac{4}{12000}$
- Kid/ell  $\frac{52}{3,0} \frac{05}{1000}$  Kid/Sz1  $\frac{52}{7,0} \frac{30}{15000}$  Kid/Sz2  $\frac{52}{6,5} \frac{10}{15000}$
- Ksp1  $\frac{52}{4,5} \frac{4}{4000}$
- Kst1  $\frac{52}{3,0} \frac{5}{2000}$  Kst2  $\frac{52}{3,0} \frac{2}{3000}$  Kst3  $\frac{52}{4,5} \frac{5}{2000}$
- K-t  $\frac{52}{1,5} \frac{2}{K}$
- Ki1  $\frac{52}{4,5} \frac{10}{K}$  Ki2  $\frac{52}{3,0} \frac{10}{K}$
- Mk  $\frac{52}{4,0} \frac{1}{3000}$  Mk/I  $\frac{52}{4,0} \frac{13}{3000}$
- Mk/II  $\frac{52}{4,0} \frac{1}{3000}$  Mk/III  $\frac{52}{4,0} \frac{1}{3000}$

20. függelék a 24/2023. (XII.1.) önkormányzati rendelethez

Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telekalakítási és beépítési előírásai

| A telek  | Övezet jele                         |                                     |                                     |                                     |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
|  | Mk1                                 | Mk2                                 | Mk3                                 | Mk4                                 |
| Kialakítható telekméret (m <sup>2</sup> )  | 3000                                | 3000                                | 3000                                | 6000                                |
| Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)  | 12                                  | 18                                  | 18                                  | 20                                  |
| Beépítési mód  | SZ                                  | SZ                                  | SZ                                  | O                                   |
| Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)   | 3                                   | 3                                   | 3                                   | 3                                   |
| Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettsége (%)  | 5                                   | 5                                   | 5<br>10                             | 10                                  |
| Építési hely határvonalának közterülettől vagy magánúttól mért minimális távolsága                 | 5,0                                 | 7,0                                 | 5,0                                 | 5,0                                 |
| Építési hely határvonalának az oldalhatárától mért minimális távolsága                             | 3,0                                 | 3,0                                 | 3,0                                 | 3,0                                 |
| Az építmény legmagasabb pontja a rendezett tereptől mérve (m)                                      | 6,0                                 | 6,0                                 | 6,0                                 | 6,0                                 |
| Burkolt felület nagysága legfeljebb  | 2%, de legfeljebb 60 m <sup>2</sup> | 3%, de legfeljebb 80 m <sup>2</sup> | 2%, de legfeljebb 60 m <sup>2</sup> | 3%, de legfeljebb 80 m <sup>2</sup> |
| A beépíthető legkisebb telekméret (m <sup>2</sup> )  | 2700                                | 2700                                | 3500                                | 2700                                |
| Műveléssel összefüggő gazdasági épület létesítése esetén a beépíthető legkisebb telekszélesség (m) | 20                                  | 20                                  | 20                                  | 20                                  |
| Műveléssel összefüggő gazdasági épület legnagyobb bruttó alapterülete (m <sup>2</sup> )            | 80                                  | 150                                 | 80                                  | 90                                  |
| Műveléssel összefüggő gazdasági épület épületmagassága (m)   | 3,5                                 | 3,5                                 | 3,5                                 | 4,0                                 |
| Műveléssel összefüggő gazdasági épület homlokzatmagassága (m)                                      | 4,0                                 | 4,0                                 | 4,0                                 | 4,0                                 |
| Földdel borított pince létesítése esetén a beépíthető legkisebb telekszélesség (m)                 | 12                                  | 12                                  | 12                                  | 12                                  |
| Földdel borított pince legnagyobb bruttó alapterülete (m <sup>2</sup> )                            | 3%, de legfeljebb 90                | 3%, de legfeljebb 50                | 3%, de legfeljebb 90                | 3%, de legfeljebb 90                |

Képek



070/11 hrsz.



070/11 hrsz.



