



Ügyiratszám: 01/ 488 - 3 / 2026.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: A Képviselő-testület 2026. május 21-i rendes, nyilvános ülésére

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

Melléklet: megkeresés, pályázati felhívás, igazságügyi magánszakértői vélemény

Előterjesztő: Kötél Balázs polgármester
Ellenjegyezte: Jurics Tamás jegyző
Előterjesztést készítette: Jurics Tamás jegyző

Tárgyalás: nyilvános ülés

zárt ülés

Elfogadás: egyszerű többség

minősített többség

Véleményezi: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Szociális Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 70/2026. (II. 19.) határozatával arról döntött, hogy pályázatot ír ki a Tihany belterület 562 helyrajzi számú, természetben 8237 Tihany, Kossuth Lajos u. 40. szám alatti „udvar, beépített terület” ingatlan pályázati úton történő értékesítésére. A Képviselő-testület az ingatlan bruttó vételárát 190 000 000 Ft-ban állapította meg. A pályázatok benyújtásának jogvesztő határideje 2026. március 20. 12.00 óra volt, azonban egyetlen pályázat sem érkezett a felhívásra, így a pályázat eredménytelenül zárult. A meghirdetett ingatlanon álló 562/A és 562/B helyrajzi számú felépítmények tulajdonosa Kiss László képviseletében, Dr. Csvila István ügyvéd Úr levélben kereste meg Tihany Község Önkormányzatát, melyben a korábban szóban tett ajánlatát tartotta fenn.

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

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

- nyilvános pályázat
- zártkörű pályázat
- árverés.

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

„A pályázati felhívás minimális tartalmi elemei:

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

Az Önkormányzati rendelet rögzíti, hogy nyilvános pályázati felhívást „a kiíró köteles legalább az önkormányzat honlapján, helyi hirdetőtáblákon és a helyi tv-ben oly módon közzé tenni, hogy

az a lehetséges érdeklődők minél szélesebb köréhez juthasson el, de a pályázat jellegéhez képest dönthet egyéb közzétételi módokról is.”

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

Fentiekre tekintettel az Önkormányzat elkészítette a Tihany 562. hrsz-ú ingatlan igazságügyi magánszakértői vélemény, mely értelmében:

„A 8237 Tihany, Kossuth Lajos u. 40. sz. alatti 562 hrsz.-ú, 1389 m² területű, a 562/A és 562/B önálló épületek javára földhasználati joggal terhelt, kivett udvar beépített terület ingatlan aktuális forgalmi értékét a földhasználati joggal terhelten, de ezen túlmenően per-, teher-, és igénymentes állapotra 190.000.000 Ft-ban látjuk meghatározni.”

Ennek értelmében az ingatlan forgalmi értékét – az értékbecslésben rögzítetteknek megfelelően – 190.000.000 Ft-ban javasoljuk meghatározni.

A pályázati felhívás rögzíti, hogy:

- pályázó cselekvőképes, magyar állampolgár, vagy jogi személy lehet;
- az ingatlan, a 562/A és 562/B hrsz-ú önálló épületek javára bejegyzett földhasználati joggal terheltlen kerül értékesítésre,
- az ingatlan tulajdonjogára pályázni pályázonként 3 000 000 Ft biztosíték ellenében lehet. A foglaló összegébe a megfizetett pályázati biztosíték beszámításra kerül.
- pályázónak vállalnia kell az ingatlan bruttó eladási árához viszonyított 10 % foglaló megfizetési kötelezettségét a szerződés megkötésétől számított 15 napos fizetési határidővel,
- amennyiben egy ingatlanra több pályázat kerül benyújtásra, úgy a pályázók részvételével liciteljárással, 100 000 Ft licit lépcső alkalmazásával a liciteljárás dönt az adott lakás esetében a pályázatok sorrendjéről. A Pénzügyi és Gazdasági Bizottság a liciteljáráson legmagasabb árat adó pályázatot javasolja nyertes pályázatnak,
- az ingatlan teljes vételárát legkésőbb az adásvételi szerződés megkötésétől számított 90 napon belül kell megfizetni,
- hiányos pályázat esetén egy esetben, alkalommal (de akár több dokumentumot érintően) van hiánypótlásra lehetőség, a hiánypótlás nem vonatkozik a pályázat beadási határidő elmulasztására, az utólag, a határidő eltelte utáni időpontban nem nyújtható be,
- a beadási határidő: 2026. június 11. 12.00 óra
- a pályázatok bontását és értékelését a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság végzi.

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

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

Tihany, 2026. május 15.

Az előterjesztés törvényes!

Jurics Tamás
jegyző



Kötél Balázs
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testület ... /2026. (V. 21.) határozata

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja, hogy a Tihany belterület 562 helyrajzi számú, természetben 8237 Tihany, Kossuth Lajos u. 40. szám alatti „udvar, beépített terület” a 562/A és 562/B hrsz-ú önálló épületek javára bejegyzett földhasználati joggal terhelt ingatlan pályázati úton történő értékesítésére – a 70/2026. (II. 19.) határozat alapján meghirdetett – pályázat eredménytelenül zárult.

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

562 hrsz.	1389 m2 nagyságú „udvar, beépített terület”	bruttó 190 000 000 Ft
-----------	---	-----------------------

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

A pályázatok benyújtásának jogvesztő határideje: 2026. június 11. 12.00 óra

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

Határidő: 2026. május 25.

Felelős: polgármester, jegyző



Tihany Község Önkormányzata

Tihany

Kossuth u. 12.
8237

Tisztelt Cím!

Alulírott, **Kiss László** (lakik: 6200 Kiskörös, Hrúz Mária u. 79.) – jogi képviselőként: Csvila Ügyvédi Iroda (6722 Szeged, Kálvária sgt. 19., eljáró ügyvéd: Dr. Csvila István, KASZ: 36058615) – az alábbi

megkereséssel

élek:

Tisztelt Címmel történt egyeztetést követően tudomásomra jutott, hogy Tihany Község Önkormányzata pályázati felhívást tett közzé a Tihany, Kossuth Lajos u. 40. sz. alatti ingatlan értékesítésével kapcsolatban.

A nyilvános pályázati felhívás szerint a pályázat célja: „*A Tihany, Kossuth Lajos u. 40. sz. alatti földhasználati joggal terhelt udvar, beépített terület 562 hrsz-ú ingatlan tisztán piaci alapú értékesítése.*”

Jeleztük a Tisztelt Önkormányzat felé, hogy esetleges pályázati felhívás során elkerülendő a későbbi jogvitákat, a pályázók hiányos tájékoztatását, szükséges a pályázatra meghirdetett ingatlan és azt terhelő földhasználati jogra vonatkozó adatok ismertetése, például a földhasználati jog időtartama, a földhasználati díj mértéke, továbbá annak közlése, hogy a Tihany 562/A és 562/B helyrajzi számok alatt felvett felépítmények tulajdonosát elővásárlási jog illeti meg.

Megjegyezzük, hogy bár a pályázat céljaként piaci alapú értékesítés került meghirdetésre, az ingatlan minimum eladási áráként meghatározott 190.000.000,-Ft messze túlárzottnak tekinthető, mivel egy esetleges vásárló az ingatlan használatára nem jogosult.

