



Szám: 01/ 211 - 1 / 2026.

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Tihany, 1611 hrsz-ú árok hasznosításának megtárgyalása

Melléklet: Jegyzőkönyv a zárt csapadékvíz csatornáról
Ingatlanforgalmi értékbecslés, változási vázrajz

Előterjesztő: Kötél Balázs polgármester

Ellenjegyezte: Jurics Tamás jegyző

Előterjesztést készítette: Jurics Tamás jegyző

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

Tisztelt Képviselő-testület!

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete – a Tihany 1613 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának kérelmére – a 121/2022. (VI. 23.) számú határozatával arról döntött, hogy – a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság javaslata alapján – hozzájárul a Tihany 1611 hrsz-ú, 130 m² nagyságú terület elidegenítéséhez 5.000.000 Ft + Áfa összegért, azzal a feltétellel, hogy az Önkormányzat javára a mindenkor szolgalmi jog és az elővásárlási jog bejegyzésre kerül az ingatlan-nyilvántartásba.

A tulajdonjog bejegyzésének feltétele a vételár kiegyenlítésén túl, a benyújtott műszaki tervek szerinti, elvi vízjogi létesítési engedély szerinti, műszaki csoport által átvett zárt csapadékcatorna megépítése.

Rieb Márk György, a Tihany, 1613 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa tájékoztatta az Önkormányzatot arról, hogy a fenti határozatban előírt feltételeket teljesítette, a nyílt csapadékvíz-elvezető árok

átépítését – arra jogosult tervezővel – megtervezette, továbbá az engedélyezési és kiviteli terv alapján az átépítést elkészítette. A Tihanyi Közös Önkormányzati Hivatal munkatársai a kivitelezett zárt csapadékvíz-elvezető csatornát átvették.

Az árok az alábbi jogszabályhelyek alapján minősül közcélú vízelétesítménynek és forgalomképtelen nemzeti vagyonnak.

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 17. § (1) bekezdése szerint, az állam tulajdonából a területileg illetékes települési önkormányzat tulajdonába kell adni a 15. §-ban megjelölt szervek kezelésében lévő alábbi — közműnek nem minősülő — közcélú vízelétesítményeket:

e) az olyan belvízelvezető csatornákat és azok műtárgyait, amelyek egy település közigazgatási területét mentesítik, amennyiben azok műszaki kiépítettsége a befogadóval összhangban van;

f) a település belterületét mentesítő vízrendezési (csapadékvíz-elvezető) műveket, műtárgyakat, amennyiben azok műszaki kiépítettsége a befogadóval összhangban van;

A törvény 18. § (1) bekezdése kimondja, hogy az önkormányzati tulajdonba kerülő vizek és közcélú vízelétesítmények az önkormányzati törzsvagyonba tartoznak és forgalomképtelenek.

A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény 4. § (1) bekezdés b) pontja szerint, a települési önkormányzat feladata a település belterületén a csapadékvízzel történő gazdálkodás.

A törvény 1. melléklet 26. a) pontjának fogalom meghatározása szerint, a közcélú vízelétesítmény: az a vízelétesítmény, amely az államnak, illetve a helyi önkormányzatnak törvényben meghatározott vízgazdálkodási feladatait, különösen a víziközművekkel nyújtott szolgáltatást, a vizek kártételei elleni védelmet, a vízkészletek feltárását, megóvását, hasznosítását, pótlását és állapotának figyelemmel kísérését, a vízkészlettel való gazdálkodását szolgálja; közcélú vízelétesítménynek minősülnek továbbá az országos közút és a törzshálózati vasút kiépítését, fejlesztését és fenntartását szolgáló vízelétesítmények.

Fenti jogszabályok alapján, a Tihany 1611 hrsz-ú árok megnevezésű ingatlan – **Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 2/2023. (II.24) önkormányzati rendelet** (a továbbiakban: Önkormányzati rendelet) 1. melléklete szerint – az önkormányzat forgalomképtelen törzsvagyonába tartozik.

A vizek és a közcélú vízelétesítmények fenntartására vonatkozó feladatokról szóló 120/1999. (VIII. 6.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdése kimondja, hogy a települési vízrendezési feladatok körében a fenntartó

a) a természetes vízfolyások és belvízcsatornák,

b) a nyílt csapadékvíz-elvezető csatornák, árkok,

c) a zárt rendszerű csapadékvíz-csatornák,

d) a tározók, záportározók, szivattyútelepek és egyéb műtárgyak

fenntartásával gondoskodik arról, hogy azok az önkormányzat jogszabályban meghatározott, helyi vízkárelhárítási és vízrendezési feladatainak ellátása során, a tervezett funkció ellátására alkalmasak legyenek.

Tehát az árkok és a zárt rendszerű csapadékvíz-csatornák az önkormányzat helyi vízkárelhárítási és vízrendezési feladatainak ellátásában töltenek be szerepet.

A Képviselő-testület 121/2022. (VI. 23.) számú határozatát abban az esetben lehet végrehajtani, amennyiben a Tihany 1611. hrsz-ú ingatlan minősítése megváltozik. Az Önkormányzati rendelet 3.§ (1) és (2) bekezdése az alábbiakat mondja ki:

(1) A tulajdonosi jogokat gyakorló Képviselő-testület – ha magasabb szintű jogszabály eltérően nem rendelkezik – indokolt esetben dönthet a vagyontárgy forgalomképességének megváltoztatásáról, átminősítéséről. A döntést az átsorolandó vagyontárgy – átminősítési megelőző állapot szerinti – forgalomképessége alapján annak értékétől függetlenül hozza meg.

(2) Az (1) bekezdés szerinti átminősítésre azzal a feltétellel kerülhet sor, ha az adott önkormányzati vagyontárgy közszolgáltatási jellege, illetve közcélú funkciója már megszűnt,

vagy az a jövőben önkormányzati közszolgáltatási, illetve közcélú feladatellátást nem szolgál, továbbá ingatlan vagyon estén az átminősítés összhangban áll az adott ingatlanra vonatkozó érvényes szabályozási tervben foglaltakkal.

Fentiek alapján megállapítható, hogy az átminősítés jogszabályi feltételei fennállnak, mivel az árok funkció megszűnt, helyette zárt rendszerű csapadékvíz-csatorna épült meg, így javasoljuk az ingatlant forgalomképtelen vagyonból átminősíteni üzleti vagyonná. Amint üzleti vagyonként szerepel az ingatlan az Önkormányzati rendeletben, lehetővé válik az értékesítése. Az értékesítés esetén, az Önkormányzat javára vízelvezetési szolgalmi jog és elővásárlási jog kerül bejegyzésre. A település építési szabályzata az ingatlant, mint árkot nem tünteti fel, ezért annak módosítására nincs szükség.

Mindezeket összegezve javasoljuk, hogy a Képviselő-testület kezdeményezze a Tihany 1611. hrsz-ú „árok” megnevezésű ingatlan „beépítetlen terület”-ként történő megnevezésének módosítását az illetékes Kormányhivatal Földhivatali Osztályánál.

Az ingatlan hasznosítását – az Önkormányzati rendelet 12.§ (3) bekezdés b) pontja alapján – nem kell versenyeztetés útján meghirdetni, mivel az ingatlan forgalmi értéke – az elkészült értékbecslés alapján – nem éri el a mindenkori központi költségvetéséről szóló törvényben meghatározott értékhatárt.

Az ingatlanra vonatkozó átadás-átvételi jegyzőkönyv, az értékbecslés és a művelési ág (kivett megnevezés) átvezetéséhez szükséges vázrajz az előterjesztés mellékletét képezi.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés alapján, hozza meg döntését.

Tihany, 2026. január 23.

Az előterjesztés törvényes


Jurics Tamás
jegyző




Kötél Balázs
polgármester



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

Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló, Tihany 1611. hrsz-ú, 130 m² nagyságú árok ingatlan művelési ágának (kivett megnevezésének) módosítását kezdeményezi beépítetlen terület megnevezésre, mivel az árok funkció megszűnt, helyette zárt rendszerű csapadékvíz-csatorna épült meg.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a művelési ág átvezetéséhez szükséges vázrajz aláírására és a megnevezés módosításához szükséges további intézkedések megtételére.