070/11 hrsz.



070/11 hrsz.



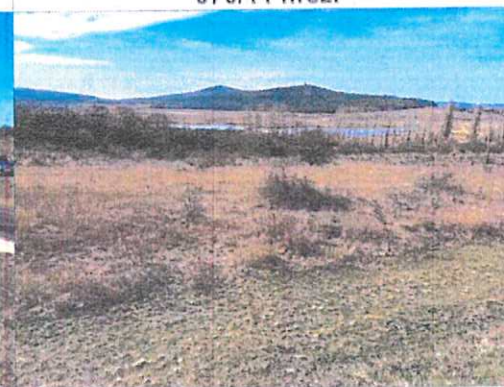
070/11 hrsz.



070/11 hrsz.



070/12 hrsz.



070/12 hrsz.

## Képek



070/12 hrsz.

070/12 hrsz.



070/12 hrsz.



070/12 hrsz.



092/35-36 hrsz.



092/35-36 hrsz.



092/35-36 hrsz.



092/35-36 hrsz.



| Piaci összehasonlító módszer - termőföld                                  |   |                 |           |                         |           |           |                         |           |           |                           |           |           |
|---|---|-----------------|-----------|-------------------------|-----------|-----------|-------------------------|-----------|-----------|---------------------------|-----------|-----------|
| Cím   | Piaci összehasonlító 1.   |                 |           | Piaci összehasonlító 2. |           |           | Piaci összehasonlító 3. |           |           | Piaci összehasonlító 4.   |           |           |
|   | Tárgyi ingatlan   | Alakítás        | Tenyevet  | Tárgyi ingatlan         | Alakítás  | Tenyevet  | Tárgyi ingatlan         | Alakítás  | Tenyevet  | Tárgyi ingatlan           | Alakítás  | Tenyevet  |
| HRSZ  | Tihany 070/11 hrsz.   | Földék.hu       | Földék.hu | Tihany 072/11 hrsz.     | Földék.hu | Földék.hu | Tihany 072/11 hrsz.     | Földék.hu | Földék.hu | Balatonudvari 019/1 hrsz. | Földék.hu | Földék.hu |
| Ázonszám  | 070/11 hrsz.  | Adat leírás     | Korrekció | Adat leírás             | Korrekció | Korrekció | Adat leírás             | Korrekció | Korrekció | Adat leírás               | Korrekció | Korrekció |
| ingatlan terület m <sup>2</sup>   | 822   | 3 213           | 0,0%      | 2 538                   | 0,0%      | 0,0%      | 2 538                   | 0,0%      | 0,0%      | 1 880                     | 0,0%      | 0,0%      |
| teljesítmény terület m <sup>2</sup>                                       | 822   | 714             | 0,0%      | 529                     | 0,0%      | 0,0%      | 106                     | 5,0%      | 5,0%      | 940                       | 0,0%      | 0,0%      |
| Km2/ha ar / vételár   |   | 600 000 Ft      |           | 250 000 Ft              |           |           | 50 000 Ft               |           |           | 700 000 Ft                |           |           |
| Tranzakció dátuma / ingatlapcseréi árindex                                |   | 2023            | 0,0%      | 2022 július             | 15,0%     | 15,0%     | 2022 július             | 15,0%     | 15,0%     | 2023                      | 0,0%      | 0,0%      |
| Felhasználási mód (FHM)   | kültérlet   | 840             | 0,0%      | 543                     | 0,0%      | 0,0%      | kültérlet               | 0,0%      | 0,0%      | kültérlet                 | 0,0%      | 0,0%      |
| Elhelyezkedés   | legelő  | legelő          | 0,0%      | legelő                  | 0,0%      | 0,0%      | legelő                  | 0,0%      | 0,0%      | legelő                    | 0,0%      | 0,0%      |
| Értékelési ág   |   |                 |           |                         |           |           |                         |           |           |                           |           |           |
| Felülmérési minősége  |   |                 |           |                         |           |           |                         |           |           |                           |           |           |
| Rövid leírás:   | Szakvéleményben   |                 |           |                         |           |           |                         |           |           |                           |           |           |