Korábbi pályázati felhívás alapján egyszer már az akkori piaci viszonyokat figyelembe véve túlárzottan gyakorlatilag tulajdonszerzési áron vásároltam meg a földhasználati jogot és a ráépítési lehetőséget, valamint az ingatlanon álló felépítmények tulajdonjogát. A Tisztelt Tihanyi Önkormányzat határozta meg azon szerződéses konstrukciót, mely szerint a telekingatlan az önkormányzat tulajdonában marad, mely után földhasználati díjat fizetek meghatározott összegben 50 éves időtartamra.

Gyakorlatilag az önkormányzat kétszer kívánja értékesíteni ugyanazt a területet, ugyanazt az ingatlant azzal, hogy az eredeti szerződéses szándék és tájékoztatás a felek között nem ez volt.



Annak érdekében, hogy az önkormányzat értékesíteni tudja ingatlanát, vételi ajánlatot is tettem, mely az egyébként a földhasználati szerződés idejére járó földhasználati díj összegének kettő és félszerese volt, ami indexálást követően a pályázati felhívásban megjelölt összeggel arányos. Annak ellenére, hogy Tisztelt Cím a korábbi szerződéshez képest új helyzetet teremtett és a pályázati felhívásban sem vette figyelembe pályázók és jelenlegi felépítmény tulajdonos érdekeit, korábban szóban tett ajánlatomat fenntartom. Meggyőződésem, hogy az általam tett ajánlat méltányos és figyelembe veszi a kialakult jogi helyzetet, az ingatlan terhelő földhasználati jogot és ráépítő tulajdonjogát, szemben a pályázati felhívásban szereplő értékkel.

Kérem a fentiek szíves tudomásul vételét és ajánlattevők ennek megfelelő tájékoztatását, jelezve, hogy abban az esetben, amennyiben a pályázat eredményeképpen az ingatlan használatát érintően többletköltségeim merülnek fel vagy az ingatlan használhatósága csorbul, úgy ebből eredő igényemet érvényesíteni fogom.

Kérem a fentiek szíves tudomásul vételét és Tisztelt Önkormányzat együttműködését!

Szeged, 2026. március 17.

Tisztelettel:

Kiss László
Képv:

Csvila Ügyvédi Iroda
Dr. Csvila István
6722 Szeged, Kálvária sgt. 19.
E-mail: office@csvila.hu
Mobil: 06-20/371-1122
KASZ: 36058615

IGAZSÁGÜGYI
MAGÁNSZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

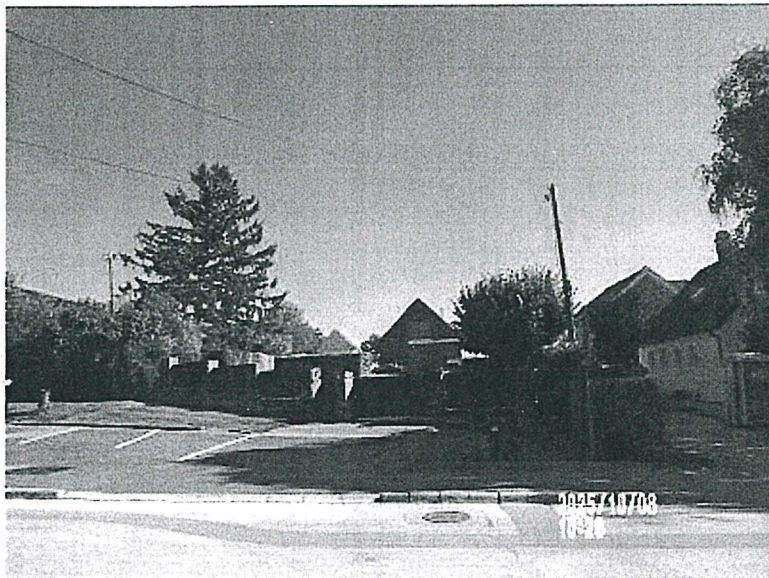
A

8237 TIHANY

KOSSUTH LAJOS U. 40. SZ. ALATTI

HRSZ: 562

FÖLDHASZNÁLATI JOGGAL TERHELT TELEKINGATLANRÓL



KÉSZÜLT 17 OLDALON+MELLÉKLETEK, 2 PÉLDÁNYBAN
EZ A 2/2 PÉLDÁNY

TARTALOMJEGYZÉK

Ingyenértékelési bizonyítvány	3.
1. Megbízás	4.
2. A szakvélemény felhasználási helye	4.
3. A szakértői vizsgálat módszere	4.
4. A vizsgált ingatlan leírása	4.
5. Ingatlan-nyilvántartási adatok	7.
6. A földhasználati joggal terhelt telekingatlan forgalmi értékének számítása	8.
7. Módszertani leírás	13.
Mellékletek	15.
Légi fotó az ingatlan elhelyezkedésével	
Fotók	
Tulajdoni lapok	
A vizsgált 562 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapja	
A földhasználati joggal létesült 562/A és 562/B tulajdoni lapja	
Térképmásolat	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Értékelő cég:	DANEL Igazságügyi Szakértői Kft. 1112 Budapest, Rupphegyi út 6/A. C01053/2014, IRM ny. sz.: 009526
Szakértők neve:	Krusniczky Katalin
A szakvélemény fordulónapja:	2025. november 15.
A vizsgálat célja:	A 8237 Tihany Kossuth Lajos u. 40. sz. alatti, 562 hrsz. alatti kivett udvar beépített terület forgalmi értékének meghatározása, mely értékelt ingatlan földhasználati joggal terhelt telek Tihany Község Önkormányzata (8237 Tihany Kossuth Lajos u. 12.)
Megrendelő:	

AZ INGATLAN ADATAI:

Az ingatlan címe:	8237 Tihany Kossuth Lajos u. 40.
Az ingatlan helyrajzi száma:	562
Bejegyzett tulajdonosok, tulajdoni hányad:	Tihany Község Önkormányzata 1/1
Az ingatlan megnevezése:	Kivett udvar beépített terület (természetben 1389 m ² -es, földhasználati joggal terhelt telek, melyen az 562/A hrsz.-ú földhasználati jog alapján létesült lakóépület és az 562/B földhasználati jog alapján létesült melléképület található)
Ingatlan mérete:	1389 m ²

AZ ÉRTÉKELÉS EREDMÉNYE:

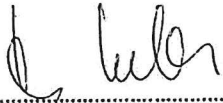
A 8237 Tihany, Kossuth Lajos u. 40. sz. alatti 562 hrsz.-ú, 1389 m² területű, az 562/A és 562/B önálló épületek javára földhasználati joggal terhelt, kivett udvar beépített terület ingatlan aktuális forgalmi értékét a földhasználati joggal terhelten, de ezen túlmenően per-, teher- és igénymentes állapotra
190.000.00 Ft-ban, azaz százkilencvenmillió forintban
látjuk reálisnak meghatározni.

A felek ÁFA alanyiségát nem vizsgáltuk.

Budapest, 2025. november 15.