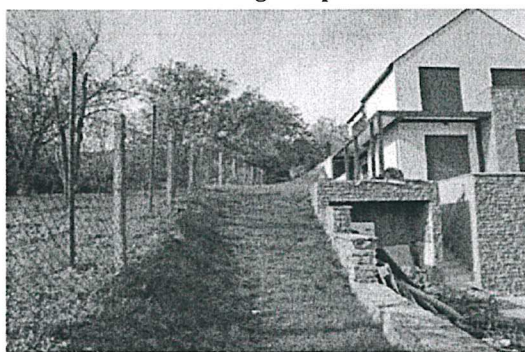
Határidő: haladéktalanul
Felelős: polgármester

INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Forgalmi érték meghatározása Tihany Község Önkormányzata részére

a 8237 Tihany, belterület 1611 helyrajzi számon nyilvántartott, „kivett
árok” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadról

Jelenlegi állapot



Eredeti állapot (megbízói adatszolgáltatás)



Készítette:

EPINGER-GALAJDA EDIT SAROLTA

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

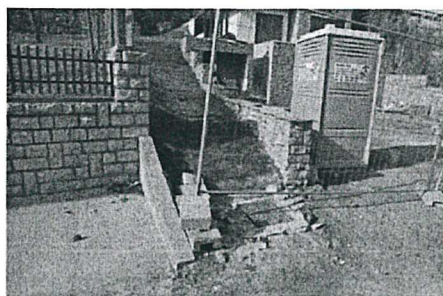
(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/118.)

Építési műszaki ellenőr (61 582 01)

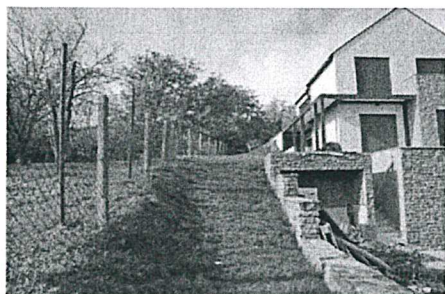
Csopak
2025. november 12.

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI	
Az ingatlan megnevezése:	kivett árok
Cím:	Tihany
Irányítószám:	8237
Helyrajzi szám.:	Tihany 1611
TULAJDONVISZONYOK	
Tulajdonos neve / tulajdoni hányad:	Tihany Község Önkormányzata (II/2.) 1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:	Az értékelt ingatlan önkormányzati tulajdonú vagyonelem, a forgalomképesség feltétele az ingatlan üzleti vagyonelemek közé sorolása.
Értékelt érdekeltég:	Tulajdonjog
AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI	
Az ingatlan területe:	130 m ²
ÉRTÉKELÉS	
Értékelés célja:	Az értékelt ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi érték meghatározása gazdasági döntéshez
Értékelt jog megnevezése:	tulajdonjog
Értékelés alkalmazott módszere:	Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer
Értékelés során alkalmazott iránymutatások, szabványok:	25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet, EVS 2020, 11/2018 MNB ajánlás; - az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet, vonatkozó előírása
Értékelés fordulónapja:	2025. 10. 30.
Az értékelés érvényességi ideje:	180 nap
Megrendelő megnevezése:	Tihany Község Önkormányzata
Az értékelést végző cég neve, a helyszíni szemlén részt vevő és az értékelést végző szakértő(k) neve, szakértői státusza és jogosultsága:	Epinger-Galajda Edit Sarolta: Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő (OKJ 52 341 03 00015401); Építési műszaki ellenőr (61 582 01); névjegyzék száma: Veszprém MJV PH I/118. Epinger András: Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítésű Értékelő (EUFIM 244/2021); Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő (OKJ 54 3439 02); termőföld értékbecslő (BME 453-62/2005); névjegyzék száma: Veszprém MJV PH I/1
A helyszíni szemle időpontja:	2025. 10. 30.
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT	
Forgalmi érték kerekítve:	5 100 000 Ft, azaz ötmillió-egyszázezer forint

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



Az ingatlan „kivett árok”-ként nyilvántartott. A megbízó által rendelkezésünkre bocsátott, eredeti állapotot bemutató fényképfelvételek szerinti elhanyagolt, nyílt csapadékvíz elvezető árkot az 1613 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa saját költségén, a Polgármesteri Hivatallal történt előzetes egyeztetés alapján föld alá vitte, az így kapott befedett területet pedig befűvesítették, jelenleg is gondozzák.



Az értékelés célja az megbízó által rendelkezésünkre bocsátott eredeti állapotnak megfelelő piaci érték megállapítása. Az ingatlan értékét piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel határoztuk meg.

Az értékelő a tulajdonos adóalanyiságát nem vizsgálta, a megállapított érték áfát nem tartalmaz.

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

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

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

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

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

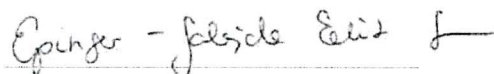
Csopak, 2025. 11. 12.

Ellenőrizte:

Készítette:




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



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: Magyarország, 8229 Csopak Patak u. 6.
Bankszámlaszám: 10400425-66565656-54481041

Tartalomjegyzék

Oldal

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA.....	6
2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	6
2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk	6
2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése.....	6
2.3 Helyszíni szemle és időpontja	14
2.4 Felhasznált dokumentumok.....	14
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	14
3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:	14
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása.....	15
3.3 Az épület műszaki jellemzői	20
4. ÉRTÉKELÉS.....	20
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek	20
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások	21
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények	21
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz.....	21
4.5 Érték meghatározás	21
4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével.....	22
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel	22
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása hozamszámítással	22
5. ÖSSZEFOGLALÁS	23
6. ZÁRADÉKOK.....	24
7. MELLÉKLETEK.....	26

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Tihany Község Önkormányzata 2025. október 28-án megbízta Epinger-Galajda Edit Sarolta ingatlanvagyon-értékelő egyéni vállalkozót (székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.) a Tihany, belterület 1611 helyrajzi számú, „kivett árok” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével.

Az értékelés célja az eredeti állapot szerinti forgalmi érték meghatározása gazdasági döntéshez.

A helyszíni szemle ideje, egyben az értékelés fordulónapja: 2025. 10. 30.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk

Az értékelés az

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

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az alapul vett számítási egység (m^2 , m^3 , szobaszám stb.) szorzataként.

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.

3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat kell vizsgálni:

4.1. Műszaki szempontok:

- károsodások,
- kivitelezési hibák,
- megszokottól eltérő méret,
- alapozás módja,
- fő teherhordó szerkezetek megoldásai,
- közbenső és zárófödémek megoldásai,
- tetőszerkezet kialakítása,
- határoló szerkezetek és nyílászárók,
- burkolatok minősége, értéke,
- szakipari munkák minősége, értéke,
- épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások,
- épülettartozékok.

4.2. Építészeti szempontok:

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

4.3. Használati szempontok:

- építés, felújítás éve,
- komolyabb káresemények,
- karbantartás helyzete,
- üzemeltetés,
- rendeltetésszerű használat.

4.4. Telekadottságok:

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

- telek tartozékai.

4.5. Infrastruktúra:

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

4.6. Környezeti szempontok:

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

4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:

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

4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

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

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

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

Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen

lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

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

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

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítés esetében alkalmazott összehasonlító elemzés a hasonló ingatlanok és a vizsgált ingatlan jogi, fizikai, fekvését érintő és gazdasági jellemzőiben mutakozó 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 mutakozó különbségeket is.

1.1. A módszer alkalmazási köre

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

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

1.2. A módszer alkalmazásainak lépései

1.2.1. Piaci összehasonlításra alkalmas adatok alaphalmazának meghatározása

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

1.2.2. Összehasonlító ingatlanok kiválasztása

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

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

között történt vagy történik.

- Nem választható ki olyan ingatlan, amelynél a rendelkezésre álló területadatról nem állapítható meg, hogy az milyen terület adat (például nettó vagy bruttó).
- Nem választható ki olyan ingatlan, amely eladási vagy kínálati áráról nem állapítható meg, hogy az tartalmazza-e az 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 értékmeghatározáshoz legalább 3 összehasonlító ingatlan bemutatása szükséges.

1.2.3. Alkalmazandó értékelési modell

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

1.2.4. Értékkorrekciók alkalmazása

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

Felépítményes ingatlan esetében minden esetben vizsgált tényezők:

- Az ingatlan területi elhelyezkedése
- Az ingatlan műszaki színvonala
- Az ingatlan műszaki állapota
- Funkcionális 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 fentiekben 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 értékmegek közelítés 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 újratereztésének költségeit kell előírányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapú érték.

Az értékelés alapja

Az értékelés célja piaci érték megállapítása, melyet fő módszerként piaci adatok elemzésén alapuló módszerrel állapítottam meg. A hozamszámításon és költségalapon alapuló értékelési módszert nem alkalmaztam.