| korrekciók  | Az ingatlan a belterület északi határától nyugatra, 209 méterre fekszik, földes úttól közeli távolságra, legelő-felület, északi-kelet-déli irányú terület, egyben szabálytalan teleplap |                 |           |                         |           |           |                         |           |           |                           |           |           |
| Alak, forma   | szabálytalan alakú  | teleplap alakú  | 0,0%      | szabálytalan alakú      | 0,0%      | 0,0%      | szabálytalan alakú      | 0,0%      | 0,0%      | szabálytalan teleplap     | 0,0%      | 0,0%      |
| Méretezési, arányviszonyok  | műtérlet  | földes úttól    | 5,0%      | műtérlet                | 0,0%      | 0,0%      | műtérlet                | 0,0%      | 0,0%      | műtérlet                  | 0,0%      | 0,0%      |
| Domborzati és felszínviszonyok  | nyilván legelő  | legelő          | 0,0%      | nyilván legelő          | 0,0%      | 0,0%      | nyilván legelő          | 0,0%      | 0,0%      | sík                       | 0,0%      | 0,0%      |
| Jogi állapot  | nem osztatlan közös   | osztatlan közös | 5,0%      | osztatlan közös         | 5,0%      | 5,0%      | osztatlan közös         | 5,0%      | 5,0%      | osztatlan közös           | 5,0%      | 5,0%      |
| Földmérés, mérlegessége   | 1,0 Ak/ha   | 1,4 Ak/ha       | 0,0%      | 1,8 Ak/ha               | 0,0%      | 0,0%      | 1,8 Ak/ha               | 0,0%      | 0,0%      | 1,22 Ak/ha                | 0,0%      | 0,0%      |
| Védettség   | országos jelentőségű vicielt természetű terület, Natura 2000  | nem védett      | -5,0%     | védett terület          | 0,0%      | 0,0%      | védett terület          | 0,0%      | 0,0%      | nem védett                | -5,0%     | -5,0%     |
| Közművek  | nincs   | nincs           | 0,0%      | nincs                   | 0,0%      | 0,0%      | nincs                   | 0,0%      | 0,0%      | nincs                     | 0,0%      | 0,0%      |
| Teljesítmény  | Tihany  | Albóris         | 10,0%     | Tihany                  | 0,0%      | 0,0%      | Tihany                  | 0,0%      | 0,0%      | Balatonudvari             | 10,0%     | 10,0%     |
| területi  | nem kerített  | nem kerített    | 0,0%      | nem kerített            | 0,0%      | 0,0%      | nem kerített            | 0,0%      | 0,0%      | nem kerített              | 0,0%      | 0,0%      |
| Összetett területi  | Mézőkő  | K-sz            | 0,0%      | Mézőkő                  | 0,0%      | 0,0%      | Mézőkő                  | 0,0%      | 0,0%      | Kb-f                      | 0,0%      | 0,0%      |
| Elhelyezkedése  | belterületi kb. 0,6 km-re   | kb. 0,2 km-re   | 0,0%      | kb. 0,2 km-re           | 0,0%      | 0,0%      | kb. 0,2 km-re           | 0,0%      | 0,0%      | kb. 0,35 km-re            | 0,0%      | 0,0%      |
| Korrigált felhaszn. ár (Ft/m <sup>2</sup> )                               | 793 Ft  | 906 Ft          | 15,0%     | 571 Ft                  | 5,0%      | 5,0%      | 594 Ft                  | 5,0%      | 5,0%      | 819 Ft                    | 10,0%     | 10,0%     |
| Korrekció empédizése  |   | ok              | 15%       | ok                      | 5%        | 5%        | ok                      | 5%        | 5%        | ok                        | 10%       | 10%       |
| Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának piaci összehasonlításos alapú értéke | 652 000 Ft  |                 |           |                         |           |           |                         |           |           |                           |           |           |