Készítette:

DANEL
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI KFT.
1112 BP., RUPPHEGYI ÚT 6/A
ADÓSZÁM: 12552573-2-43


.....
Krusniczky Katalin
Danel Kft. C01053/2014, IRM: 009526
okl. építészmérnök, okl. ingatlanszakértő
igazságügyi szakértő, ingatlan, építés

1. MEGBÍZÁS

Tihany Község Önkormányzata (8237 Tihany Kossuth Lajos u. 12.) megbízta a Danel Igazságügyi Szakértői Kft.-t (1112 Budapest, Rupphegyi út 6/A.) a 8237 Tihany Kossuth Lajos u. 40. sz. alatti, 562 hrsz.-ú, földhasználati joggal terhelt telekingatlan aktuális forgalmi értékének meghatározásával.

2. A SZAKVÉLEMÉNY FELHASZNÁLÁSI HELYE

A Megbízó tájékoztatása szerint a szakvélemény döntés előkészítés célú felhasználásra kerül. Más célú felhasználáshoz a szakvélemény aktualizálása szükséges.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

A megrendelés beérkezését követően az ingatlan értékalkotó tulajdonságainak szemrevételezésére 2025. október 8-án helyszíni szemlét tartottunk.

A szemle során a telek közterületről történő megtekintésére volt lehetőség.

Az ingatlan panorámájának megtekintése egy szomszédos ingatlan területéről volt megvalósítható.

A szemlét követően a NAV-tól tihanyi tényleges telek összehasonlító adatokat kértünk. A NAV ebben az esetben hrsz. nélküli adatokat adott, ezért a beérkezett adatok esetében fajlagos értéket kalkuláltunk, az adatok pontos beazonosítására nem volt lehetőség. Mivel a NAV adatokat nem ítéltük közvetlenül forgalmi érték képzésére alkalmasnak, ezért kínálati adatokat gyűjtöttünk. Az adatokat elemeztük, majd számításokat végeztünk.

Mivel a vizsgált telekingatlan földhasználati joggal terhelt, ezért a terhelt érték meghatározása szükséges. Ehhez áttekintettük a földhasználati jog számításának módszereit és lehetőségeit, majd kalkuláltuk a földhasználati jog értékét, és ezt követően kialakítottuk a földhasználati joggal terhelt telekingatlan forgalmi értékét.

A szakvélemény készítése során beszereztük a vizsgált, 562 hrsz.-ú telekingatlan tulajdoni lapját és térképmásolatát, valamint az ingatlanon földhasználati joggal létesült 562/A és 562/B önálló épületek tulajdoni lapját.

Jelen szakvéleményt a helyszíni szemle tapasztalatai, az ingatlan jellemzőinek és az összehasonlító adatoknak az elemzését követően, szakértői tapasztalatunk birtokában készítettük el.

4. A VIZSGÁLT INGATLAN LEÍRÁSA

A vizsgált ingatlan Tihanyban, a Kossuth Lajos u. 40. sz. alatt található. A terület a Balaton-felvidéki Nemzeti Park területe. A telek a település „Ősközség” részén fekszik.

Helyrajzi száma 562. Ez a helyrajzi szám egy 1389 m²-es telekingatlan, melyen az 562/A hrsz.-ú, földhasználati jog alapján létesült lakóház, valamint az 562/B hrsz.-ú, földhasználati jog alapján létesült melléképület található.

Az értékelt, 562 hrsz.-ú telekingatlant az 562/A és az 562/B önálló épületek javára földhasználati jog terheli.

Tehát az értékelt ingatlan egy földhasználati joggal terhelt telek, melyen egy más tulajdonában lévő lakóépület és egy melléképület van.

A telekingatlan kerített, a szakértői szemlén a telek közterületről történő megtekintésére volt lehetőség.

Az ingatlan forgalmas utcában fekszik, és a telek előtt fizetős parkoló van.

A telek nagyméretű, közel 1400 m²-es-, az épületek a teleknek az utcával átellenes, a Balaton felé eső részén vannak.

A földhasználati jog az 562/A, 151 m² területtel bejegyzett lakóépület, valamint az 562/B, 37 m²-rel bejegyzett melléképület javára szól, azonban az épületek és az ingatlan jellege miatt a földhasználat a telek teljes területének az önálló épületek tulajdonosa általi használatában valósul meg.

Az ingatlan utcával átellenes részéről teljes panoráma van a Balatonra.

A szemle során szakértő egy szomszédos ingatlanról szemrevételezte és fotózta a vizsgált ingatlanról is látható teljes panorámát.

A HÉSZ Lf3-ra vonatkozó szabályozása a következő:

„57. § (1) ^[72]

(2) Lf3 jelű építési övezetben

a) a legnagyobb homlokzatmagasság legfeljebb 6,0 m,

b) ^[73]

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

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

Az LF3 övezetben az övezeti mutatók a következők:

9. sz. függelék

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								
	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb terület (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Legnagyobb megengedhető terepszín alatti beépítettség (%)	Építmények legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi arány (%)
1	Lf1	SZ	1200	20	10	10	5,0	70
2	Lf2	SZ	900	18	20	30	5,0	60
3	Lf3	O	600	16	20	20	5,0	60
4	Lf4	SZ	600	16	20	20	5,0	60
5	Lf5m	O	550	14	30	30	4,0	50
6	Lf6m	O	550	14	25	25	4,0	50
7	Lf7m	O	550	14	20	20	4,0	60

Megjelölés: SZ szabadonálló beépítés, O oldalátáron álló.

A HÉSZ 9. függeléke szerint a max. építménymagasság az övezetben 5,0 m, a HÉSZ 57.§. a legnagyobb homlokzatmagasságot 6.0 m-ben határozza meg.

Az ingatlan területe „Földtani veszélyforrás terület II. kategória” jelöléssel ellátott. A helyi építési szabályzat szerint:

FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLETEINEK ELŐÍRÁSAI

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

(2) ^[63]

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

a) I. kategória, ahol a kockázat alacsony vagy átlagos – szabályozási terv nem jelöli,

b) II. kategória, ahol a kockázat átlag feletti,

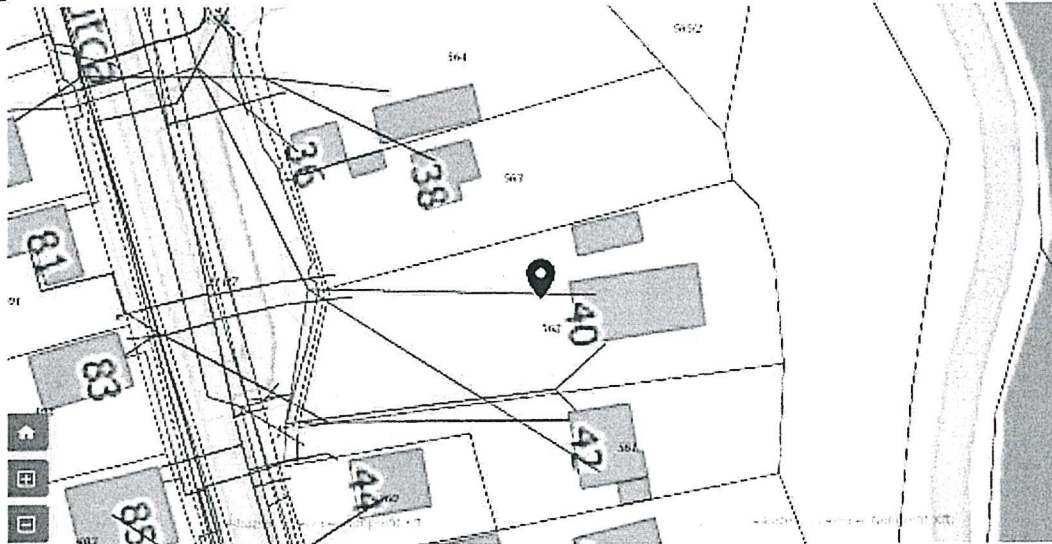
c) III. kategória, ahol a kockázat kedvezőtlen, rendkívül kedvezőtlen,

d) tilalomra javasolt terület.

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

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

E-közmű



Az e-közmű térképlapja szerint a telekre a víz, csatorna, gáz, hírközlés közmű bekötésre került. Az elektromos vezeték (piros) is keresztül halad a telken, azonban bekötés nincs jelölve (vélelmezhető, hogy az ingatlan teljes közművel ellátott), azonban az utcán az összes közmű rendelkezésre áll, tehát a telek összközművesnek tekinthető.

5. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK (2025. 10. 07. dátumú tulajdoni lap alapján)

Cím:	8237 Tihany Kossuth Lajos utca 40.
Hrsz:	562
Megnevezés:	Kivett udvar beépített terület
Méret:	1389 m ²
Tulajdonos, tul. hányad:	Tihany Község Önkormányzata 1/1
Széljegy:	Nincs
Teher, szolgalom, jogi jelleg:	Védett terület; Balaton-felvidéki Nemzeti Park; Terheli a Tihany belterület 562/A hrsz.-ú ingatlant illető földhasználati jog; Terheli a Tihany belterület 562/B hrsz.-ú ingatlant illető földhasználati jog; Vezetékjog 19 m ² területre, jogosult: E-ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt.; A tihanyi 562/A és 562/B helyrajzi számú önálló épületek feltüntetésre kerültek.

6. A FÖLDHASZNÁLATI JOGGAL TERHELT TELEKINGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK SZÁMÍTÁSA

A vizsgált ingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok szerinti értékeléssel közelítjük.

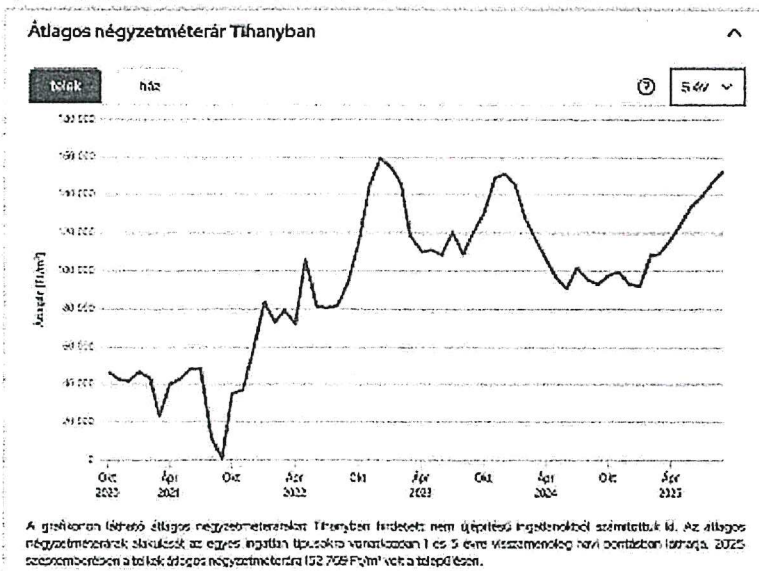
A forgalmi érték képzéséhez a NAV-tól tényleges adásvételi adatokat kértünk.

A NAV-tól kapott adatok az ingatlanok pontos beazonosítására nem alkalmasak, mivel az adatszolgáltatás pontos cím és hrsz.-ot nem tartalmaz, azonban a településen kialakult árszint értékelésére az adatok felhasználhatók.

A kapott adatok 2022-2025 évi. Vizsgálandó, hogy a 2022-2024 évi adatok valorizációja szükséges-e 2025-re.

Ehhez az ingatlan.com telekár statisztikáját használjuk fel.

A 2020-2025 évek tihanyi telek átváltozása a kínálati adatokat illetően a következő:



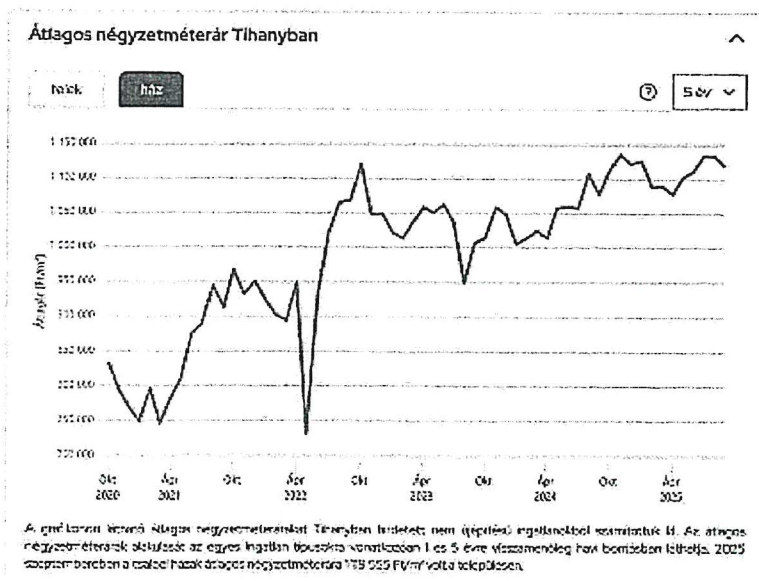
A grafikonon igen töredezett és nem mutat egyértelmű, folyamatos trendet, ez az adatok kis mennyiségére és a fajlagos árak nagy szórása utal (megjegyzés: 1-1 nagyrértékű ingatlan megjelenésével a kínálati ár grafikonon kiugrás tapasztalható).

Feldolgoztam a 2022-2025 évek átlagárát (kezdő és végső időpont átlaga), és ezt az alábbi táblázatba foglaltam:

év	telek ingatlan.com éves átlagár (Ft/m ²)
2 020	40 000
2 021	65 000
2 022	118 500
2 023	150 000
2 024	119 500
2 025	125 000

A 2022-2025 évek átlagárát kalkulálva az tapasztalható, hogy a grafikonon jelentős kiugrások és visszaesések láthatók, azonban a telek átlagár nagyságrendje érdemben nem változott.

Elvégeztük a vizsgálatot az ingatlanforgalmi jelentős részét kitevő házas ingatlanok területén is. Ehhez 2023-ig a KSH tényleges adásvételi adat átlagát, az azt követő két évre az ingatlan.com kínálati adat statisztikáját foglalom táblázatba.



A következő táblázatban látható a családi házas ingatlanok átlagára Tihanyban. A táblázatban egy hosszabb, 2012-2025 közötti időszakot tüntettem fel, így látható az áremelkedés nagysága, és hogy 2020-2021-ban volt egy jelentősebb árugrás. Két évben nem volt olyan mennyiségű értékesítés, hogy az adatbázisba feltölthető legyen.

év	házas ingatlanok KSH adat (Ft/m ²)	házas ingatlanok ingatlan.com éves átlagár (Ft/m ²)
2 012	332 000	
2 013	352 000	
2 014	409 000	
2 015	371 000	
2 016	678 000	
2 018	na.	
2 019	na.	
2 020	820 000	
2 021	1 008 000	
2 022	1 324 000	
2 023	2 516 000	
2 024		1 066 000
2 025		1 118 000

A lakóház tényleges adásvételi adatok és a kínálati adatok 2020-ig emelkedést mutatnak, ezt követően kisebb-nagyobb ki-és visszaugrások láthatók, de az átlagár nagyságrendje érdemben nem változott.

Ezek okból-figyelembe véve a telekár és a lakóház statisztikákat - a 2022 -2024 évi adatok esetében nem alkalmazok 2025-re időpont miatti korrekciót.

1. NAV tényleges adásvételi adatok

Irányítószám	Település	Közterület neve	Közterület jellege	Ingatlan jellege	Illeték köt. letekészésének éve	Ingatlan terület/nm/	Telek terület/nm/	Közös tulajdoni ill.	Részarány	Megállapított érték/Ft/	értékesített telekméret (m2)	fajlagos érték (Ft/m2)
8237	TIHANY	ARANYHÁZ	UTCA	telek	2022	1689	1689		1/1	44 000 000	1 689	26 051
8237	TIHANY	ARANYHÁZ	UTCA	telek	2022	1021	1021		539/1021	65 000 000	539	120 594
8237	TIHANY	BELTERÜLET		telek	2022	1283	1283		1029/7698	15 000 000	172	87 464
8237	TIHANY	BELTERÜLET		telek	2022	684	684		1/1	32 000 000	684	46 784
8237	TIHANY	FECSCKE	UTCA	telek	2022	754	754		1/2	140 000 000	377	371 353
8237	TIHANY	FECSCKE	UTCA	telek	2022	569	569		1/1	25 000 000	569	43 937
8237	TIHANY	KŐFEJTŐ	SOR	telek	2022	826	826		1/1	85 000 000	826	102 906
8237	TIHANY	KŐFEJTŐ	SOR	telek	2024	1113	1113		1/1	71 500 000	1 113	64 241
8237	TIHANY	MÁLYVA	UTCA	telek	2022	739	739		1/1	53 000 000	739	71 719
8237	TIHANY	MÁLYVA	UTCA	telek	2024	665	665		1/2	40 000 000	333	120 301
8237	TIHANY			telek	2022	3928	3928		1/1	24 000 000	3 928	6 110
8237	TIHANY			telek	2022	2358	2358		1/1	30 000 000	2 358	12 723
8237	TIHANY			telek	2022	1201	1201		1020/7932	55 000 000	154	356 125
8237	TIHANY			telek	2022	847	847		48/847	4 575 000	48	95 313
8237	TIHANY			telek	2023	419	419		24/72	1 000 000	140	7 160
8237	TIHANY			telek	2023	704	704		1/1	35 000 000	704	49 716
8237	TIHANY			telek	2023	540	540		7/8	27 000 000	473	57 143
8237	TIHANY			telek	2023	1562	1562		1/4	14 250 000	391	36 492
8237	TIHANY			telek	2024	1684	1684		1/1	12 000 000	1 684	7 126
8237	TIHANY			telek	2024	573	573		1/573	500 000	1	500 000
8237	TIHANY			telek	2024	2257	2257		1/1	10 000 000	2 257	4 431
8237	TIHANY			telek	2025	1840	12000000		1/1	12 000 000	1 840	6 522

A 2022-2025 közötti tényleges adásvételi adatok igen nagy szórást mutatnak, a 4.431 -500.000 Ft/m² közötti tartományban találhatók. Három kiugró adat látható, amely támogatást adhat a vizsgálat, igen kedvező elhelyezkedésű és teljes panorámával rendelkező telekingatlan forgalmi értéktartományát illetően. Ezek az ingatlanok - bár mind-egyik eszmei hányad és nem 1/1 értékesítés - de 356-500 Eft/m² közötti fajlagos értéken kerültek értékesítésre. A NAV által szolgáltatott tényleges adásvételi adatok -az ingatlan főbb jellemzői ismeretének hiányában - tájékoztatásra alkalmasak, azonban a forgalmi értéket kínálási adatok alapján tudjuk közelíteni.

2. Piaci összehasonlító adatok szerinti értékelés kínálási adatok alapján
Összehasonlító adatok és korrekciók

elhelyezkedés	övezeti mutatók	méret (m ²)	kínálási ár (MlFt)	fajlagos már (Ft/m ²)	korrekció kínálási ár miatt	korr. Faj. Érték 1.	korrekciók					korr. Faj. Érték 2.
							méret	beépítettség	környezet intimitása	üres telket értékelünk	teljes panoráma	
Tihany, Váralja u., az Apátságához vezető úton, a Bahart kikötő felett, a parttól 100 m-re, mérsékelt meredek telek, panoráma, 50 m ² bontandó épület, régi polgári nyaraló, iker nyaralóra koncepció terv, gáz a telek előtt, a többi közmű a telken	Üh2, 15 %	927	270	291 262	-15%	247 573	-10%	5%	-5%	5%	10%	259 951
Tihany, Kopaszhegy, panoráma, aszfaltozott út, koncepció tervvel, gáz a telek előtt, többi közmű a telken	15 %, 5 m	842	269	319 477	-15%	271 556	-10%	5%	-10%	0%	10%	257 978
Tihany, Kopaszhegy, 885 m ² telek+395 m ² magánút, panoráma, bontandó épülettel (egyres hirdetésekben a magánút nem szerepel), víz villany a telken	15%, 5 m	983,75	349	354 765	-15%	301 550	-10%	5%	-10%	5%	10%	301 550
átlag												273 160

A Kopaszhegyen lévő ingatlanok csúszásveszélyes területen vannak, azonban az értékelt ingatlanon is a szabályozási terv jelölése szerint „Földtani veszélyforrás terület II. kategória” jelölés szerepel, ezért a csúszásveszély miatt korrekciót nem alkalmazunk. Korrekció alkalmazására kerül sor a kínálási ár, a méret, beépíthetőség, a környezet intimitása (főút, parkolók), az esetlegesen bontandó épület okán, illetve a vizsgált ingatlan teljes panorámával rendelkezik.

A vizsgált ingatlan fajlagos értékét kínálási adatok alapján, piaci összehasonlító adatok szerinti értékeléssel, a földhasználati joggal még NEM terhelt, tehát per-, teher- és igénymentes állapotra 273.160 Ft/m² értéken látjuk reálisnak meghatározni.

A forgalmi érték tehermentes állapotra:

1389 m² x 273.160 Ft/m² = 379.419.090 Ft, kerekítve 380.000.00 Ft.

A 8237 Tihany, Kossuth Lajos u. 40. sz. alatti, 562 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értékét - földhasználati joggal még NEM terhelt, per-, teher- és igénymentes állapotra 380.000.00 Ft-ban látjuk reálisnak meghatározni.

A földhasználati joggal terhelt ingatlan értékének meghatározása

A földhasználati joggal nem terhelt ingatlan forgalmi értékének kalkulációját követően becsüljük a telekterületet terhelő földhasználati jogok értékét, és ennek értékével csökkentjük a vizsgált, földhasználati joggal terhelt telekingatlan forgalmi értékét.

A használati jog értékének meghatározására több módszer használható.

(1) A használati jog értékének közelítése az illetéktörvény alapján, a haszonélvezeti jog számításának analógiájára. Az Illetéktörvény alapján a bizonytalan időre terjedő vagyoni értékű jog az egyévi érték (amely a forgalmi érték 1/20 részének) az ötszöröse, tehát az érték 25 %-a.

A vizsgált ingatlan esetében újszerű, cca. 7-10 éves, új lakóház és melléképület áll a telken és a földhasználati jog az épületek fennállásáig terheli a telket. Az épületek várható élettartama min. 50 év.

Az illetéktörvény szerint a fent említett, bizonytalan időre terjedő vagyoni értékű jog, amely az egyévi érték ötszöröse, igen rövid időszakot valószínűsít. Ez következtethető abból, hogy amennyiben személyhez kötött a vagyoni értékű jog, akkor az 51—65 éves kornál az egyévi érték 6-szorosa, a 65 évnél idősebb kornál az egyévi érték 4-szerese számítandó, amely értékek közelítenek a bizonytalan időre terjedő vagyoni értékű jog szorzójához.

Az illetéktörvény a legmagasabb értéket - életkorhoz rendelt - az 1/20 érték tízszeresében, azaz a forgalmi érték 50 %-ban határozza meg.

Mivel a vizsgált ingatlan esetében az épületek fennállásáig, tehát min. 40-50 éves időtartamra terjedő földhasználati jog fennállás várható, ezért a legalacsonyabb életkorhoz kötött értékekkel paralell (25 évesnél fiatalabb, az egyévi érték 10-szerese), az egyévi érték tízszeresében, tehát a forgalmi érték 50 %-ban látjuk indokoltnak a földhasználati jog értékének a meghatározását.

(2) A másik közelítés, hogy az épületek fennállásának várható élettartamának időszakára a fennálló földhasználati jog értékét a tulajdonjoghoz kapcsolódó jogosultságok értékelésével közelítjük, figyelembe véve, hogy a tulajdonjoghoz rendelhető jogosultságok:

- a használati joga
- a vagyontárgyból származó hasznok elsajátításának joga
- a vagyontárgy formájának és tartalmának megváltoztatására irányuló jog
- az elidegenítés joga.

Ezen jogok a forgalmi érték 100 %-t teszik ki, és az az egyes jogosultságokhoz százalékos értékek rendelhetők.

A vizsgált ingatlan esetében a földhasználati jog jogosultjához az ingatlanból, mint vagyontárgyból származó hasznok elsajátításának joga, valamint a földterületre vonatkozó használati jogra korlátozódik, a vagyontárgy formájának megváltoztatására irányuló, valamint az elidegenítés joga korlátozás nélkül megmarad.

Mindkét közelítés szerint a földhasználat várható időtartamára tekintettel a használati jog értéke a forgalmi érték 50 %-val közelíthető, de ezen belül is az illetéktörvény szellemiségéhez közelítő számítást erősebbnek ítéljük.

A két közelítés alapján az érintett telekingatlan esetében az épületek fennállásának idejére szóló földhasználati jog értékét a forgalmi érték 50 %-ban látjuk reálisnak meghatározni.

Földhasználati jog értéke: $380.000.000 \text{ Ft} / 20 * 10 = 190.000.000 \text{ Ft}$.

A földhasználati jog terhe nélkül a vizsgált telekingatlan forgalmi értékét 380.000.000 Ft-on találtuk.

Forgalmi érték a vizsgált telekingatlara, figyelembe véve, hogy a rajta lévő 562/A és 562/B önálló épületek fennállásáig földhasználati jog terheli:

$380.000.000 \text{ Ft}$ (terheletlen telek értéke) $- 190.000.000 \text{ Ft}$ (földhasználati jog értéke) $= 190.000.000 \text{ Ft}$ (földhasználati joggal terhelt telek értéke).

A 8237 Tihany, Kossuth Lajos u. 40. sz. alatti 562 hrsz.-ú, 1389 m² területű, az 562/A és 562/B önálló épületek javára földhasználati joggal terhelt, kivett udvar beépített terület ingatlan aktuális forgalmi értékét a földhasználati joggal terhelt, de ezen túlmenően per-, teher-, és igénymentes állapotra 190.000.00 Ft-ban látjuk reálisnak meghatározni.

7. MÓDSZERTANI LEÍRÁS

Az érték meghatározás az Európai Közösség tagállamaiban működő hivatásos vagyoneértékelők által alapított szervezet, az EVS vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elveire és gyakorlati szempontjaira épülve történt.

Az értékbecslés készítése során a szükségesnek ítélt mértékben felhasználtuk és figyelembe vettük a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására a jogszabályban ismertetett módszertani elveket.

A szakvélemény megfelel a 31/2008. (XII. 31.) IRM rendelet az igazságügyi szakértői működésről szóló jogszabály vonatkozó rendelkezéseinek.

DEFINÍCIÓK

A valós piaci érték - forgalmi érték: egy adott időpontra vonatkozó, készpénzben kifejezett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonjoga normál, nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mind az eladó, mind a vevő tájékozottan, önértékét tekintve dönt, és egyikük sincs jogtalan kényszer hatása alatt. A piaci érték megállapításánál a szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre kellően hosszú idő áll rendelkezésre.

A valós piaci érték meghatározásához a három nemzetközileg elfogadott és használt értékelési módszer áll rendelkezésre: piaci összehasonlító, költségalapú megközelítés, valamint a nettó hozamok tőkésítésének módszere.

Az értékbecslés során alkalmazható módszerek:

Piaci összehasonlító adatok szerinti értékelés

A piaci adatok szerinti megközelítés módszerének lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyak összehasonlításra kerülnek az érték meghatározás tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok és a vizsgált vagyontárgy közötti különbségek ismeretében kiigazításokat kell tenni olyan eltérésekre, mint pl. az értékesítés vagy ajánlat feltételei, az ingatlan fekvése, fizikai és gazdasági jellemzői, használati módja és az értéknek az ingatlantól független összetevői. Az így kapott számítások eredményei többnyire kijelölik azt a tartományt, amelyben a vizsgált ingatlanérték majd elhelyezkedik.

A piaci összehasonlító értékelés lépései:

- összehasonlító ingatlanok kiválasztása
- fajlagos árak meghatározása:
- felépítményes ingatlannál a vételár/kínálati ár az épület(ek) redukált alapterületére kerül vetítésre (a fajlagos ár a telekértéket is tartalmazza)
- egyenkénti összevetéssel a módosított fajlagos árak alapján az átlagos fajlagos átlagár meghatározása
- piaci összehasonlító alapú érték meghatározása

Az ingatlan értékének becslése nettó hozamainak tőkésítésével

Azoknak az ingatlanoknak értékelésére, melyek funkciójuk alapján bevételt termelnek, vagy termelhetnek, széles körben használják a hozamszámításon alapuló megközelítést. Lényege, hogy az ingatlan várható tiszta bevételeiből vezetjük le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó mutatót, a nettó jelenértéket (NPV Net Present Value). Az ingatlanértékelés nettó jelenértéke - kiegyensúlyozott piaci körülmények között - az ingatlan piaci értékének a legjobb közelítése.

A hozamszámításon alapuló megközelítés azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan bevételektermelő képessége és értéke között. E megközelítés szerint a bevételt az alábbi két módszer valamelyikével alakítjuk át értékké: ezek a közvetlen tőkésítés és a hozam tőkésítése. A hozamszámítás az ingatlan legjobb működése alapján adja meg az optimális ingatlan-értéket.

Költségalapú értékelés

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az időmúlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni felépítményhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki a legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat.

Az értékelés főbb lépései:

- a telekérték meghatározása;
- a felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása;
- avulások számolása;
- a felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és telekértékkel való összegzése

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, melyet az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újateremtésének költségeit kell előíranyozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen az újraelőállítási költség.

Az újraelőállítási költségbe kell érteni a közművesítés, 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 újraelőállítási költségébe az épületgépészetet és a belső építészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobíliákat ki kell zárni. Az újraelőállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmaz. Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újraelőállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, az erkölcsi avulás és a piaci avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak, vagy ki nem javíthatóak.

Az újraelőállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telek-értékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

Az értékelt ingatlan forgalmi értékének kialakítása során a piaci összehasonlító adatok szerinti értékelést alkalmaztuk.

Az értékeléshez beszereztünk a NAV-tól tényleges összehasonlító adatokat, azonban a NAV adatok adottságaival kapcsolatos információk a hiánya miatt az értékelést kínálati adatok alapján végeztük el.

MELLÉKLETEK

LÉGI FOTÓ - AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE LÉGI FOTÓN

FOTÓK

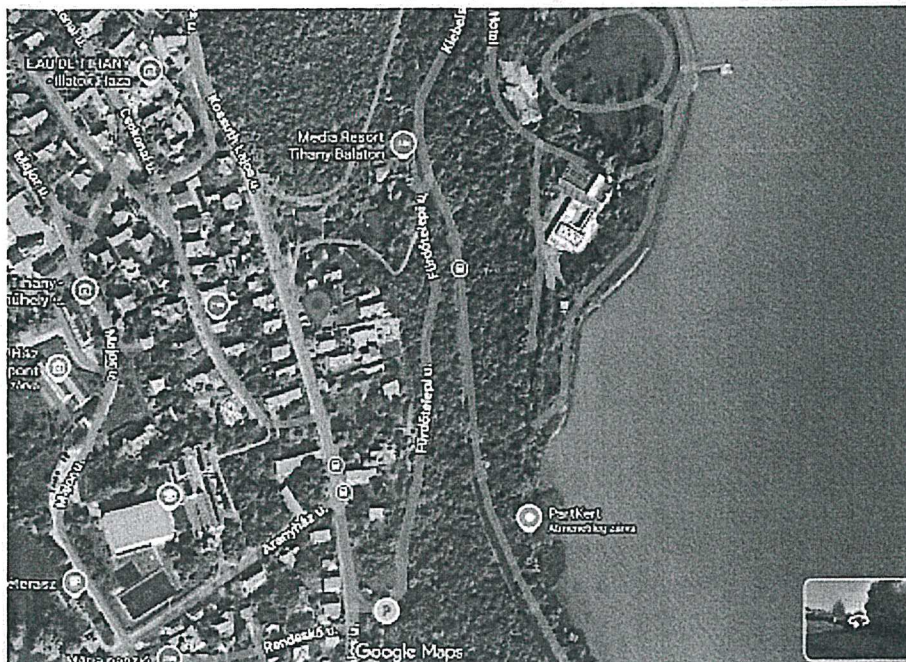
TULAJDONI LAPOK

A vizsgált 562 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapja

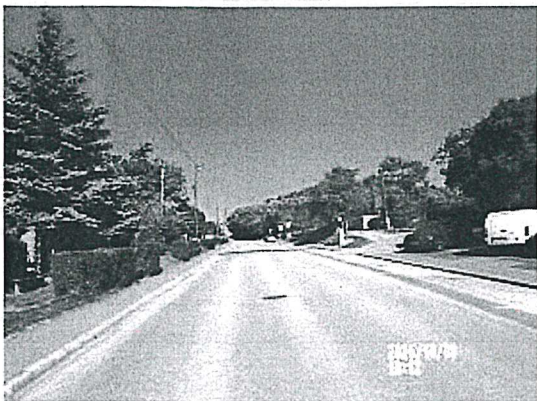
A földhasználati joggal létesült 562/a és 562/b tulajdoni lapja

TÉRKÉPMÁSOLAT

LÉGI FOTÓ AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSÉVEL



FOTÓK



Az ingatlan környezete-a Kossuth Lajos utca



Az 562 hrsz.-ú ingatlan az utcáról



Az ingatlan előtti fizetős parkoló



A vizsgált, 562 hrsz.-ú telken lévő 562/A és 562/B önálló épületek, melyek földhasználati joga az 562 hrsz.-ot terheli



Panoráma egy szomszédos ingatlanról



Panoráma egy szomszédos ingatlanról



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

I. RÉSZ

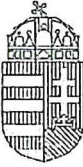
1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 37689/2/2018.12.13				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Mínőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / udvar beépített terület	0	1389	0
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30046/1997.01.03		⊗ Törölő határozat 46998/1997.10.15		
	Jogi jelleg: Védett terület Az Országos Természetvédelmi Tanács 392/1952. számú határozata, Az OTT 4235/1949. M.T. rendelet 2 par. alapján.				
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 46998/1997.10.15				
	Jogi jelleg: Balaton-felvidéki Nemzeti Park				
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 37689/2/2018.12.13				
	Földhasználati jog Terheli a(z) TIHANY belterület 562/A hrsz-ú ingatlant illető Földhasználati jog				
5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 37689/2/2018.12.13				
	Földhasználati jog Terheli a(z) TIHANY belterület 562/B hrsz-ú ingatlant illető Földhasználati jog				

II. RÉSZ

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

III. RÉSZ

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



Folytatás az előző oldalról

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31134/2/2018.02.09	<input checked="" type="checkbox"/> Törölő határozat 31134/3/2018.02.09
Elutasítás		
önálló épület feltüntetésére, tulajdonjog és földhasználati jog bejegyzésre irányuló kérelem elutasítása Név: Kiss László, Születési név: Kiss László, Születési év: 1966, Anyja neve: Sáfár Erzsébet Jogosult címe: 6200 KISKÓRÓS, Hrúz Mária utca 79		
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 35115/3/2018.08.29	<input checked="" type="checkbox"/> Törölő határozat 35115/4/2018.08.29
Elutasítás		
Önálló épület feltüntetése, földhasználati jog és tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása Név: Kiss László, Születési név: Kiss László, Születési év: 1966, Anyja neve: Sáfár Erzsébet Jogosult címe: 6200 KISKÓRÓS, Hrúz Mária utca 79		
5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 37689/2/2018.12.13	
Önálló szöveges bejegyzés		
A tihanyi 562/A és 562/B helyrajzi számú önálló épületek feltüntetésre kerültek (8/1076/2018)		

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



Tihany, Belterület, 562/A

I. RÉSZ

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

II. RÉSZ

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE



Tihany, Belterület, 562/B

I. RÉSZ

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

II. RÉSZ

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Balatonfüred 8230 Balatonfüred, Felső köz 2.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2025.11.15 12:08:47

Helyrajzi szám: TIHAN.Y belterület 562

Megrendelés szám: 1775589/6/2025

Méretarány: 1 : 1000



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

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Tihany Község Önkormányzata – mint tulajdonos –
- a Képviselő-testület /2026. (V. 21.) számú határozata és az
önkormányzat vagyonáról szóló 2/2023. (II.24.) rendelete alapján –
pályázatot hirdet
az 562 hrsz-ú – a 562/A és 562/B hrsz-ú önálló épületek javára bejegyzett
földhasználati joggal terhelt – önkormányzati ingatlan (udvar, beépített terület)
értékesítésére

1. A pályázatot kiíró neve, székhelye:

Tihany Község Önkormányzata
8237 Tihany, Kossuth u. 12.
Tel. szám: +36 87 538 030

2. A pályázat célja:

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

3. A pályázat jellege:

A pályázat nyilvános.

4. Pályáztatásra kerülő ingatlan adatai:

Tihany belterület 562 helyrajzi számú, természetben Tihany, Kossuth Lajos u. 40. szám alatti 1389 m² földhasználati joggal terhelt telek, melyen az 562/A hrsz.-ú földhasználati jog alapján létesült lakóépület és az 562/B hrsz.-ú földhasználati jog alapján létesült melléképület található.

5. Az ingatlan minimum eladási ára:

562 hrsz.	1389 m2 nagyságú „udvar, beépített terület”	bruttó 190 000 000 Ft
-----------	---	-----------------------

6. Pályázat beadására jogosult:

- minden természetes és jogi személy

7. Pályázati biztosíték:

Az ingatlan tulajdonjogára pályázni 3 000 000 Ft biztosíték ellenében lehet. A biztosíték összegét Tihany Község Önkormányzat 11748069-15428880-00000000 számú költségvetési számlájára kell átutalással teljesíteni.

A közleménybe kérjük feltüntetni: Pályázó(k) neve és „**Pályázat Tihany, 562 hrsz.-ú telek értékesítésére**” szöveg.

A biztosíték befizetését a pályázat benyújtásával egyidejűleg igazolni szükséges.

Nyertes pályázat esetében a pályázó által megfizetett biztosíték összege a foglaló összegébe beszámít.

Amennyiben a nyertes pályázó az ajánlati kötöttsége ellenére nem köti meg az adásvételi szerződést, úgy a pályázati biztosítékot elveszti.

A pályázat veszteséinek a biztosíték visszafizetésre kerül.

8. A pályázatok elbírálásának szempontja:

8/A. Érvénytelen a pályázat, ha:

- a pályázat nem felel meg a pályázati kiírás feltételeinek, vagy
- a pályázati kiírásban megjelölt dokumentumokat a pályázó nem nyújtja be a benyújtási határidőn belül, vagy
- a pályázat nem tartalmaz minden szükséges adatot, vagy
- a pályázat nincs aláírva a pályázó(k) részéről, vagy
- az bármely lényeges részletében nem olvasható.

8/B. Pályázat nyertese:

Az adott ingatlan esetében a pályázat nyertese az az ajánlattevő lesz aki:

- a pályázati feltételeknek megfelelő érvényes pályázatot nyújtott be és
- az ingatlan esetében a legmagasabb árat adja.
- az esetleges liciteljáráson a legmagasabb árat adja.

9. Pályázatok elbírálása:

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

- felbontja és nyilvántartásba veszi a pályázatokat,
- értékeli a pályázatokat az alaki érvényességi kellékek alapján
- elvégzi a pályázatok tartalmi, érvényességi vizsgálatát,
- megállapítja az ingatlanra benyújtott pályázatok sorrendjét
- amennyiben az ingatlanra több azonos vételárat megjelölő pályázat kerül benyújtásra, úgy a pályázók részvételével liciteljárást folytat le, 100 000 Ft licit lépcső alkalmazásával a liciteljárás dönt a pályázatok sorrendjéről. A Bizottság a liciteljáráson legmagasabb árat adó pályázatot javasolja nyertes pályázatnak,

A Pénzügyi és Gazdasági Bizottság javaslatára a pályázat nyerteséről, egyúttal a vevő kijelölésről Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete határozatban dönt. A nyertessel az Önkormányzat nevében a polgármester jogosult az adásvételi szerződés megkötésére.

10. Pályázatok benyújtásának helye és határideje:

Helye: Tihanyi Közös Önkormányzati Hivatal 8237 Tihany, Kossuth L. u. 12. szám alatti hivatali épület I. emelet 20-as iroda (titkárság)

Határideje: 2026. június 11. 12.00 óra

A benyújtási határidő jogvesztő, a hiánypótlásra egy alkalommal, 2026. március 30. 12.00 óráig van lehetőség!

11. Pályázatok benyújtásának módja:

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

A borítékra rá kell vezetni a pályázó(k) nevét és az alábbi szöveget: „**Pályázat Tihany, 562 hrsz.-ú telek értékesítésére**”

12. Az ajánlati kötöttség minimális időtartama:

A pályázó ajánlatához a pályázat nyerteseinek Képviselő-testület általi jóváhagyását követő 30. napig kötve van. Az ajánlati kötöttség az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidő lejártakor kezdődik.

13. A pályázati eljárásra vonatkozóan további információ szerezhető:

- általános kérdésekben: Jurics Tamás jegyző - a 87/538-030/13-es melléken

14. A pályázati felhívás közzététele:

A pályázati kiírás közzétételének időpontja: 2026. május 25.

A pályázati kiírás közzétételének helye: a település honlapja: www.tihany.hu

A megjelenésről szóló értesítés közzététele:

- a helyi kábel tv-ben,
- helyi hirdetőtáblákon és
- Visszhang újságban a lapszám megjelenésének függvényében

15. Pályázati felhívás mellékletei:

- a) vételi szándéknyilatkozat
- b) digitális formában az értékbecslés

2026. május 25-től digitális formában elérhető a település honlapján: <https://www.tihany.hu>

16. Csatoltandó mellékletek, igazolások:

- Pályázati biztosíték átutalásáról szóló igazolás
- NAV igazolása arról, hogy pályázó(k)nak nincs adó vagy adók módjára behajtható köztartozása.
- A pályázó(k) személyazonosító igazolványa, lakcímkártya és adókártya másolata, cég esetén cégkivonat,
- Nyilatkozat annak tudomásul vételéről, hogy a pályázó(k) az ingatlant fizető szálláshelyként nem hasznosíthatja.
- Nyilatkozat ajánlattételi kötelezettségről

17. Egyéb információ:

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

A szerződésben vállalni kell az ingatlan bruttó eladási árához viszonyított 10 % foglaló megfizetési kötelezettségét a szerződés megkötésétől számított 15 napos fizetési határidővel.

A foglaló összegébe a megfizetett pályázati biztosíték beszámításra kerül.

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

A pályázat kiírója fenntartja azon jogát, hogy a pályázatot visszavonhatja, vagy a pályázati eljárást eredménytelennek nyilváníthatja indokolás nélkül.

Tihany, 2026. május 21.

Kötél Balázs
polgármester