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2025.10.30-án Epinger-Galajda Edit Sarolta felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő tartotta. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbecsélyező tényezőket vizsgált, az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket készített. A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódott az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

2.4 Felhasznált dokumentumok

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos alábbi dokumentumokat:

- E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat (2025.11.06.)
- Térképmásolat (2025.11.06.)

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Tulajdoni lap – másolat (szemle)	
Tulajdoni lap dátuma:	2025. 11. 06.
Ingatlan címe:	8237 Tihany
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	Tihany 1611

Tulajdoni lap I. rész:	
Az ingatlan művelési ága:	kivett árok
Telek területe:	130 m ²
I/3. Bejegyző határozat: 46998/1997.10.15.	
Balaton-felvidéki Nemzeti Park	

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

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

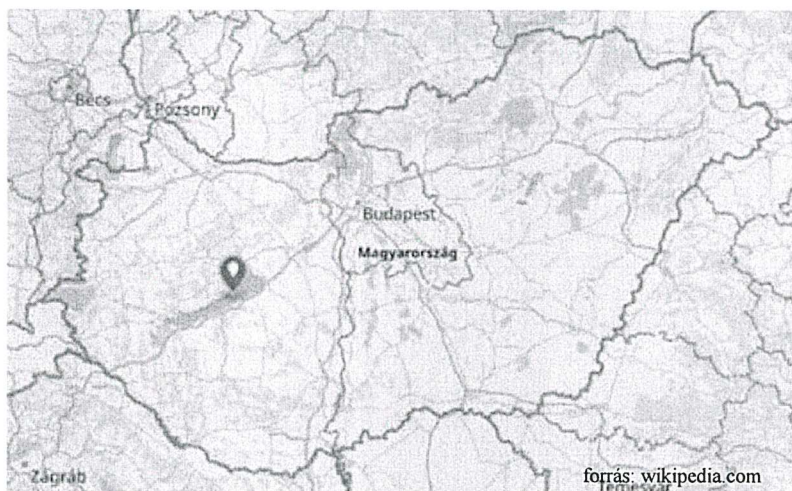
Tulajdoni lap III. rész:	
III/1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 31302/1993.01.29.	
Önálló szöveges bejegyzés. Átjegyezve a 13 sz. tulajdoni lapról jogutódlás jogcímén usz: 30767/1996	
III/1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 46998/1997.10.15.	
Önálló szöveges bejegyzés. Jogi jelleg feltüntetése a 31/1997. (IX.23.) KTM rendelet alapján.	

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.

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 Szántóig, onnét pedig komppal. Veszprém felől a Veszprém-Tótvázsony-Tihany vagy a Veszprém-Balatonfüred-Tihany útvonalon, a 71-es számú főút érintésével érhető el. A település országon belüli elhelyezkedése és főbb adatai:



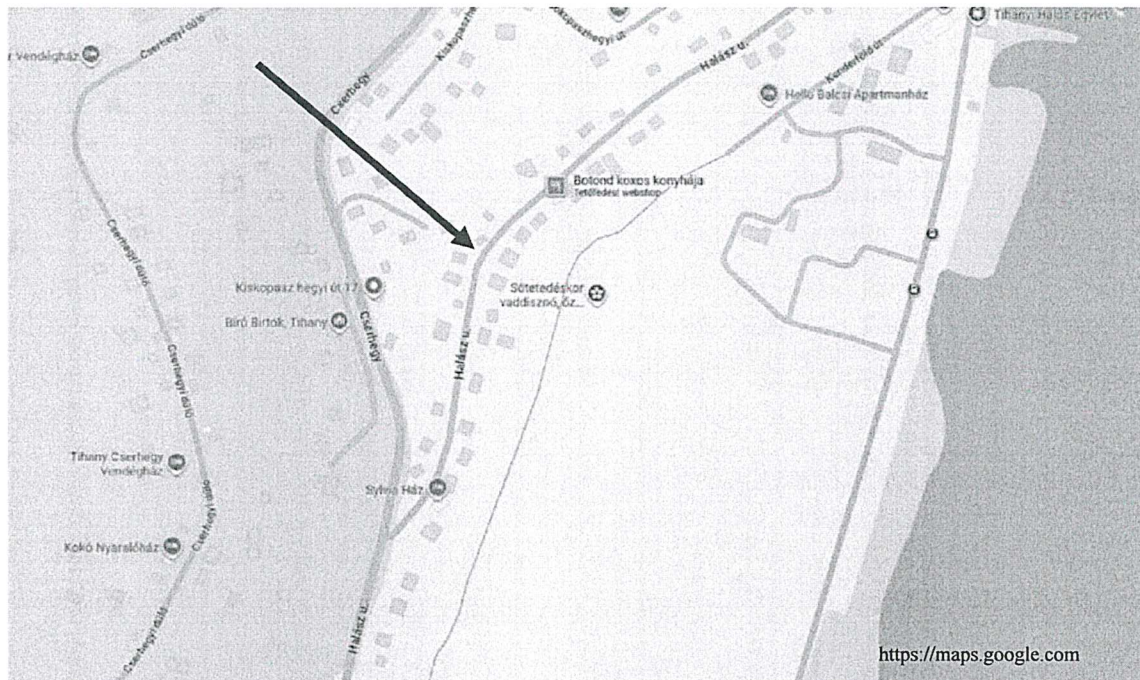
Közigazgatás	
Ország	Magyarország
Régió	Közép-Dunántúl
Vármegye	Veszprém
Járás	Balatonfüredi
Jegállás	község
Polgarmester	Tosoni Imre (Fidesz-KDNP) ^[1]
Irányítószám	8237
Körzethívószám	87
Testvértelepülési Lista	[kinyit]
Népesség	
Teljes népesség	1334 fő (2023. jan. 1.) ^[2]
Népsűrűség	50,6 fő/km ²

A település közvetlen elhelyezkedése és közlekedési kapcsolatai:



Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlan a település központjától cca. 2,5 km-re, délre, Cserhegy településrészén, a Halász utcában fekszik. Infrastrukturális ellátottsága jó, az ingatlan szilárd burkolatú, aszfaltos úton érhető el, buszmegálló 400 méterre, egészségügyi és oktatási intézmények, kereskedelmi és szolgáltató egységek 2,4 km-es körzetben elérhetőek. Strand 2,9 km-re található. Környezetében hétfégi házak és jellemzően hétfégi házként használt gazdasági épületek vannak. Az ingatlan elhelyezkedését és közvetlen környezetét az alábbi térképszelvény ismerteti:



Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



Gazdasági környezet

Az 1330 fős (Magyarország közigazgatási helynévkönyve, 2025) Tihany Magyarország egyik legszebb fekvésű települése, a látványos tájban és természeti adottságokban bővelkedő község a Balatonba nyúló Tihanyi-félszigeten fekszik. Természeti kincsei, különleges fekvése és a közel ezeréves tihanyi apátság az egyik legjelentősebb idegenforgalmi célállomássá teszi, mind a belföldi, mind a külföldi turisták körében. Ingatlanforgalmi szempontból kedvelt település, az ingatlanárak jellemzően magasak. A nyilvántartott álláskeresők száma 13 fő, a munkanélküliségi ráta 1,57 % (Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, 2025. 09. 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

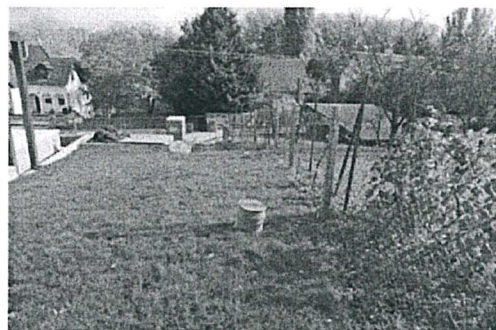
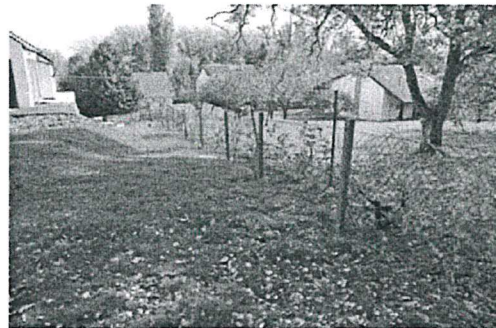
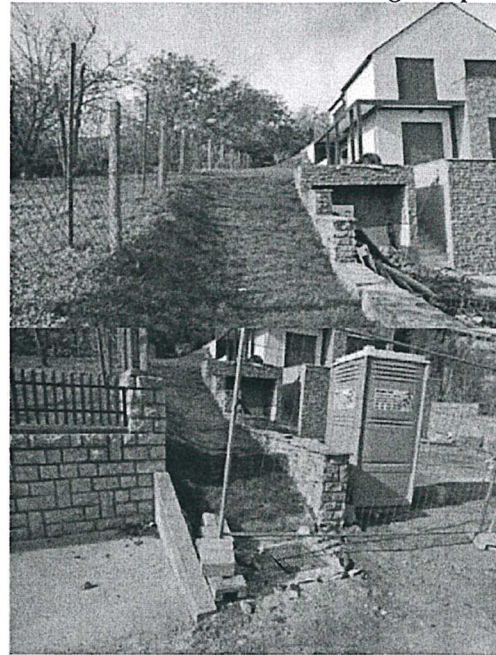