| <b>Piaci összehasonlító módszer - termőföld</b>   |   |  |              |   |                      |   |                         |   |              |
|---|---|--|--------------|---|----------------------|---|-------------------------|---|--------------|
| Cím   | Piaci összehasonlító 1.   |  |              | Piaci összehasonlító 2.                           |                      |   | Piaci összehasonlító 3. |   |              |
|   | Tárgyi ingatlan<br>Tihany<br>HRSZ<br>070/12 hrsz.<br>Adat leírás  | Tenyedat<br>Alkórs 04182<br>földék hu<br>Adat leírás | Korrekció    | Tenyedat<br>Ternyolat<br>földék hu<br>Adat leírás | Korrekció            | Tenyedat<br>Ternyolat<br>földék hu<br>Adat leírás | Korrekció               | Tenyedat<br>Ternyolat<br>földék hu<br>Adat leírás | Korrekció    |
| Környezeti minőség  | 5 315   | 3 213  | 0,0%         | 2 538   | 2 538                | 0,0%  | 1 880                   | 1 880   | 0,0%         |
| Ingatlan terület m <sup>2</sup>   | 5 315   | 714  | 5,0%         | 529   | 106                  | 10,0%   | 940                     | 940   | 5,0%         |
| Ingatlan bányavid terület m <sup>2</sup>  | 600 000 Ft  | 600 000 Ft   | 0,0%         | 250 000 Ft  | 250 000 Ft           | 0,0%  | 700 000 Ft              | 700 000 Ft  | 0,0%         |
| Km <sup>2</sup> ár / hektár   | 2023  | 2023   | 0,0%         | 2022. június                                      | 2022. június         | 15,0%   | 2023                    | 2023  | 0,0%         |
| Területi átlama / ingatlanpiaci átlam   | 882   | 882  | 0,0%         | 567   | 567                  | 0,0%  | 782                     | 782   | 0,0%         |
| Felújítás ára (F/m <sup>2</sup> )   | külterület  | külterület   | 0,0%         | külterület  | külterület           | 0,0%  | külterület              | külterület  | 0,0%         |
| Elhelyezkedés   | levegő  | levegő   | 0,0%         | levegő  | levegő               | 0,0%  | levegő                  | levegő  | 0,0%         |
| Művelési mód  |   |  |              |   |                      |   |                         |   |              |
| Felújítási költség  |   |  |              |   |                      |   |                         |   |              |
| <b>Rövid leírás:</b>  | <p>Szakvéleményben</p> <p>Az ingatlan a belterület északi határától mintegy 200 méterre fekszik, földes útról közelíthető meg. Felső térszámú északkelet-délnyugati tengelyű, egyhán szabványtanulagialap</p> |  |              |   |                      |   |                         |   |              |
| <b>Korrekciók</b>   | szabványtanulagialap  | szabványtanulagialap                                 | 0,0%         | szabványtanulagialap                              | szabványtanulagialap | 0,0%  | szabványtanulagialap    | szabványtanulagialap                              | 0,0%         |
| Alak, forma   | műterület   | műterület  | 5,0%         | műterület   | műterület            | 0,0%  | műterület               | műterület   | 0,0%         |
| Megközelítés, utácsoltság   | emlős terület   | emlős terület  | 0,0%         | emlős terület                                     | emlős terület        | 0,0%  | emlős terület           | emlős terület                                     | 0,0%         |
| Domborzati és levezetés   | nem osztatlan közös   | osztatlan közös                                      | 5,0%         | osztatlan közös                                   | osztatlan közös      | 5,0%  | osztatlan közös         | osztatlan közös                                   | 5,0%         |
| Jogi jelleg miatt   | 1,0 Ak/ha   | 1,4 Ak/ha  | 0,0%         | 1,8 Ak/ha   | 1,8 Ak/ha            | 0,0%  | 1,22 Ak/ha              | 1,22 Ak/ha  | 0,0%         |
| Felújítási költség  | országos jelentőségű védett természet területe, Natura 2000 terület   | nem védett   | -5,0%        | védett terület                                    | védett terület       | 0,0%  | nem védett              | nem védett  | -5,0%        |
| Védettség   | nincs   | nincs  | 0,0%         | nincs   | nincs                | 0,0%  | nincs                   | nincs   | 0,0%         |
| Közművek  | Tihany  | Tihany   | 10,0%        | Tihany  | Tihany               | 0,0%  | Tihany                  | Tihany  | 0,0%         |
| Teljesítés  | nem kerített  | nem kerített   | 0,0%         | nem kerített                                      | nem kerített         | 0,0%  | nem kerített            | nem kerített                                      | 0,0%         |
| Övezeti besorolás   | Mk-ko3  | Mk-ko3   | 0,0%         | Mk-ko3  | Mk-ko3               | 0,0%  | Mk-ko3                  | Mk-ko3  | 0,0%         |
| Elhelyezkedése  | belterület kb. 0,48 km-től  | kb. 0,2 km-től                                       | 0,0%         | kb. 0,2 km-től                                    | kb. 0,2 km-től       | 0,0%  | kb. 0,35 km-től         | kb. 0,35 km-től                                   | 0,0%         |
| <b>Korrigált költség ár (F/m<sup>2</sup>)</b>   | <b>831 Ft</b>   | <b>1 015 Ft</b>                                      | <b>15,0%</b> | <b>595 Ft</b>                                     | <b>595 Ft</b>        | <b>5,0%</b>                                       | <b>619 Ft</b>           | <b>860 Ft</b>                                     | <b>10,0%</b> |
| Korrekció engedélyezése   | ok  | ok   | 15%          | ok  | ok                   | 5%  | ok                      | ok  | 10%          |
| <p>Az ingatlan 1 (1) tulajdoni hányadának piaci összehasonlításom alapuló árak</p> <p><b>4 418 000 Ft</b></p> |   |  |              |   |                      |   |                         |   |              |







a Magyar Köztársaság  
Igazságügyi és Rendészeti Minisztere

IRM/IKSZFO/2007/IGSZAK/351

Tárgy: igazságügyi szakértői névjegyzékbe való felvétel  
Ügvinetözö: dr. Benedek Bulesü

Az igazságügyi szakértöi tevékenységröl szölö 2005. évi XLVII. törvény (a továbbiakban: Szaktv.) 9. §-a (1) bekezdésének a) pontja alapján az igazságügyi szakértöi névjegyzékbe való felvétel iránti ügyben meghoztam a követező

#### h a t á r o z a t o t:

**Pach Zoltán** 8621 Zamárdi, Jegenye tér 7. sz. alatti lakost az igazságügyi szakértöi névjegyzékbe **termöföld-forgalmazás, termöföld-értékbecslés** szakterületre felveszem.

#### I n d o k o l á s

A kérelmezö igazságügyi szakértöi bejegyzése iránti kérelmet terjesztett elö az Igazságügyi és Rendészeti Minisztériumnál, amelyben kérte, hogy az igazságügyi és rendészeti miniszter termöföld-forgalmazás, termöföld-értékbecslés szakterületre jegyezze be a névjegyzékbe.

A kérelemhez csatolt iratok alapján megállapítottam, hogy Pach Zoltán megfelel a Szaktv. 3. § (3) bekezdésében és az igazságügyi szakértöi szakterületekröl, valamint az azokhoz kapcsolódó képesítési és egyéb szakmai feltételekröl szölö 9/2006. (II. 27.) IM rendelet 4. sz. mellékletének 33. pontjában megjelölt feltételeknek, ezért a kérelmezöt a Szaktv. 3. § (1) bekezdése alapján termöföld-forgalmazás, termöföld-értékbecslés szakterületre felvettem.

A jogorvoslatról szölö tájékoztatást a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szölö 2004. évi CXL. törvény 72. §-ának (4) bekezdése alapján mellöztem.