A Tihany 1611 hrsz-ú ingatlan területe szabálytalan sokszög alakú, közel északnyugat-délkelet hossz tengelyű, délkeleti utcafrontra nyitott, részben kerített. Az ingatlan északnyugati irányba lejtős terepfelszínű. Területe korábban gazonos, elhanyagolt volt, azonban a szomszédos ingatlan (1613 hrsz.) tulajdonosa nemrégiben azt zárt rendszerű csapadékvíz elvezető árokká alakította át és befűvesítette, területéhez kerítette.

Korábbi állapot



Jelenlegi állapot



Közműellátottság

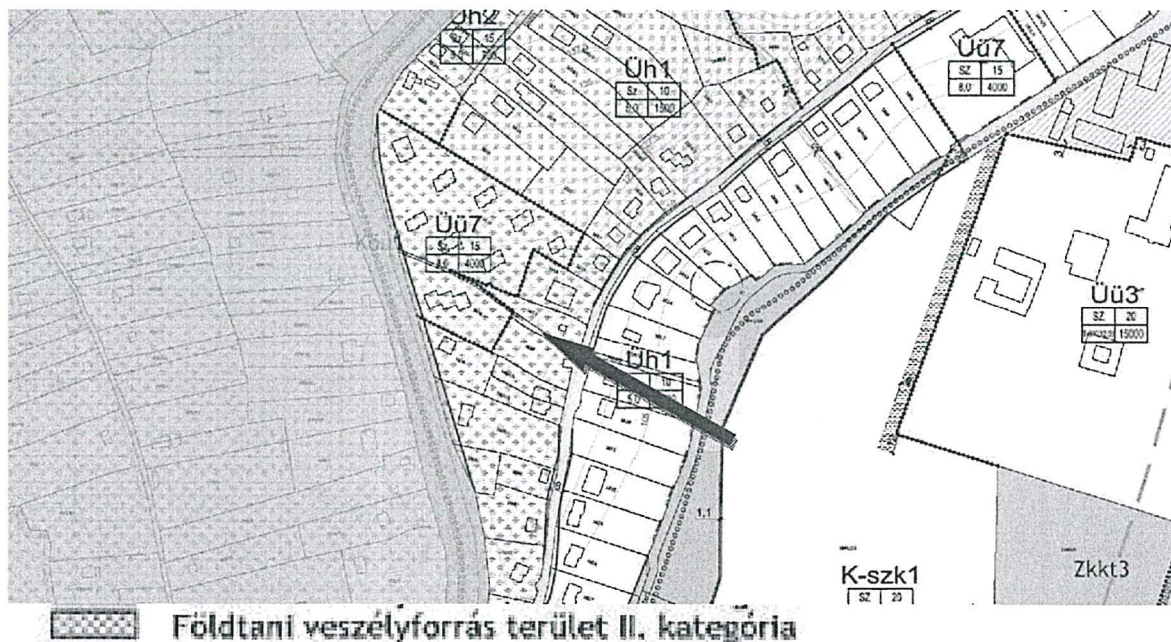
Az értékelt ingatlan közműekkel nem rendelkezik. Elektromos áram közterületen, gázvezeték, víz és csatorna az ingatlan előtt, az utcában elérhető.



▼	Hírközlés	📶	👁️
▼	Szénhidrogén	🔥	👁️
▼	Távhő	🔥	👁️
▼	Villamos energia	⚡	👁️
▼	Vízellátás	💧	👁️
▼	Vízvezetés	💧	👁️

Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

Az értékelt ingatlan Tihany Község hatályos szabályozási terve alapján Üü7 jelű, üdülöházass övezetben található. Kivonat a szabályozási tervből:



Az övezetre vonatkozó helyi építési szabályzatban található előírások:

ÜDÜLŐHÁZAS TERÜLET építési övezeti előírásai

- 75. §¹⁷** Az üdülőházas terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 12. sz. függelék szerint kell meghatározni.
- 76. §** Ú01 és Ú03 jelű építési övezetekben a megengedett legnagyobb épületmagasság 8 m, kialakult beépítés esetén legfeljebb az elbontott építmény épületmagassága, de legfeljebb 12,5 m.
- 77. §** (1) Ú04 jelű építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság 8 m, kialakult beépítés esetén legfeljebb az elbontott építmény épületmagassága, de legfeljebb 12,5 m.
(2) Ú04 jelű építési övezet építési telkein új épületet kizárólag a meglévő épített értékeket figyelembe véve helyezhetők el, a telek be nem építhető részét figyelembe véve.
(3) Ú04 építési övezetben a környezeti állapotadat részét képező látványterveken be kell mutatni az épület Balaton felőli látványát is, illetve a kastélyépülettel való kapcsolatát.
- 78. §** (1) Ú05 jelű építési övezet építési telkein a megengedett legnagyobb épületmagasság - oromfalas épület esetén - az oromfal területéből számított F/L értékkel, de legfeljebb 1,5 méterrel túlléphető.
(2) Ú05 jelű építési övezet építési telkein új épület kizárólag a meglévő épített értékeket figyelembe véve helyezhetők el.
(3) ⁽¹⁹⁾
(4) Az építési övezetben a felszínmozgás veszélyes területekkel érintett építési telkek esetén figyelembe kell venni az 50. § előírásait.
- 79. §¹⁸** (1) Ú011 jelű építési övezetekben, a felszínmozgás veszélyes területekkel érintett építési telkek esetén figyelembe kell venni az 49. § előírásait.
(2) Ú011 építési övezet építési telkein új gépjárműtároló, garázs építési telken belül
a) a 74. § (2) bekezdés szerinti épülettel egy tomegeben,
b) terepszint alatt
c) támfalgarázként helyezhetők el.
(3) Ú011 építési övezet telkein az előkert legkisebb mérete 0,0 m. A közterületi telekhatártól 3,0 m-ig támfalgarázs és a terület megközelítését biztosító műtárgyakon, továbbá az ingatlanhatáron elhelyezett támfalon és kerítésen kívül építmény nem helyezhető el.
(4) Ú011 építési övezet telkein támfalgarázs csak a meglévő támfal helyén kerülhet sor, a szomszédos növényállomány veszélyeztetése nélkül, a támfalgarázs létesítésére alkalmas telekhatáron helyezhető el.
- 80. §** Ú07 jelű építési övezetekben, a felszínmozgás veszélyes területekkel érintett építési telkek esetén figyelembe kell venni az 49-50. § előírásait.
- 81. §** (1) Ú08 jelű építési övezet építési telkein a megengedett legnagyobb épületmagasság - oromfalas épület esetén - az oromfal területéből számított F/L értékkel, de legfeljebb 1,5 méterrel túlléphető.
- 82. §** (1) Ú010 jelű építési övezet építési telkein az utcafronton csak egy 74. § (2) bekezdés rendeltetése szerinti épület helyezhető el.
(2) Ú010 jelű építési övezet területén a 74. § (2) bekezdés rendeltetése szerinti épületben legfeljebb nyolc üdülő rendeltetési egység helyezhető el.
(3) Ú010 jelű építési övezetben
a) homlokzatmagasság új épület építése esetén nem lehet nagyobb, mint 9,0 m, egyéb esetben kialakult,
b) ⁽¹⁹⁾
c) az alapincézett terasz a beépített terület része,
d) ⁽¹⁷⁾
(4) Ú010 jelű építési övezet az OTÉK-ban meghatározott parkolószámot az építési övezettől 100 m-es távolságon belül, közterületen is biztosítani lehet.
(5) Az építési övezetben a felszínmozgás veszélyes területekkel érintett építési telkek esetén figyelembe kell venni az 50. § előírásait.

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

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

3.3 Az épület műszaki jellemzői

Az értékelt ingatlanon felépítmény nem található.

4. ÉRTÉKELÉS

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

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

Az értékelés a Tihany 1611 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának a megbízó által rendelkezésünkre bocsátott eredeti fényképfelvételek szerinti állapotra vonatkozik.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért, nevezetesen bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés, stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

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

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

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

4.2 Speciális feltételezések, korlátozások

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

Az ingatlan jövőbeni funkcióját, rendeltetését az övezeti besorolásával összhangban lévők 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 értékelő a tulajdonos adóalanyiságát nem vizsgálta, a megállapított érték áfát nem tartalmaz.

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények

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

4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz

Nincsenek.

4.5 Érték meghatározás

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

4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

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

Mutatók	Értékelt ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladási v. kínálási ár		kínálat	kínálat	kínálat
Település neve	8237 Tihany, belterület, Halász utca Hrsz.: 1611	Tihany, Gördös	Tihany, Cserhegy	Tihany, Cserhegy
Eladás/kínálat ideje	-	2025. november	2025. november	2025. november
Ingatlan leírása	kivett árok megnevezésű, egykori nyílt csapadékvíz elvezető árok, Űh1 övezetben	közmű nélküli építési telek (165 euro/m ²), Űh övezetben	összközműves, kerített balatoni örökpanorámás külterületi telek, MK1 övezetben	panorámás, külterületi telek, 3% beépíthetőséggel, víz közművel, MK1 övezetben
	forrás:	ingatlan.com/33475708	ingatlan.com/34586975	ingatlan.com/34874755
Az ingatlanhoz tartozó telekméret /m ²	130	1 531	2 960	3 254
Eladási vagy kínálási ár		97 378 030 Ft	189 000 000 Ft	219 000 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		63 604 Ft/m ²	63 851 Ft/m ²	67 302 Ft/m ²
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%
Kínálási ár korrekció		-15%	-15%	-15%
Korrigált fajlagos ár		54 064 Ft/m ²	54 274 Ft/m ²	57 207 Ft/m ²
Elhelyezkedés		0%	0%	0%
Telekméret		10%	20%	20%
Beépíthetőség mértéke		-15%	-15%	-15%
Övezeti besorolás, kül/belterületi elhelyezkedés		0%	5%	5%
Közművek		0%	-10%	-10%
Balatoni panoráma		0%	-10%	-10%
Művelési ág, jogi jelleg		-20%	-20%	-20%
Korrekciók összesen		-25%	-30%	-30%
Számított fajlagos érték:	39 528 Ft/m ²	40 548 Ft/m ²	37 992 Ft/m ²	40 045 Ft/m ²
Aktuális MNB euró árfolyam:	385,48 Ft/euró (2025.11.12.)			
Érték meghatározás:				
Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:				
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:		39 530 Ft/m ²		
Terület forgalmi értéke kerekítve:		130 m ²	x	39 530 Ft/m ²
		5 100 000 Ft		

A fentiek alapján az értékelt ingatlan aktuális forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok elemzésével

5 100 000 Ft-ban, azaz ötmillió-egyszázezer forintban határoztam meg.

4.5.2 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

Az ingatlan jellege miatt a költség alapú módszert nem alkalmaztam.

4.5.3 Forgalmi érték meghatározása hozamszámítással

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

5. ÖSSZEFOGLALÁS

Módszerek	Forgalmi érték	Súlyozás
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:	5 100 000 Ft	100%
Hozam alapú érték:	nem alkalmazott	
Az ingatlan súlyozott forgalmi értéke:		5 100 000 Ft

Az értékelő a tulajdonos adóalanyiságát nem vizsgálta, a megállapított érték áfát nem tartalmaz.



A választott értékelési módszer indoklása:

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

Csopak, 2025. november 12.

Ellenőrizte:

Készítette:

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



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: Magyarország, 8229 Csopak Patak u. 6.
Bankszámlaszám: 10400425-66565656-54481041

6. ZÁRADÉKOK

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

6.2 A forgalmi érték megállapítása során az ingatlan 1/1-ad tulajdoni hányadának aktuális forgalmi értéke került meghatározásra, mely a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért, nevezetesen bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés, stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalok.

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

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

6.5 Az ingatlan jövőbeni funkcióját, rendeltetését az övezeti besorolásával összhangban lévőnek tételezem fel. Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi, illetve jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők. A meghatározott forgalmi érték ezen a feltételen alapul, a jelenlegi funkciótól eltérő felhasználás esetén az ingatlan értéke a szakvéleményben megállapítottól eltérő is lehet.

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

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

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

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

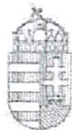
6.11 Az értékelő a tulajdonos adóalanyiságát nem vizsgálta, a megállapított érték áfát nem tartalmaz.

6.12 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények: Az ingatlan „kivett árok”-ként nyilvántartott. A megbízó által rendelkezésünkre bocsátott, eredeti állapotot bemutató

fényképfelvételek szerinti elhanyagolt, nyílt csapadékvíz elvezető árkot az 1613 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa saját költségén, a Polgármesteri Hivatallal történt előzetes egyeztetés alapján föld alá vitte, az így kapott befedett területet pedig befűvesítették, jelenleg is gondozzák. Az értékelés célja az megbízó által rendelkezésünkre bocsátott eredeti állapotnak megfelelő piaci érték megállapítása. Az ingatlan értékét piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel határoztuk meg.

7. MELLÉKLETEK

TULAJDONI LAP



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

Tulajdonlap-másolat
 (szemle)
 Ügyazonosító:
 INYER/TULLAP/20251106/836967
 2025.11.06

Oldal 1/1

Tihany
 Belterület, 1611 helyrajzi szám

Tihany, Belterület, 1611

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 999999/1996.01.10				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jelle	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / árck	0	130	0
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 46998/1997.10.15				
	Jogi jelleg: Balaton-felvidéki Nemzeti Park				

II. RÉSZ

2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 33801/2007.02.28				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS				
	Tulajdoni hányad: 1/1				
	Jogcím: -, 30767/1996.				
	Jogutódlás, 31302/1993.01.29.				
	Név: TIHANY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA				
	Jogosult címe: 8237 TIHANY, Kossuth Lajos utca 12.				

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31302/1993.01.29				
	Önálló szöveges bejegyzés				
	Átjegyezve a 13 sz. tulajdoni lapról jogutódlás jogcímén usz. 30767/1996.				
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 46998/1997.10.15				
	Önálló szöveges bejegyzés				
	Jogi jelleg feltüntetése a 31/1997. (IX.23.) KTM rendelet alapján.				

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 Köormányhivatal
Balatonfüred 8230 Balatonfüred, Felső köz 2.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