Budapest, 2007. március 15.



dr. Peirétei Jözsef



VIDÉKFEJLESZTÉSI MINISZTERIUM  
SZEMÉLYGÉPÉSZETI FŐOSZTÁLY

1186 Budapest, Pf. 1  
☎ 79-53-684 fax: 79-53-068

Ügyiratszám: SZIF/2280/ /2011

Tárgy: szakértői tevékenység folytatásához  
szükséges igazolás  
Ügyintéző: Vedresné Szilágyi Nora dr. tanácsos  
☎ 79-53-709  
e-mail: nora.szilagy@vm.gov.hu

## Igazolás

Pach Zoltán (született: Paks, 1976. július 1.; anyja neve: Danizs Mária (a továbbiakban: kérelmező) 8600 Siófok, Németh László u. 10. szám alatti lakost az agrárgazdasági és agrárvidékfejlesztési szakterületeken a szakértői tevékenység végzésének feltételeiről szóló 1/2010. (I.14.) FVM rendelet (a továbbiakban: FVM rendelet) 3. § (2) bekezdése, valamint 2. § (2)-(3) bekezdés, 6. § (2)-(3) bekezdése alapján a szakértői névjegyzékbe bejegyeztem.

### (XIII.) Termőföld-forgalmazás, termőföld-értékbecslés

fő szakterületre vonatkozó, 2011. december 13-án érkezett határozatlan időre szóló bejelentése megfelel a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. törvény (a továbbiakban: szolgáltatási törvény) 22. § (1) bekezdésében foglalt követelményeknek, így a bejelentésben foglaltak szerint a fentiekben megjelölt szakterületeken a szakértői tevékenységét a bejelentő határozatlan ideig folytathatja.

A fenti igazolást a szolgáltatási törvény 23. § (1) bekezdés a) pontja, (2) bekezdése, továbbá 27. § (1)-(2) bekezdése, a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 86. § (1) bekezdése, valamint az FVM rendelet 1. § (1) bekezdése, 6. § (2) bekezdése alapján állítottam ki. Hatáskörömet az egyes miniszterek, valamint a Miniszterelnökséget vezető államtitkár feladat- és hatásköréről szóló 212/2010. (VII.1.) Korm. rendelet 112. § (2) bekezdése, továbbá a központi államigazgatási szervekről, valamint a Kormány tagjai és az államtitkárok jogállásáról szóló 2010. évi XLIII. törvény 5. § (2)-(3) bekezdése állapítja meg.

Budapest, 2011. december 19.



A vidékfejlesztési miniszter  
nevében és megbízásából:

Dr. Kovács Gyula  
főosztályvezető



Igazságügyi és Rendészeti Minisztérium  
Civilisztikai és Igazságügyi Szakállamtitkár  
IRM/IKSZFO/3684/2009.

Tárgy: igazságügyi szakértői gazdasági társaság  
névjegyzékbe történő felvétele  
Ügvintéző: dr. Kiss Károly

Az igazságügyi és rendészeti miniszter – úgyis, mint az igazságügyi és rendészeti miniszter feladat- és hatásköréről szóló 164/2006. (VII. 28.) Korm. rendelet 14/A. §-ával kijelölt igazságügyi szakértői névjegyzéket vezető hatóság – által az Igazságügyi és Rendészeti Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 9/2009. (VII. 10.) IRM utasítás 12. § b) pontja szerint átruházott hatáskörömben, az igazságügyi szakértői tevékenységről szóló 2005. évi XLVII. törvény (a továbbiakban: Szaktv.) 22. §-a (2) bekezdésének a) pontja alapján meghoztam a következő

#### h a t á r o z a t o t:

az **Ingtatlan és Földügyi Mérnöki Iroda Korlátolt Felelősségű Társaságot** (székhely: 8621 Zamárdi, Jegenye tér 7.; cégjegyzékszám: Cg. 14-09-309415; nyilvántartási szám: 008850; a továbbiakban: Ingtatlan és Földügyi Kft.) az igazságügyi szakértői névjegyzékbe **termőföld-forgalmazás, termőföld-értékbecslés** szakterületre **felveszem.**

#### I n d o k o l á s

Az Ingtatlan és Földügyi Kft. az igazságügyi szakértői névjegyzékbe való felvételi kérelmet terjesztett elő, amelyben kérte, hogy az igazságügyi és rendészeti miniszter a gazdasági társaságot a névjegyzékbe termőföld-forgalmazás, termőföld-értékbecslés szakterületre vegye fel. A felvételi eljárás során a kérelem mellékleteként benyújtott iratok alapján megállapítottam, hogy a gazdasági társaság a Szaktv. 20. §-a (1) és (2) bekezdéseiben foglalt feltételeknek megfelel, ezért az igazságügyi szakértői névjegyzékbe történő felvétel tárgyában a fentiek szerint határoztam.

A jogorvoslatról szóló tájékoztatást a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 72. §-ának (4) bekezdése alapján mellőztem.

Budapest, 2009. szeptember „25.”

P.H.

dr. Gadó Gábor

**VAGYONGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY**

Iktatószám: NFK-002418/002/2024  
 Ügyintéző: Németh László  
 Küldés módja: hivatali kapun  
 Melléklet: Nyilatkozat

**Tósocki Imre**  
 polgármester úr részére

Tihany Község Önkormányzata  
 8237 Tihany, Kussuth utca 12.

Tárgy: Tájékoztatás és nyilatkozat kérése földcsere iránti kérelemmel kapcsolatban

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A Nemzeti Földügyi Központ előtt fenti ügyszámon folyamatban lévő cserekérelmével kapcsolatosan, az alábbiakról tájékoztatom.

A kérelemmel érintett ingatlanok adatait az alábbi táblázat részletezi:

|                   | Tulajdonos                  | Település, fekvés | Hrsz.  | Műv. ág/<br>kivett megnevezés | Érintett tul. hányad | Ügylet térmérték (ha) | Ügylet Érték (AK) | Jogi jelleg  | Forgalmi érték (Forint) |
|-------------------|-----------------------------|-------------------|--------|-------------------------------|----------------------|-----------------------|-------------------|--|-------------------------|
| kért ingatlanok   | Magyar Állam                | Tihany külterület | 092/35 | szántó                        | 1/1                  | 0,1464                | 1,93              | védett természeti terület<br>Balaton-felvidéki Nemzeti Park része                        | 1.858.000 Ft            |
|                   | Magyar Állam                | Tihany külterület | 092/36 | szántó                        | 1/1                  | 0,2002                | 2,64              |  | 2.458.000 Ft            |
| <b>Összesen:</b>  |                             |                   |        |                               |                      | <b>0,3466</b>         | <b>4,57</b>       | -  | <b>4.316.000 Ft</b>     |
| felaj. ingatlanok | Tihany Község önkormányzata | Tihany külterület | 070/11 | legelő                        | 1/1                  | 0,0822                | 0,08              | védett természeti terület<br>Balaton-felvidéki Nemzeti Park része<br>Natura 2000 terület | 652.000 Ft              |
|                   | Tihany Község önkormányzata | Tihany külterület | 070/12 | legelő                        | 1/1                  | 0,5315                | 0,53              |  | 4.418.000 Ft            |
| <b>Összesen:</b>  |                             |                   |        |                               |                      | <b>0,6137</b>         | <b>0,61</b>       | -  | <b>5.070.000 Ft</b>     |

*A Nemzeti Földalapba tartozó földrészelek hasznosításának részletes szabályairól szóló 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 4. § (2) bekezdése szerint a földrészletnek eladás vagy csere útján történő hasznosítására vonatkozó döntés megalapozásához - a 4/B. §-ban foglaltak kivételével - el kell végezteni az érintett földrészlet forgalmi értékbecslését (a továbbiakban: értékbecslés). Az eladásra vagy cserére vonatkozó döntés értékbecslési kötelezettség esetén az értékbecslésben rögzített érvényességi időn belül hozható meg. **Értékbecslési kötelezettség esetén az értékbecslésben megállapított forgalmi értéknél alacsonyabb ellenértéket az adásvételi és a csereszerződésben megállapítani nem lehet.***



Az értékbecslési szakvéleményekben megállapított piaci forgalmi értékeket a fentebb részletezett táblázat tartalmazza.

A Korm. rendelet 44. § (2) bekezdése értelmében a csere feltétele, hogy a csere tárgyát képező földrészek tehermentesek legyenek, és a piaci értékük közel azonos legyen, ennek hiányában a szerződő fél illetőleg az NFK vállalja az értékkülönbség megtérítését, vagy a szerződő fél vállalja a javára fennálló értékkülönbségről való lemondást. Az ellenszolgáltatásként megtérítésre kerülő értékkülönbség nem haladhatja meg a Nemzeti Földalapba tartozó földrészlet piaci értékének 20%-át.

A fentiek alapján megállapítható, hogy az értékkülönbség (754.000,- Ft) nem haladja meg a Korm. rendeletben előírt, a Nemzeti Földalapba tartozó földrészek piaci értékének 20 %-át (863.200,- Ft), azonban a cserére vonatkozó jogszabályi előírások szerinti lebonyolításához szükséges az Önök arra vonatkozó nyilatkozata, hogy a cserékérelemben szereplő önkormányzati-, illetve állami tulajdonú földrészek között fennálló értékkülönbség Nemzeti Földügyi Központ általi megfizetéséről véglegesen és visszavonhatatlanul lemond.

Kérem, hogy amennyiben a fenti ingatlanokra vonatkozó földcsere szándékát az értékbecslési szakértői véleményekben megállapított 754.000,- Ft, azaz hétszázötvennégyezer forint értékkülönbség Nemzeti Földügyi Központ általi megfizetéséről való lemondással, és a csere eljárással kapcsolatos költségek viselése mellett fenntartja, úgy erre vonatkozó írásos nyilatkozatát és Képviselő-testületi határozatot e levél kézhezvételétől számított 45 napon belül az alábbi elektronikus elérhetőségre megküldeni szíveskedjen:

[ugyfelszolgalat@nfk.gov.hu](mailto:ugyfelszolgalat@nfk.gov.hu)

Kérem tájékoztatásom elfogadását és a szükségesnek ítélt intézkedések megtételét.

Budapest,

Mohay  
Üdvözlettel: Richard Péter

Digitálisan aláírta:  
Mohay Richard Péter  
Dátum: 2024.03.21  
16:47:15 +01'00'

Mohay Richard  
vagyongazdálkodási főosztályvezető



Ügyiratszám: NFK-002418/002/2024

## NYILATKOZAT

Alulírott **Tósoki Imre** (Tihany Község Önkormányzat polgármestere), mint kérelmező meghatalmazottja, a Nemzeti Földügyi Központnál (1149 Budapest, Bosnyák tér 5.) kezdeményezett földcsere kérelemhez kapcsolódóan ezennel felelősségem tudatában

**n y i l a t k o z o m,**

hogy az önkormányzat kizárólagos tulajdonomban álló Tihany 070/11, 070/12 hrsz-ú, valamint a Magyar Állam kizárólagos tulajdonában álló Tihany 092/35, 092/36 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozó cserekérelmemet fenntartom, valamint a cserekérelemben szereplő önkormányzati, illetve állami tulajdonú földrészletek között fennálló **754.000,- Ft**, azaz **hétszázötvennégyezer** forint **értékkülönbözet Nemzeti Földügyi Központ általi megfizetéséről véglegesen és visszavonhatatlanul lemondok**. Az értékkülönbözet lemondásáról Képviselő-testületi határozat készül, melyet ezen nyilatkozattal együtt a Nemzeti Földügyi Központ részére megküldök.

Kelt:

.....  
Tósoki Imre polgármester