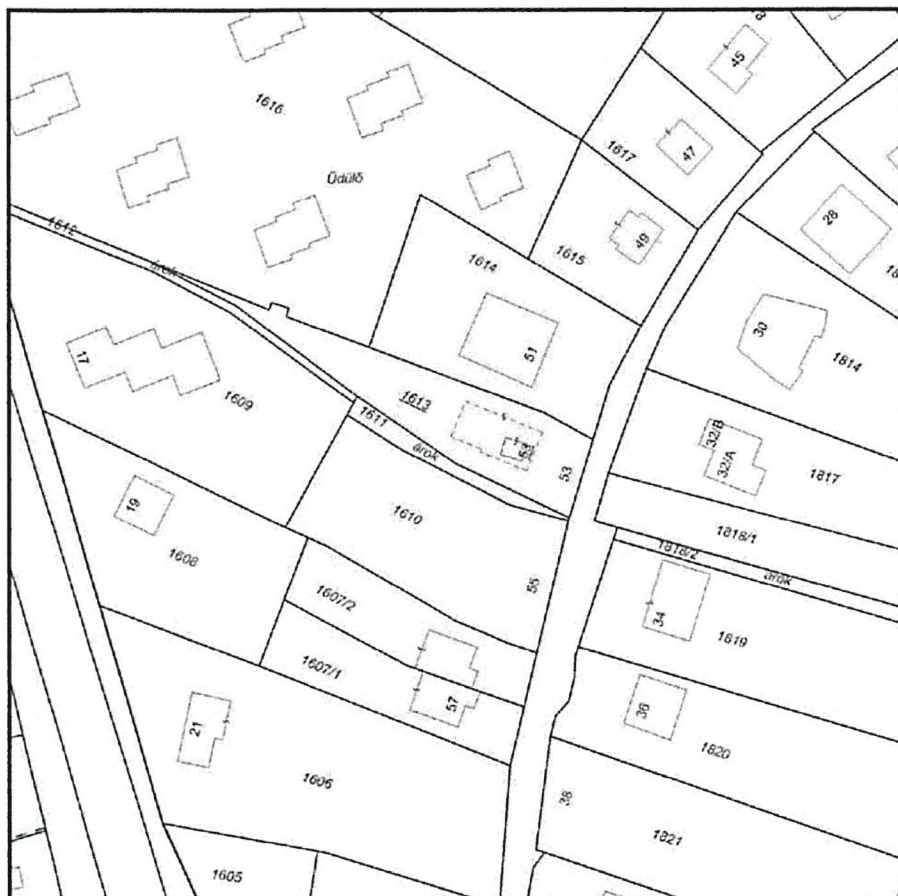
2025.11.06 11:29:10

Helyrajzi szám: TIHANY belterület 1611

Megrendelés szám: 7/872/2025

Méretarány: 1 : 1000

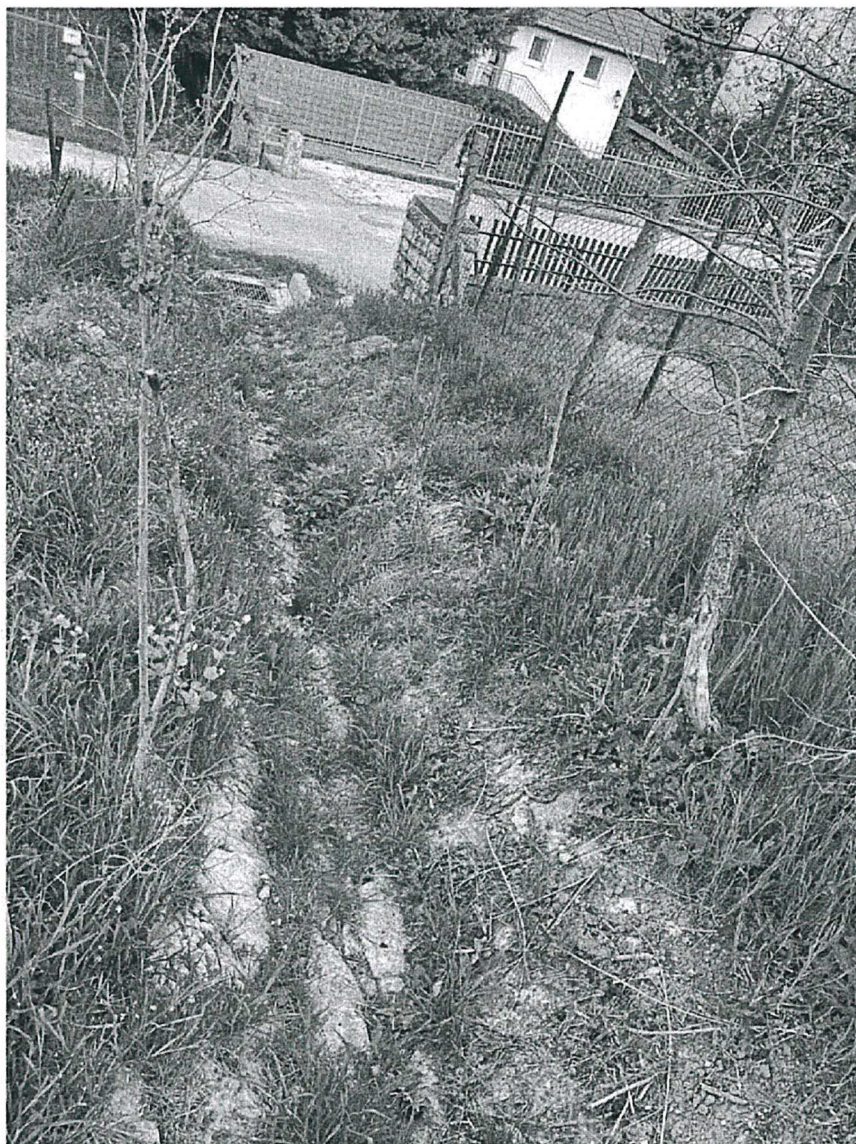
Térrajzsám: 24189360002025



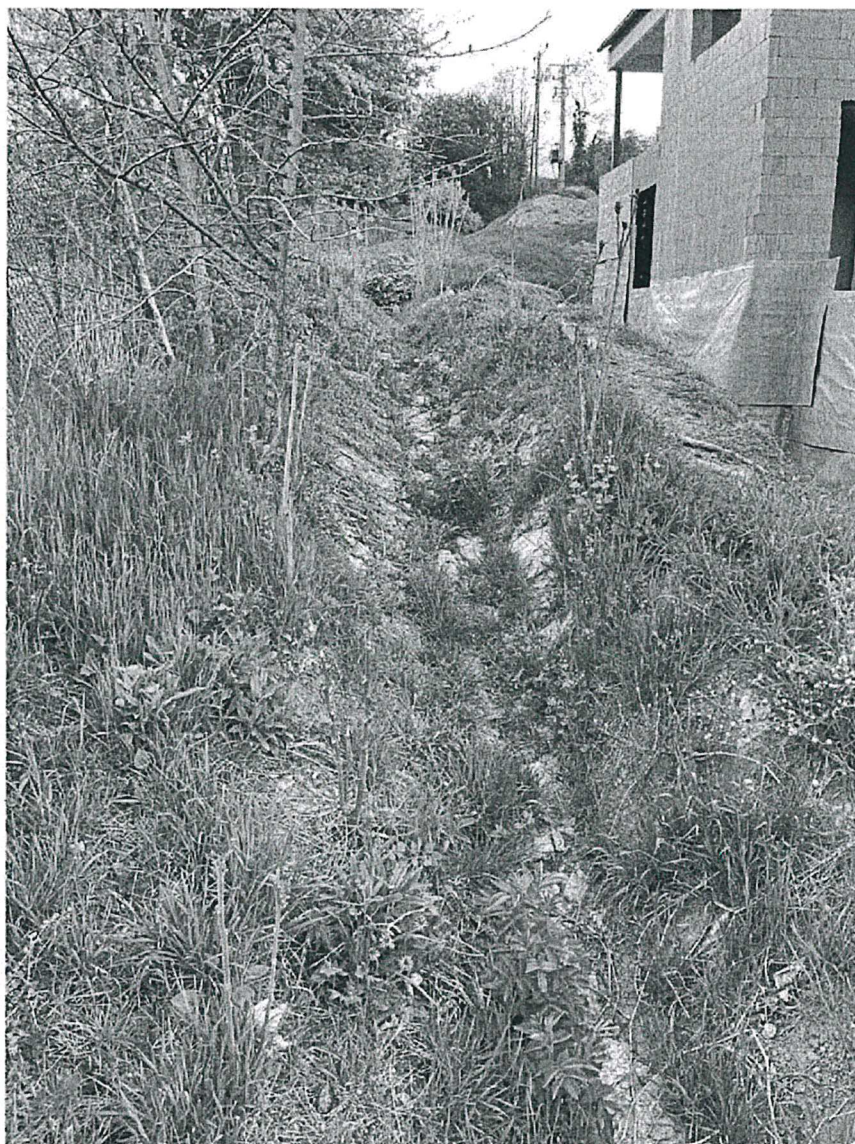
A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek kivételére nem használható!

EREDETI ÁLLAPOT-KÉPEK (MEGBÍZÓI ADATSZOLGÁLTATÁS)







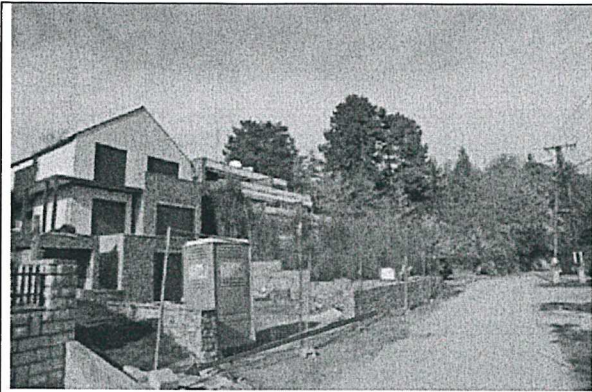




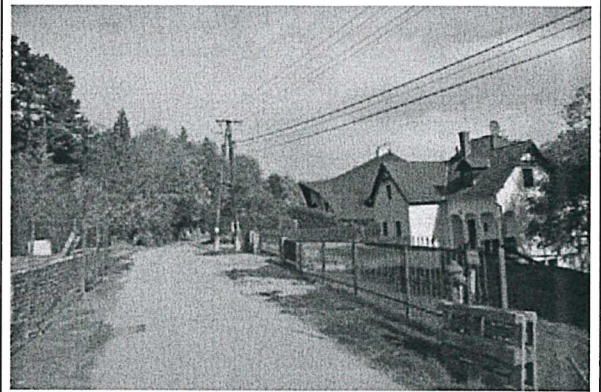




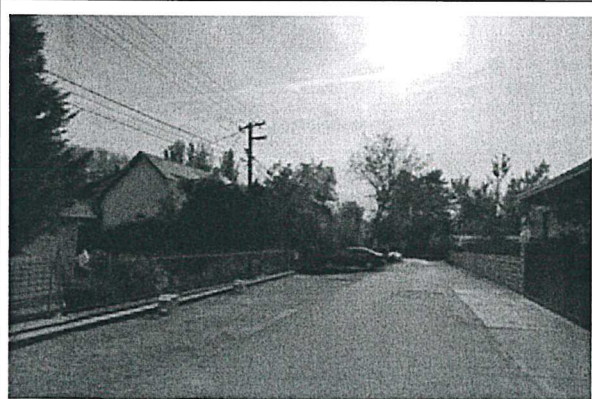
FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



környezet, Halász utca, az értékelt ingatlan és a közút találkozási pontja, jobbra a 1613 hrsz-ú ingatlan, melynek területével az értékelt, 1611 hrsz-ú ingatlan egybekerített



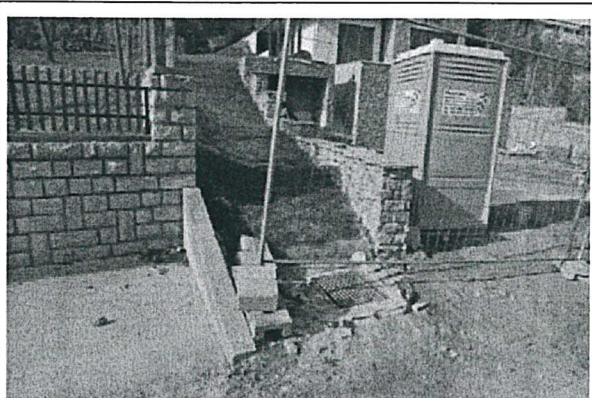
környezet, Halász utca



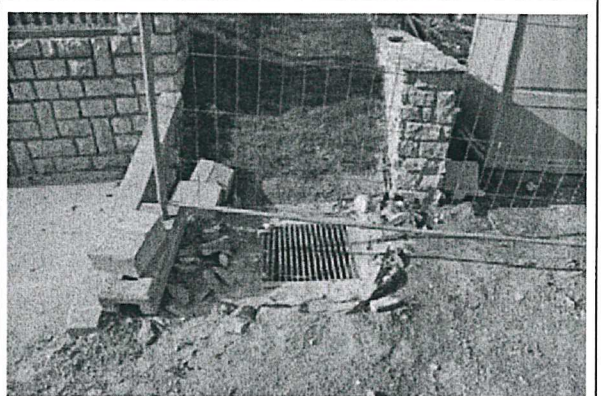
környezet, Halász utca



környezet, a szomszédos, 1612 hrsz-ú árok, ami a zárt rendszerűvé átalakított, az értékelés tárgyát képező 1611 hrsz-ú árok megnevezésű ingatlan folytatásában található ÉNy-i irányban

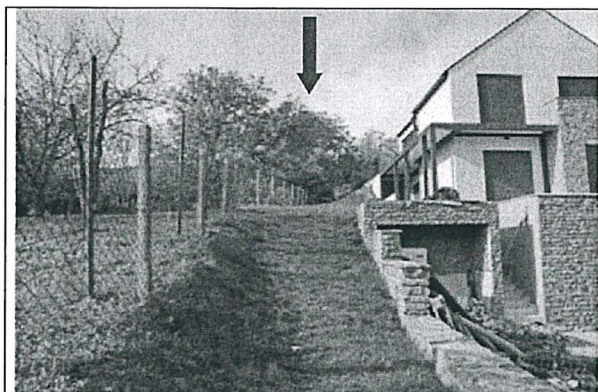


a zárt csapadékvíz elvezető árokká átalakított egykori nyílt csapadékvíz elvezető árok

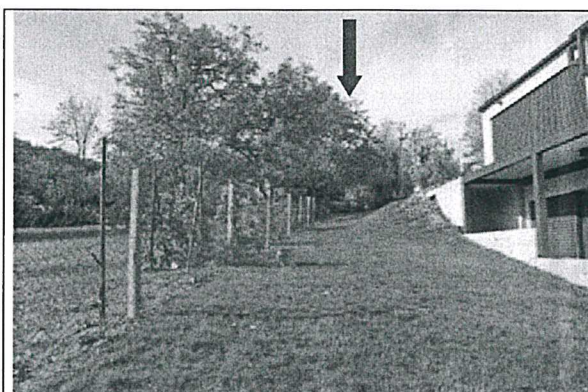


a zárt csapadékvíz elvezető árokká átalakított egykori nyílt csapadékvíz elvezető árok

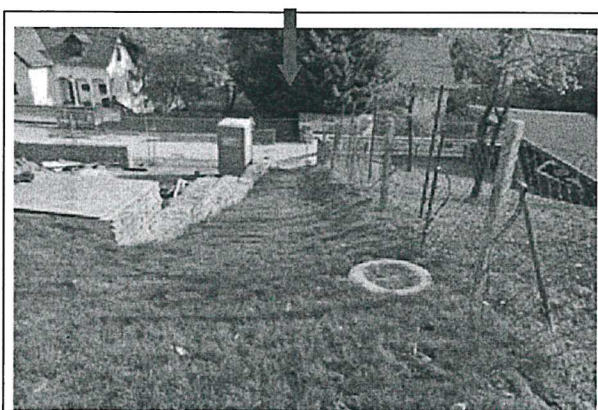
FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



a zárt csapadékvíz elvezető árokká átalakított egykori nyílt csapadékvízvezető árok



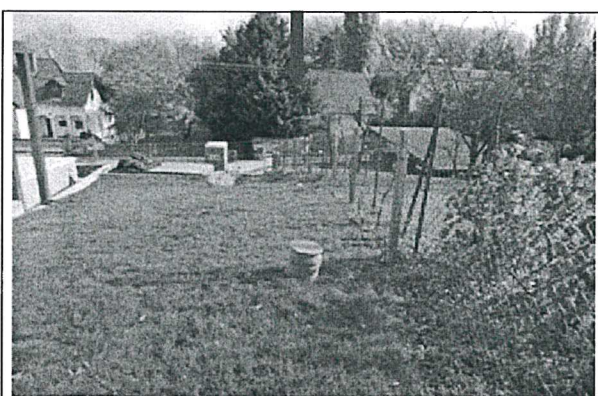
a zárt csapadékvíz elvezető árokká átalakított egykori nyílt csapadékvízvezető árok



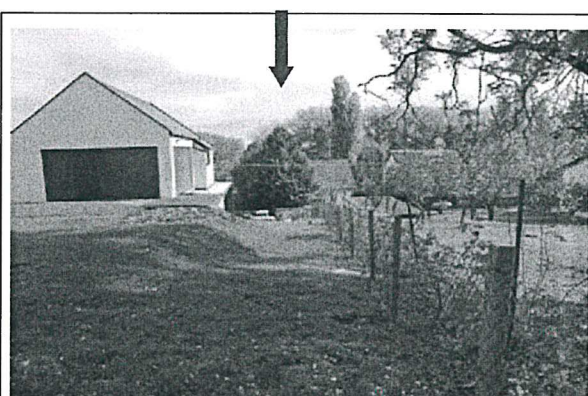
a zárt csapadékvíz elvezető árokká átalakított egykori nyílt csapadékvízvezető árok



a zárt csapadékvíz elvezető árokká átalakított egykori nyílt csapadékvízvezető árok



a zárt csapadékvíz elvezető árokká átalakított egykori nyílt csapadékvízvezető árok



a zárt csapadékvíz elvezető árokká átalakított egykori nyílt csapadékvízvezető árok

KÍNÁLATI ADATOK

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

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

ingatlan.com

Dr. Vincellér Zsuzsa
CITY CARTEL REALTY
SPECIALIST



Ellenőrzött Partner

+36 30 815 2525

+36 30 815 2510

Tihany, Gödrös

Eladó lakóvezeti telek

Ár 253 ezer € 97,53 millió Ft		Telekterület 1531 m²	
Beépíthetőség	nincs megadva	Villany	telken belül
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	telken belül
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	telken belül
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	telken belül

Apátság szomszédságában, Külső tó felé néző telek

CITYCARTEL

INTERNATIONAL LUXURY REAL ESTATE AGENCY

bemutatja:

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

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

Közművek az utcában vannak.

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

Igény szerint megbízható tervezőt, kivitelezőt tudunk ajánlani.

Jöjjön, örömmel mutatom ezt a szép telket.

Ár: 165 euro/ nm

ÜDVÖZLETTEL:

DR VINCELLÉR ZSUZSA

ÜGYVEZETŐ, CEO, LUXURY SPECIALIST

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

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 684 0150



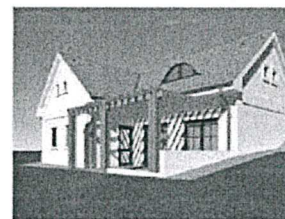
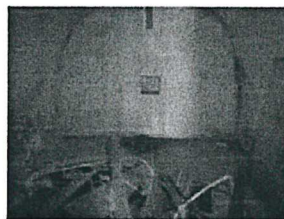
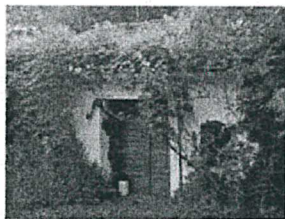
Tihany, Cserhegy

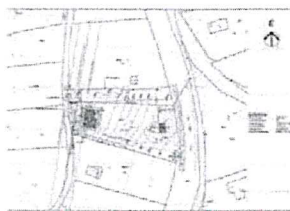
Eladó egyéb telek

Ár 189 millió Ft 467,160 ezer €	Telekterület 2960 m²
--	---

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

Balatoni örök panorámás, építési engedéllyel rendelkező, 2960 m² nagyságú, összközműves, teljesen kerített, két utcára nyíló építési telek eladó. A telek gyümölcsfákkal, szőlővel beültetett, jelenleg egy 30 m²-es borospince található az ingatlanon.





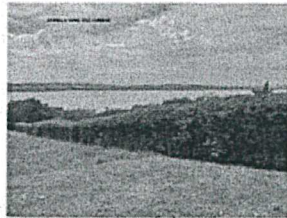
Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34586975>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Molnár Margit
Balatoni ingatlanguru



+36 70 741 2457



Tihany, Cserhegy

Eladó külterületi telek

Ár	219 millió Ft	Telekterület	3254 m ²
Beépíthetőség	3%	Villany	utcában
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	telken belül
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	nincs
Kilátás	panorámás	Csatorna	nincs

TIHANYBAN ERDŐSZÉLI, PANORÁMÁS BEÉPÍTHETŐ KÜLTERÜLETI TELEK ELADÓ

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

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

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

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

A terület övezeti besorolása a rendezési tervben M_{k1}, kertes mezőgazdasági terület, amely a

Szakértő neve

EPINGER-GALAJDA EDIT SAROLTA egyéni vállalkozó
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: 57046060 Veszprém MJV PH. I/118.
Adószám: 58696187-1-39; Tel.: 70/386-6925; e-mail: ingatlanertekbecsles.galajda@gmail.com

következő beépíthetőséget engedélyezi:

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

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

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

Az ár irányár. Tegyen ajánlatot!

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

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

Kérje az ingatlan részletes tájékoztató anyagát!

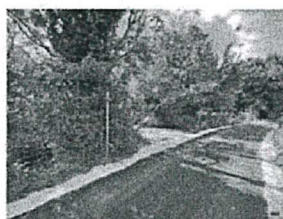
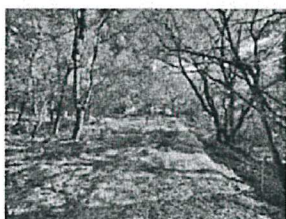
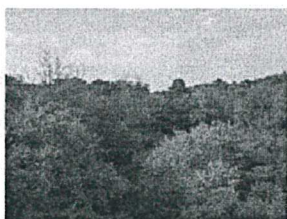
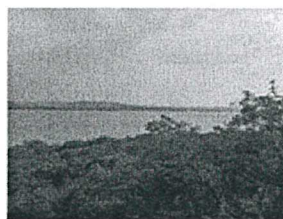
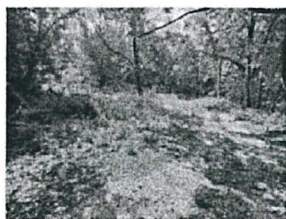
Kövesse Balatoniingatlanguru facebook és balatoni_ingatlanguru instagram oldalunkat.

Balatoni ingatlanguru – több mint közvetítő



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

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

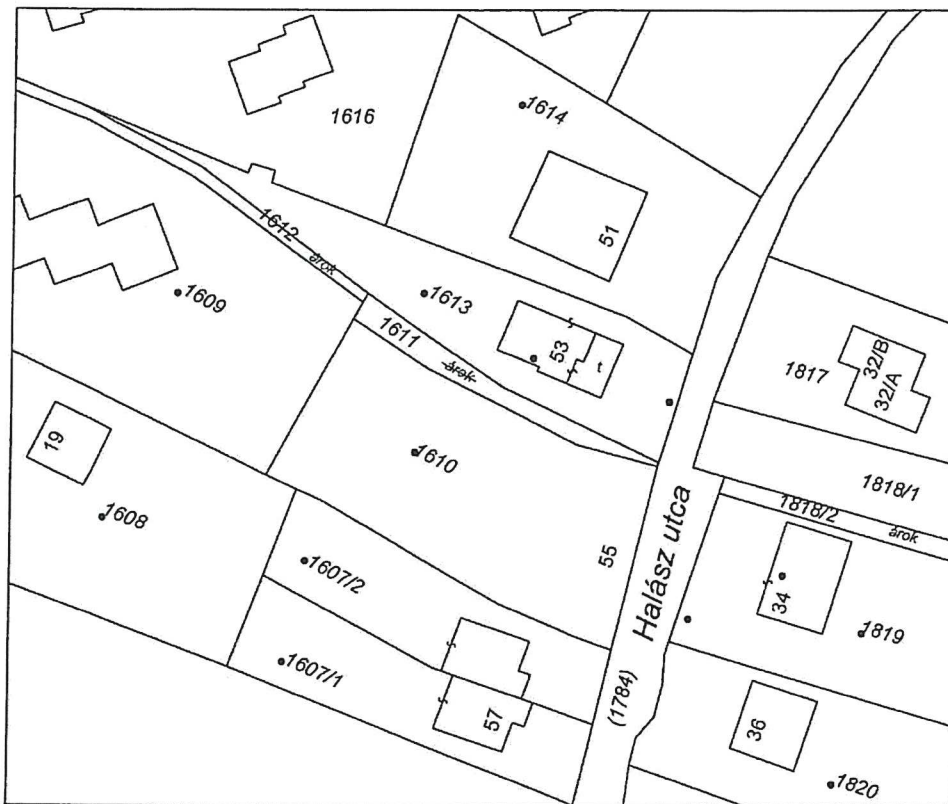


Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34874755>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

az 1611 helyrajzi számú földrészlet rendeltetésmód változásáról

M = 1:1000



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtt						Változás után						
Helyrajzi szám	Alrészlet		min.o.	Terület ha. m ²	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		min.o.	Terület ha. m ²	AK	Jegyzet
	jel	műv. ága					jel	műv. ága				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1611		kivett, árok		0.0130	—	1611		kivett, beépítetlen terület		0.0130	—	
Összesen:				0.0130	—					0.0130	—	

Készítette: Balatonfüred, 2025. január 07.


Gaál Szabolcs
készítő/ minőségtanúsító

GAÁL SZABOLCS
P.H.

Ing.rend.min.sz: 1877/2004, GD-T 19/0750
Földmérő ig.sz: 10092

Az állami alapadat tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik. Ez a záradék a keltezéstől számított egy évig hatályos.

Balatonfüred, 2026. hó nap
záradékoló

P.H. Ing.rend.min.sz.: