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

Ügyiratszám: 01/ 2816 – 4 / 2026.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: A Képviselő-testület 2026. november 12-i rendes, nyilvános ülésére

Tárgy: **Tihany, belterület 1876 hrsz-ú ingatlan hasznosításának ügye**

Melléklet: 241/2026. (VII.29.) határozat, térkép kivonat, értékbecslés
Előterjesztő: Kötél Balázs polgármester
Ellenjegyezte: Jurics Tamás jegyző
Előterjesztést készítette: Szabó Kálmán műszaki csoportvezető

Tárgyalás:	nyilvános ülés	X
	zárt ülés	
Elfogadás:	egyszerű többség	X
	minősített többség	
Véleményezi:	Pénzügyi és Gazdasági Bizottság	X
	Szociális Bizottság	

Tisztelt Képviselő-testület!

A Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a mellékelt határozatában értékbecslés megrendeléséről döntött. Az értékbecslés elkészült. Az ingatlan jelenleg „közút" művelési ágú, nem forgalomképes, a hasznosításhoz szükséges az ingatlan átminősítése.

A terület a Club Tihany mögött található, csak a szálloda területén keresztül közelíthető meg. Önkormányzatunk részére a terület nem jelentős, nem használható, nehezen megközelíthető és karbantartható, viszont a Club Tihany mögött lévő ingatlantulajdonosok részére hasznos

ingatlan lehet. Ennek megfelelően javasoljuk megvizsgálni a terület hasznosítását (értékesítés, vagy bérlet) a jelenleg meglévő „közlekedési terület" funkció megtartásával.

Amennyiben a Képviselő-testület a hasznosítás mellett dönt, a jelenleg érvényben lévő vagyonrendeletben szükséges az átminősítés, forgalomképtelenről forgalomképes területre. Az átminősítéshez szükséges a művelési ág módosítása „*közút*"-ról „*közforgalom elől el nem zárt magánút*"-ra, amely a közlekedési hatóság előtt lefolytatásra kerülő külön eljárás.

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen!

Tihany, 2026. november 6.

Kötél Balázs
polgármester

Az előterjesztés törvényes!

Jurics Tamás
jegyző

Határozati javaslat
Tihany Község Önkormányzata Képviselő-testületének
……/2026. (XI.12.) határozata

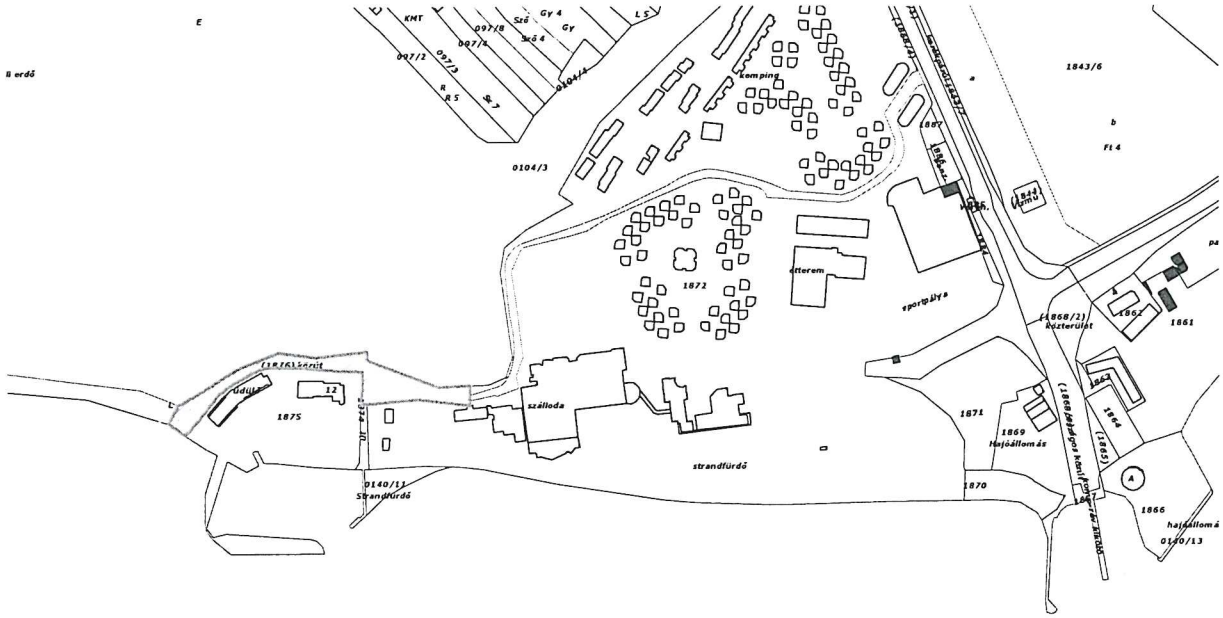
Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Tihany Község Önkormányzatának tulajdonát képező Tihany, 1876 hrsz.-ú „közút" művelési ágú ingatlant hasznosításra kijelöli.

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a Tihanyi Közös Önkormányzati Hivatalt, hogy az ingatlan hasznosításához szükséges tervezési, engedélyezési és földhivatali ügyintézést végeztesse el.

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert és a jegyzőt a szükséges intézkedések megtételére és a vonatkozó dokumentumok aláírására.

Határidő: **folyamatos**
Felelős: **polgármester**

Melléklet


KNT
Gy 4
Szé
Gy
Szé 4
097/8
097/4
097/2
097/3
R
R 5
Sz 7
0104/4
0104/3
camping
1887
1843/6
b
Fl 4
1872
étterem
sportpálya
(1868/2)
közterület
1862
1861
(1876) sánc
üdülő
12
1875
szálloda
strandfürdő
1871
1869
hajóállomás
(1865)
0140/11
Strandfürdő
1870
1866
hajóállomá
0140/13

TIHANY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT
8237 TIHANY, KOSSUTH U. 12.
Tel: 06-87/538-030
e-mail: onkormanyzat@tihany.hu

K I V O N A T

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete
2026. július 29-i ülésének jegyzőkönyvéből

Tihany Község Önkormányzata Képviselő-testületének
241/2026. (VII. 29.) határozata

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a *„Tihany, belterület 1876 hrsz. megvásárlásának ügye”* tárgyú előterjesztést és azzal kapcsolatban alábbi döntést hozta:

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a Tihanyi Közös Önkormányzati Hivatalt, hogy az ingatlanról értékbecslést készíttessen, amely az érték mellett a bérleti díjat és tartalmazza.

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a szükséges dokumentumok aláírására.

Határidő: haladéktalanul
Felelős: polgármester

TIHANY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA Veszprém vármegye 2. TIHANY

Kötél Balázs sk.
polgármester

Jurics Tamás sk.
jegyző

A kiadmány hiteles:

Jurics Tamás
jegyző

Tihany, 2026. július 30.

TIHANYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL TIHANY 8.

Digitális Állampolgárként elektronikusan aláírta: EPINGER-GALAJDA EDIT SAROLT

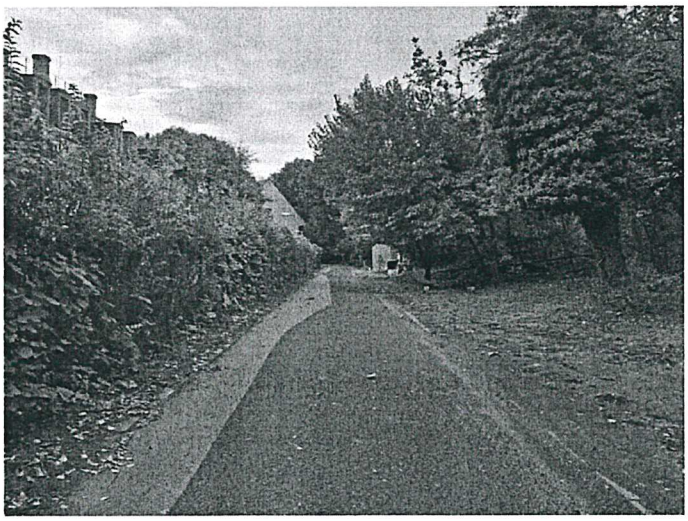
Értékbecslés
Epinger-Galajda Edit Sarolta
Veszprém-Balaton

INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a 8237 Tihany, belterület 1876 helyrajzi számon nyilvántartott, jelenleg „kivett közút" megnevezésű, a művelési ág megváltoztatása után „közforgalom elől el nem zárt magánút" megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadáról

várható forgalmi érték és bérleti díj meghatározása

Megbízó: Tihany Község Önkormányzata



Készítette:

EPINGER-GALAJDA EDIT SAROLTA
Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő (OKJ 52 341 03 00015401)
(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/118.)
Építési műszaki ellenőr (61 582 01)

Csopak
2026. november 06.

Magyar Ingatlanszövetség

1. ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

MEGRENDELŐ ADATAI		
Megrendelő neve, címe:	Tihany Község Önkormányzata 8237 Tihany, Kossuth Lajos utca 12.	
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN AKTUÁLIS ADATAI		
Az ingatlan megnevezése a tulajdoni lap szerint:	kivett közút	
Tulajdoni lap szerinti irányítószám, cím:	8237 Tihany, BELTERÜLET	
Helyrajzi szám.:	Tihany, belterület 1876	
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN VÁRHATÓ ADATAI		
Az ingatlan várható művelési ága:	„kivett közforgalom elől el nem zárt magánút"	
TULAJDONVISZONYOK		
Tulajdonos neve / tulajdoni hányad:	Tihany Község Önkormányzata (II/2.) 1/1	
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:	Az értékelt ingatlan jelenleg önkormányzati törzsvagyonba tartozó, „kivett közút" művelési ágú, jogilag nem forgalomképes vagyonelem. Megbízó tájékoztatása szerint a művelési ág felülvizsgálata és átminősítése folyamatban van „kivett közforgalom elől el nem zárt magánút" megnevezésre. A művelési ág-váltást követően az ingatlan az önkormányzati üzleti vagyon körébe kerül át sorolásra, ezáltal forgalomképessé válik.	
Értékelt érdekeltség:	Tulajdonjog	
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1	
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI		
Az ingatlan teljes területe:	3454 m^2	
Jelenlegi funkció / közműellátottság:	út, közművekkel nem rendelkezik	
ÉRTÉKELÉS		
	Várható forgalmi érték	**Bérleti díj**
Értékelés célja:	Az értékelt ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának várható forgalmi érték meghatározása gazdasági döntéshez	Az értékelt ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának bérleti díj megállapítása piaci alapú bérbeadáshoz fűződő gazdasági döntéshez
Értékelés alkalmazott módszere:	Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer	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	A hatályos 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet, valamint az MNB 11/2018. (II.27.) számú, a pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló ajánlása, illetve az EVS 2016 iránymutatásai
Értékelés fordulónapja, egyben a helyszíni szemle időpontja:	2026. 10. 08.	
Az értékelés érvényességi ideje:	90 nap	-
Megrendelő megnevezése:	Tihany Község Önkormányzata	

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

Az értékelést végző cég neve, a helyszíni szemlén részt vevő és az értékelést végző szakértő(k) neve, szakértői státusza és jogosultsága:	Epinger-Galajda Edit Sarolta: *Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő (OKJ 52 341 03 00015401); Építési műszaki ellenőr (61 582 01); névjegyzék száma: Veszprém MJV PH I/118.*
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT	
VÁRHATÓ forgalmi érték kerekítve:	**38 300 000 Ft,** azaz harmincnyolcmillió-háromszázezer forint
A Tihany 1876 helyrajzi számú ingatlan bérleti díja, kerekítve	**1 340 000 Ft,** azaz egymillió-háromszáznegyvenezer forint

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

Amennyiben a bérbeadást áfa terheli, a megállapított bérleti díj nettó, az áfa összegét nem tartalmazza.

Az értékelés tárgyát képező ingatlan jelenleg önkormányzati tulajdonban lévő, a nyilvántartás szerint „kivett közút" művelési ágú vagyonelem, amely jelenlegi jogi státuszából adódóan forgalomképtelen törzsvagyonnak minősül. Megbízói (Önkormányzati) tájékoztatás alapján az ingatlan művelési ága a közeljövőben „kivett közforgalom elől el nem zárt magánút" megnevezésre változik. A művelési ág módosítását követően az ingatlan forgalomképessé, azaz üzleti vagyonná válik, így az értékesíthetővé/üzleti vagyonelemek közé sorolhatóvá válik. Jelen értékbecslés a művelési ág megváltozásának átvezetését (mint jövőbeni feltételt) feltételezve határozza meg a forgalmi értéket.

Az értékbecslő a tulajdonos ÁFA alanyiságát nem vizsgálta, az ÁFA tv. 86. § (1) bek. k. pontja alapján az értékesítés mentes az adó alól.

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.

Az értékelt ingatlanon egy jogilag rendezetlen tároló található, melynek alapterületével az értékeléskor nem számoltunk, az épületbe a bejutás a szemlekor nem volt biztosított.

A fenti érték a határnaptól számított maximum 180 napig érvényes. 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 járulunk hozzá.

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

Csopak, 2026. 11. 06.

Készítette: Epinger - Galajda Edit s.k.

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

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

Tartalomjegyzék

Oldal

1. ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK 2
2. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA 6
3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE 6
3.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk 6
3.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése 6
3.3 Helyszíni szemle és időpontja 14
3.4 Felhasznált dokumentumok 14
4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE 15
4.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok: 15
4.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása 15
4.3 Az épület műszaki jellemzői 20
5. ÉRTÉKELÉS 20
5.1 Alapelvek, korlátozó feltételek 20
5.2 Speciális feltételezések, korlátozások 22
5.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények 22
5.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz 22
5.5 Érték meghatározás 22
5.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével 23
5.5.2 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel 23
5.5.3 Forgalmi érték meghatározása hozamszámítással 24
5.5.4. Bérleti díj meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével 24
6. ÖSSZEFOGLALÁS 25
7. ZÁRADÉKOK 26
8. MELLÉKLETEK 27

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

2. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Tihany Község Önkormányzata 2026. október 01-én megbízta Epinger-Galajda Edit Sarolta ingatlanvagyon-értékelő egyéni vállalkozót (székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.) a 8237 Tihany, belterület 1876 helyrajzi számú, „kivett közterület" megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának, a későbbiekben „kivett közforgalom elől el nem zárt magánút" megnevezésű ingatlan értékelésével, valamint az ingatlan bérleti díjának megállapításával.

Az értékelés célja várható forgalmi érték és bérleti díj meghatározása gazdasági döntéshozatalhoz.

A helyszíni szemle ideje, egyben az értékelés fordulónapja: 2026. 10. 08.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

3.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk

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

A hatályos 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet, valamint az MNB 11/2018. (II.27.) számú, a pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló ajánlása, illetve az EVS 2016 alapján elvégeztük az ingatlan reálisan szedhető bérleti díjának a meghatározását a Megbízó bérbeadási ügylettel kapcsolatos döntésének elősegítése érdekében.

3.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Értékformák

Piaci érték (EVS 2025)

A piaci érték az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, és kényszer nélkül jártak el. (TEGoVA, EVS2025)

A magyar gyakorlatban a piaci és a forgalmi érték gyakorlatilag egymás szinonimájaként használt, jelen értékelés során is hasonlóan jártunk el.

A piaci bérleti díj meghatározása a szegmentálás alapján a megfelelő összehasonlító adatok megválasztásával történik, piaci összehasonlító módszerrel. A bérbeadásnál a fajlagos egységárat jellemzően kiadható nettó vagy hasznos négyzetméterre vetítjük.

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.

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

4. Értékmódosító tényezők elemzése.

5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.

6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az alapul vett számítási egység (m^2, m^3, szobaszám stb.) szorzataként.

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

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

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

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

4.1. Műszaki szempontok:

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

4.2. Építészeti szempontok:

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

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

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:

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

- 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 összehasonlításon alapuló módszer kapcsán a következőket rögzíti:

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

1.1. A módszer alkalmazási köre

Az alábbiakban felsorolt funkciójú ingatlan esetében közvetlenül alkalmazható a piaci összehasonlításon 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

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

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 válaszható 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 összehasonlításon 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.

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

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 fentieken 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 (tiszta 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.

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

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 köztehervise lési 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;

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

- egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;

- fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.

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

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

Költségalapú módszer

A költségalapú értékmegközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.

2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.

3. Avulások számítása, piaci viszonyok miatti korrekció.

4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint; piaci összehasonlító adatok hiányában a hozamszámításon alapuló módszer és a maradványelvű értékelés szabályai szerint.

2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előirányozni, 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.

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

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 téglaépületek 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 többletszolgáltatásait, 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 avultságbecslések 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.

3.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2026.10.08-án Epinger-Galajda Edit Sarolta felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő tartotta. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgált, az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket készített. A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódott az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

3.4 Felhasznált dokumentumok

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos alábbi dokumentumokat:

- Tulajdonilap – másolat (szemle) (2026.10.08.)
- E-hiteles térképmásolat (2026.10.21.)

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

4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Tulajdonilap – másolat (szemle)	
Tulajdoni lap dátuma:	2026. 10. 08.
Ingatlan címe:	8237 Tihany
Ingatlan fekvése	Belterület
Helyrajzi száma:	Tihany 1876

Tulajdoni lap I. rész:	
Az ingatlan művelési ága:	kivett közút
Telek területe:	3454 m^2
I/3. *Bejegyző határozat: 46998/1997.10.15.*	
Balaton-felvidéki Nemzeti Park	

Tulajdoni lap II. rész:	
II/2. *Bejegyző határozat, érkezési idő: 45604/1996.11.26*	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogcím:	szerkesztési hiba kijavítása, 45604/1996.11.26 30.326/2/1997
Jogosult neve:	Tihany Község Önkormányzata
Jogosult címe:	8237 Tihany, Kossuth Lajos utca 12.

Tulajdoni lap III. rész:
III/1. *Bejegyző határozat, érkezési idő: 46998/1997.10.15.*
Önálló szöveges bejegyzés. Jogi jelleg feltüntetése a 31/1997. (IX.23.) KTM rendelet alapján.
III/2. *Bejegyző határozat, érkezési idő: 280/2010.07.15.*
Önálló szöveges bejegyzés. Az 1876 hrsz.-ú ingatlan területe 3454 m2-re változott, területszámítási hiba kijavítása jogcímén.

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.

4.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

Tihany a Közép-dunántúli régióban, Veszprém megyében, 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

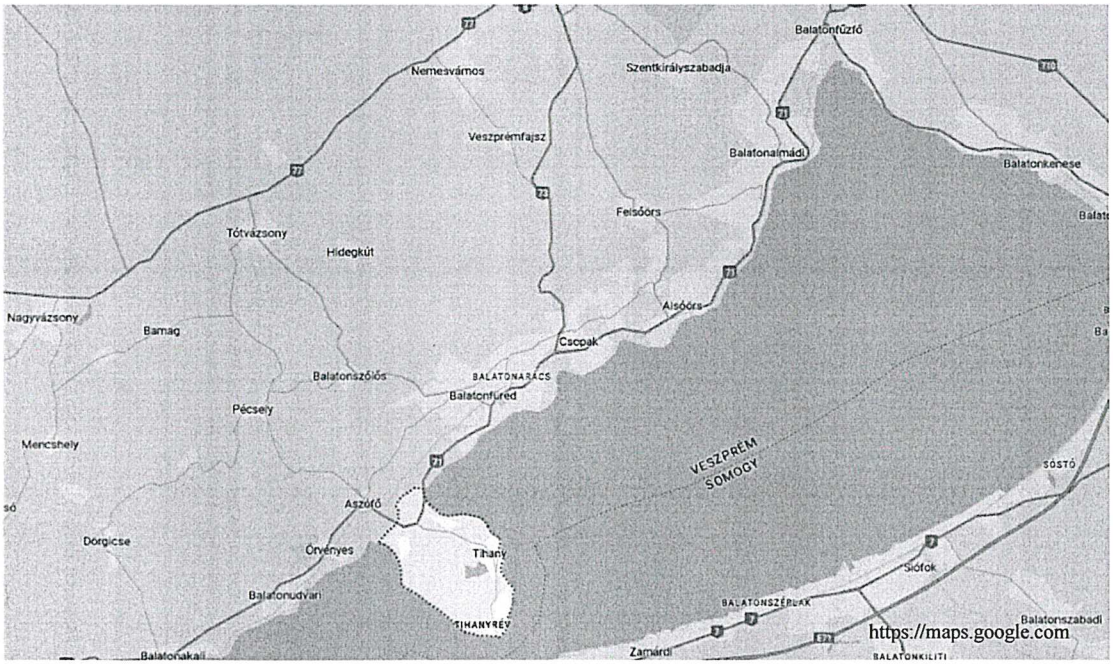
Szakértő neve
EPINGER-GALAJDA EDIT SAROLTA egyéni vállalkozó
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: 57046060 Veszprém MJV PH. I/118.
Adószám: 58696187-1-39; Tel.: 70/386-6925; e-mail: ingatlanertekbecsles.galajda@gmail.com

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



Ország	Magyarország
Régió	Közép-Dunántúl
Megye	Veszprém
Járás	Balatonfüredi
Jogállás	község
Polgármester	Kötél Balázs (független)[1]
Irányítószám	8237
Körzethívószám	87
Testvértelepülései	Lista [kinyit]
Népesség	
Teljes népesség	1330 fő (2026. jan. 1.)[2]
Népsűrűség	50,6 fő/km²
Földrajzi adatok	
Terület	27,33 km²
Időzóna	CET, UTC+1

A település közvetlen környezete, elhelyezkedése és közlekedési kapcsolatai:



Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

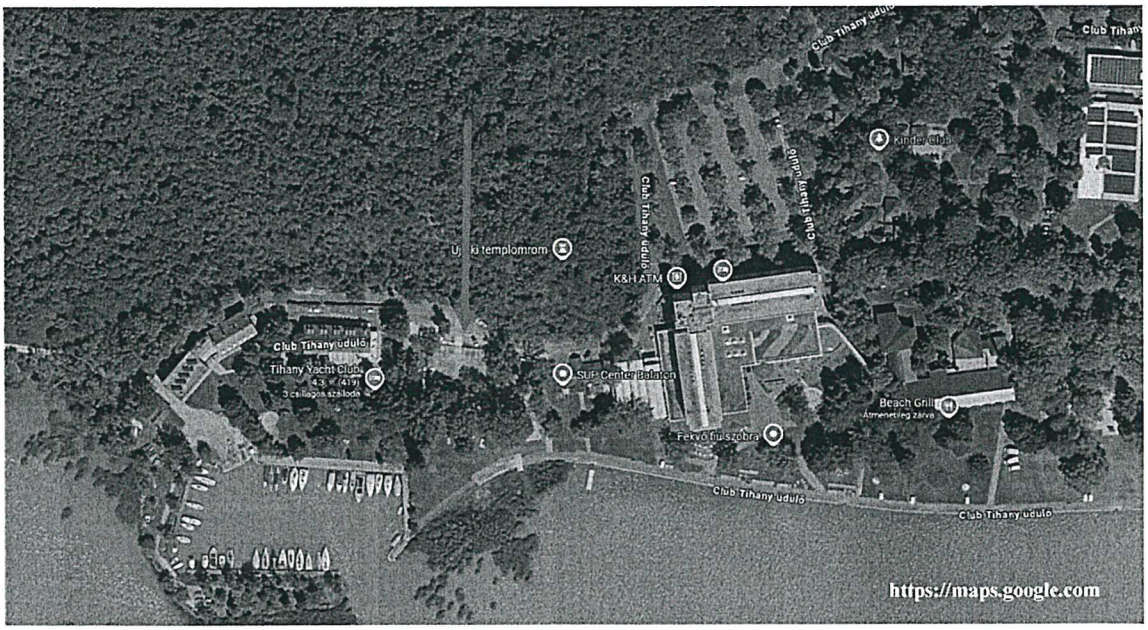
Az értékelt ingatlan a település központjától cca. 3,3 km-re, délre, a Club Tihany és a Tihany Yacht Club között húzódó út. Az ingatlan szilárd burkolatú, aszfaltos úton érhető el a Club Tihany területéről, buszmegálló 650 méterre, egészségügyi és oktatási intézmények, kereskedelmi és szolgáltató egységek 3,6 km-es körzetben elérhetőek. Strand 3,7 km-re található. Környezetében szálláshely szolgáltató ingatlanok, Balaton parti sáv és erdősávok vannak.

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

Az ingatlan elhelyezkedését és közvetlen környezetét az alábbi térképszelvény ismerteti:

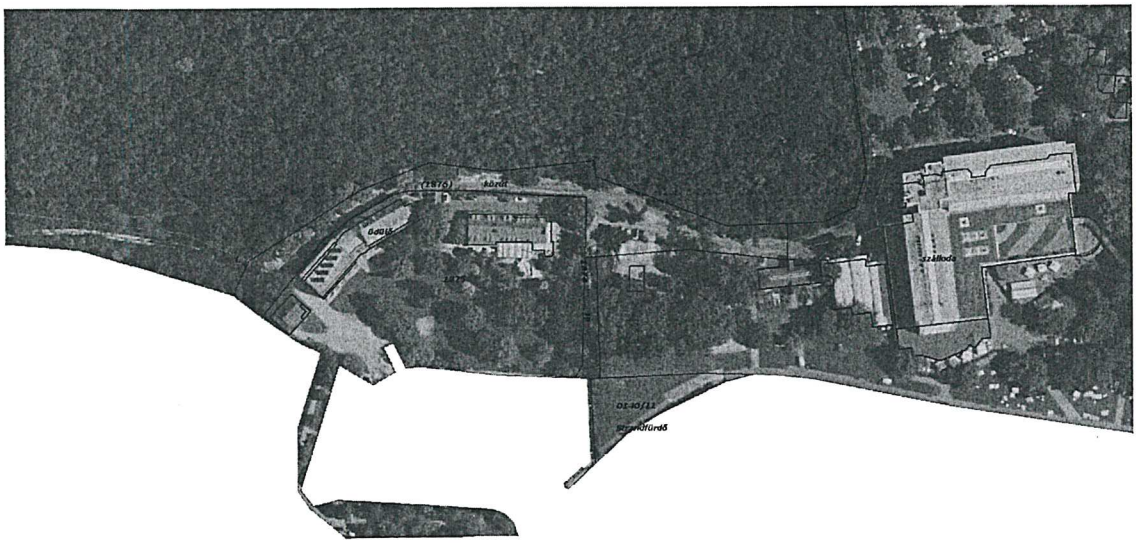


Az ingatlanrész szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja



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

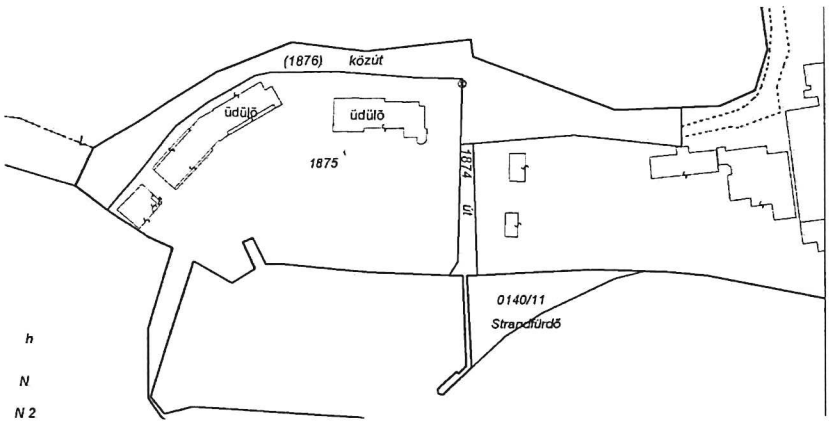
Az önkormányzati ingatlankataszterből műholdas térképrészlet



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 19 fő, a munkanélküliségi ráta 2,32 % (Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, 2026. 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



Az értékeltendő ingatlan szabálytalan sokszög alakú, közel nyugat-kelet hossztengelyű, sík terepfelszínű, területe teljesen aszfaltozott, kerítetlen. A Tihany 1876-os helyrajzi számú, jelenleg kivett közútként nyilvántartott ingatlan fás, zöldövezeti, ligetes környezetben helyezkedik el. Aszfaltozott felülete helyenként foltos vagy javított, de alapvetően betölti a közlekedési feladatát.

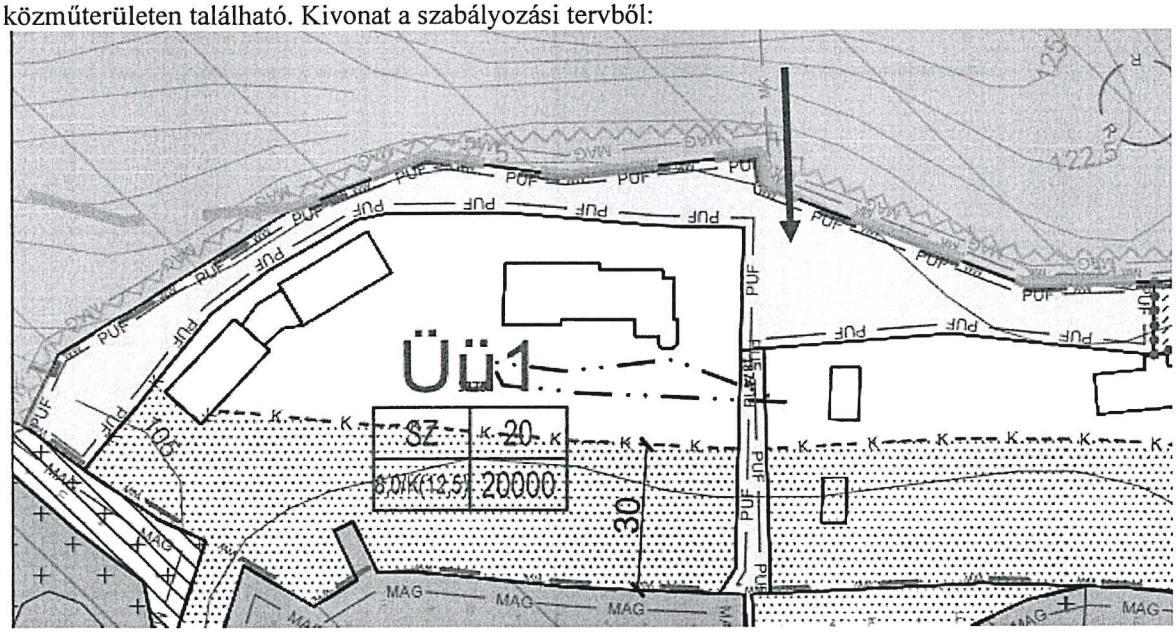
Szakértő neve
EPINGER-GALAJDA EDIT SAROLTA egyéni vállalkozó
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: 57046060 Veszprém MJV PH. I/118.
Adószám: 58696187-1-39; Tel.: 70/386-6925; e-mail: ingatlanertekbecsles.galajda@gmail.com

Közműellátottság

Az értékelendő ingatlan közművekkel nem rendelkeznek.

Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

Az értékelt ingatlan Tihany Község hatályos szabályozási terve alapján közlekedési és közműterületen található. Kivonat a szabályozási tervből:



Felszínmozgás veszélyes terület határa

Országos ökológiai hálózat - pufferterület határa

Az övezetre vonatkozó helyi építési szabályzatban található előírások:

KÖZLEKEDÉSI és közműTERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI (Köu)

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

Az értékelt ingatlan a hatályos szabályozási terv alapján természet- és környezetvédelmi szempontból az országos ökológiai hálózat pufferterületének hatálya alá tartozik, melynek célja 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

magterület és az ökológiai folyosó védelme a külső zavaró hatásoktól, előírva a meglévő természetes zöldfelületek megőrzését, a fényszennyezés kerülését, valamint az őshonos növényfajok telepítését. Ezen övezeti és természetvédelmi kötelezettségek az ingatlan piaci értékére közvetlen negatív hatást nem gyakorolnak – tekintettel arra, hogy közúti és közlekedési funkciója miatt eleve nem enged meg magasépítményi beépítést –, ugyanakkor a jövőbeni burkolatfelújítások vagy közműbeavatkozások során szigorúbb műszaki, engedélyeztetési és természetvédelmi előírások betartását teszik szükségessé. A pufferterület miatt értékcsökkentő tényezőt nem alkalmaztunk az értékképzéskor.

Ezen túlmenően a terület aszabályozási terv szerint geotechnikai szempontból a felszínmozgás veszélyes területének határán található. A felszínmozgás veszélyes területi besorolás azt jelenti, hogy az ingatlan a domborzati, talaj- és kőzetmechanikai adottságai (pl. meredek lejtőviszonyok, speciális rétegződés) alapján a talajrétegek esetleges elmozdulásának – földcsuszamlásnak, rézsűelmozdulásnak – kitett övezetbe tartozik. Az értékelt ingatlan tekintetében ez a védettségi és biztonsági besorolás azt vonja maga után, hogy a területen bármilyen műszaki beavatkozás, útburkolat-felújítás, csapadékvíz-elvezetési vagy közműépítési munka kizárólag előzetes talajmechanikai és geotechnikai szakvélemény alapján, szigorú engedélyeztetési eljárást követően végezhető el. Bár maga a besorolás a kivett közút funkcióból adódóan a beépíthetőséget érdemben nem korlátozza tovább, az infrastruktúra és az útberendezések hosszú távú állékonyságának megőrzése, a szakszerű vízelvezetés biztosítása, valamint a szigorúbb kivitelezési előírások magasabb fenntartási és felújítási költségigényt jelenthetnek. A felszínmozgás veszélyes területe melletti elhelyezkedést az értékképzéskor figyelembe vettük.

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

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

4.3 Az épület műszaki jellemzői

Az értékelt ingatlanon egy jogilag rendezetlen tároló található, melynek alapterületével az értékeléskor nem számoltunk, az épületbe a bejutás a szemlekor nem volt biztosított.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

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

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

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

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.

A bérleti díj megállapítása során a forgalomképes ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó piaci bérleti díj került meghatározásra, mely a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik.

A lehetséges bérleti díjat összehasonlító adat elemzéssel kalkuláltuk ki, mivel elegendő piaci adat áll rendelkezésre a módszer biztonságos alkalmazásához.

Amennyiben a bérbeadást áfa terheli, a megállapított bérleti díj nettó, az áfa összegét nem tartalmazza.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan bérbeadhatóságának jogi eredetű korlátozottságáról 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 hasznosíthatóságát, bérbeadhatóságat 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.

Az ingatlant illetően érdekeltség, a Megbízó irányában elfogultság, illetve 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.

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.

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

A megállapított bérleti díj csakis a Megbízó által 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.

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

Az értékelésben devizában megadott adatok az MNB által közreadott értékelés fordulónapjára érvényes középárfolyamon került rögzítésre.

5.2 Speciális feltételezések, korlátozások

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

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

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

Az értékbecslő a tulajdonos ÁFA alanyiságát nem vizsgálta, az ÁFA tv. 86. § (1) bek. k. pontja alapján az értékesítés mentes az adó alól.

A megállapított bérleti díj feltétele az aktuális műszaki állapot fennállása.

5.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények

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

5.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz

A forgalmi érték meghatározása kapcsán nincsenek.

A bérleti díj az ingatlan területén található ingóságok használatának díját nem tartalmazza. A bérleti díj mindamellett tartalmazza az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges minden olyan beépített technológia használatának díját, amely az ingatlanból az épület, jelentős állagromlása vagy egyéb károsodása nélkül nem távolítható.

5.5 Érték meghatározás

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

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

5.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az ingatlan várható forgalmi értékének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során az ingatlant hasonló, értékesítésre felajánlott és értékesített ingatlanokkal vetettem össze. A módszert bővebben a 3.2 pont ismerteti. A számítást az alábbi számítási táblázat tartalmazza:

Mutatók	**Értékelt ingatlan**	**Ingatlan 1.**	**Ingatlan 2.**	**Ingatlan 3.**
Eladási v. kínálati ár		*kínálat*	*adásvétel*	*kínálat*
Település neve	**8237 Tihany, belterület Hrsz: 1876**	**Tihany, Diós**	**Balatonfüred**	**Balatonfüred, zártkert**
Eladás/kínálat ideje	-	*2026. november*	*2025. november*	*2026. november*
Ingatlan leírása	jelenleg kivett közút megnevezésű, majdan kivett közforgalom elől el nem zárt magánút megnevezésű, közlekedési és közműterület övezetben lévő, közmű nélküli	legelőként nyilvántartott külterületi telek, közművek nincsenek	közmű nélküli út, földút, szőlő művelési ágú ingatlan útként szabályozott része	részleges balatoni panorámás zártkerti telek, 3% beépíthetőséggel, víz, villany és gáz közművel
	forrás:	*ingatlan.com/32959365*	*saját adatbázis*	*ingatlan.com/34874755*
Az ingatlanrész telekméret /m²/	**3 454**	**1 360**	**575**	**2 690**
Eladási vagy kínálati ár		**12 900 000 Ft**	**8 921 600 Ft**	**69 000 000 Ft**
Fajlagos alapterületi ár		9 485 Ft/m2	15 516 Ft/m2	25 651 Ft/m2
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%
Kínálati ár korrekció		-15%	0%	-15%
Korrigált fajlagos ár		**8 063 Ft/m2**	**15 516 Ft/m2**	**21 803 Ft/m2**
Elhelyezkedés, megközelítés		5%	-15%	-15%
Telekméret		-5%	-15%	0%
Beépíthetőség, övezeti besorolás		0%	0%	-20%
Alak, forma		0%	0%	0%
Közművek		0%	0%	-10%
Balatoni panoráma		0%	0%	-10%
Aszfaltburkolat		10%	10%	10%
Korrekciók összesen		**10%**	**-20%**	**-45%**
Számított fajlagos érték:	**11 091 Ft/m2**	8 869 Ft/m2	12 413 Ft/m2	11 992 Ft/m2
Aktuális MNB euró árfo	385,97 Ft/euró (2026.01.19.)			
Megjegyzés:				
A 30%-ot meghaladó korrekció oka az ingatlan övezeti besorolásából adódó hasznosítási korlát.				

Értékmeghatározás:				
Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:				
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:			11 090 Ft/m2	
Terület forgalmi értéke kerekítve:	**3 454** m2	x	11 090 Ft/m2	**38 300 000 Ft**

A fentiek alapján a vizsgált ingatlan <u>várható forgalmi értékét</u> piaci összehasonlító adatok elemzésével

38 300 000 Ft-ban, azaz harmincnyolcmillió-háromszázezer forintban

határoztam meg.

5.5.2 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

Az ingatlan jellege miatt a költségalapú módszert nem alkalmaztam.

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

5.5.3 Forgalmi érték meghatározása hozamszámítással

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

5.5.4. Bérleti díj meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az ingatlan bérleti díjának meghatározását piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel állapítottuk meg. Az ingatlant hasonló jellegű kiadásra felkínált ingatlanokkal vetettem össze. Az ingatlan bérleti díjának megállapítása során meghatároztuk az ingatlan esetében reálisan tervezhető bérleti díj mértékét. A módszer bővebben a 3.2 pontban került ismertetésre. A számítás az alábbi táblázatban található:

Mutatók	**Értékelendő ingatlan**	**Ingatlan 1.**	**Ingatlan 2.**	**Ingatlan 3.**
Realizált v. kínálati á		kínálat	kínálat	realizált
Település neve	**8237 Tihany,**	**Balatonakarattya**	**Veszprém**	**Csopak**
Utca/út/tér	**belterület Hrsz.: 1876**	**Sirály utca**	**Tószeg utca**	**Strand**
Eladás/kínálat ideje	-	2026. november	2026. november	2026
Ingatlan leírása	jelenleg kivett közút megnevezésű, majdan kivett közforgalom elől el nem zárt magánút megnevezésű, közlekedési és közműterület övezetben lévő, közmű nélküli	Balatonakarattya magaspartján található, nem beépíthető, panorámás beépítetlen terület, villannyal, vízzel, csatorna közművel	Kádárta településrészen, ipari területen található, zárt telephelyen, vízzel, villannyal, csatorna-rákötéssel	Csopaki strandon lévő füves/térkövezett területrész, víz, villany, csatorna közművel
	forrás:	*ingatlan.com/34247050*	*ingatlan.com/35220307*	*saját adatbázis*
Telekméret (m2)	**3 454**	**200**	**500**	**147**
Realizált vagy kínálati bérleti díj (nettó)		**70 000 Ft**	**120 000 Ft**	**183 750 Ft**
Fajlagos alapterületi ár		350 Ft/m2	240 Ft/m2	1 250 Ft/m2
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%
Kínálati korrekció		-5%	-5%	0%
Korrigált fajlagos ár		**333 Ft/m2**	**228 Ft/m2**	**1 250 Ft/m2**
Földrajzi elhelyezkedés		10%	20%	0%
Településen belüli elhelyezkedés		0%	20%	-30%
Közművek		-10%	-10%	-15%
Hasznosíthatóság		-5%	-5%	-10%
Összehasonlító korrekció összesen		**-5%**	**25%**	**-55%**
Számított fajlagos bérleti díj	**388 Ft/m2**	316 Ft/m2	285 Ft/m2	563 Ft/m2

A táblázatban a 30%-ot meghaladó szokásos korrekció alkalmazását az indokolja, hogy az egyik összehasonlító ingatlan közvetlen strandkapcsolatos

Kerekített fajlagos bérleti díj:	**388** *Ft/m²* =	**1 340 000 Ft/m2**

A fentiek alapján a vizsgált ingatlan bérleti díját piaci összehasonlító adatok elemzésével
havi 1 340 000 Ft -ban,
azaz havi egymillió-háromszáznegyvenezer forintban határoztam meg.

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

6. ÖSSZEFOGLALÁS

Forgalmi értékek meghatározása

Módszerek	Forgalmi érték	Súlyozás
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:	38 300 000 Ft	100%
Hozam alapú érték:	nem alkalmazott	
Az ingatlan súlyozott forgalmi értéke:	**38 300 000 Ft**	

Az értékbecslő a tulajdonos ÁFA alanyiságát nem vizsgálta, az ÁFA tv. 86. § (1) bek. k. pontja alapján az értékesítés mentes az adó alól.

A választott értékelési módszer indoklása:

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

Bérleti díj meghatározása:

Az ingatlan megállapított havi bérleti díja, kerekítve:	**1 340 000 Ft/hónap**

Amennyiben a bérbeadást áfa terheli, a megállapított bérleti díj nettó, az áfa összegét nem tartalmazza.

Csopak, 2026. november 06.

Készítette: Epinger - Galajda Edit s

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

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

7. ZÁRADÉKOK

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

6.2 A forgalmi érték megállapítása során az ingatlan várható, majdani „kivett közforgalom elől el nem zárt magánút"-ként nyilvántartásba kerülő művelési ágnak megfelelő várható forgalmi értéke és aktuális bérleti díja került meghatározásra, mely a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készültségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért, nevezetesen bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés, stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalok.

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

6.4 A kapott iratokat, adatokat, információkat - mint tudomásom szerint helytállókat - alapadatként fogadtam el, azok helyességét, valódiságát nem vizsgáltam; a szakvéleményhez csatolt iratok, dokumentumok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak, azok csak az ingatlan bemutatását szolgálják. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztem. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon 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 értékbecslő a tulajdonos ÁFA alanyiságát nem vizsgálta, az ÁFA tv. 86. § (1) bek. k. pontja alapján az értékesítés mentes az adó alól.

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

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

8. MELLÉKLETEK

TULAJDONI LAP

Elektronikusan hitelesítve: 2026.10.08. 15:32:43
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

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

Tulajdonilap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20261008/19531
2026.10.08

Oldal 1/1

Tihany
Belterület, 1876 helyrajzi szám

Tihany, Belterület, 1876

I. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **280/2010.07.15**

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / közút	0	3454	0

3.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **46998/1997.10.15**
	Jogi jelleg: Balaton-felvidéki Nemzeti Park

II. RÉSZ

2.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **45604/1996.11.26**
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: szerkesztési hiba kijavítása, 45604/1996.11.26 30.326/2/1997 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:** **280/2010.07.15**
	Önálló szöveges bejegyzés
	Az 1876 hrsz-ú ingatlan területe 3454 m2-re változott, tertületszámitási hiba kijavitása jogcimen,

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

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

TÉRKÉPMÁSOLAT

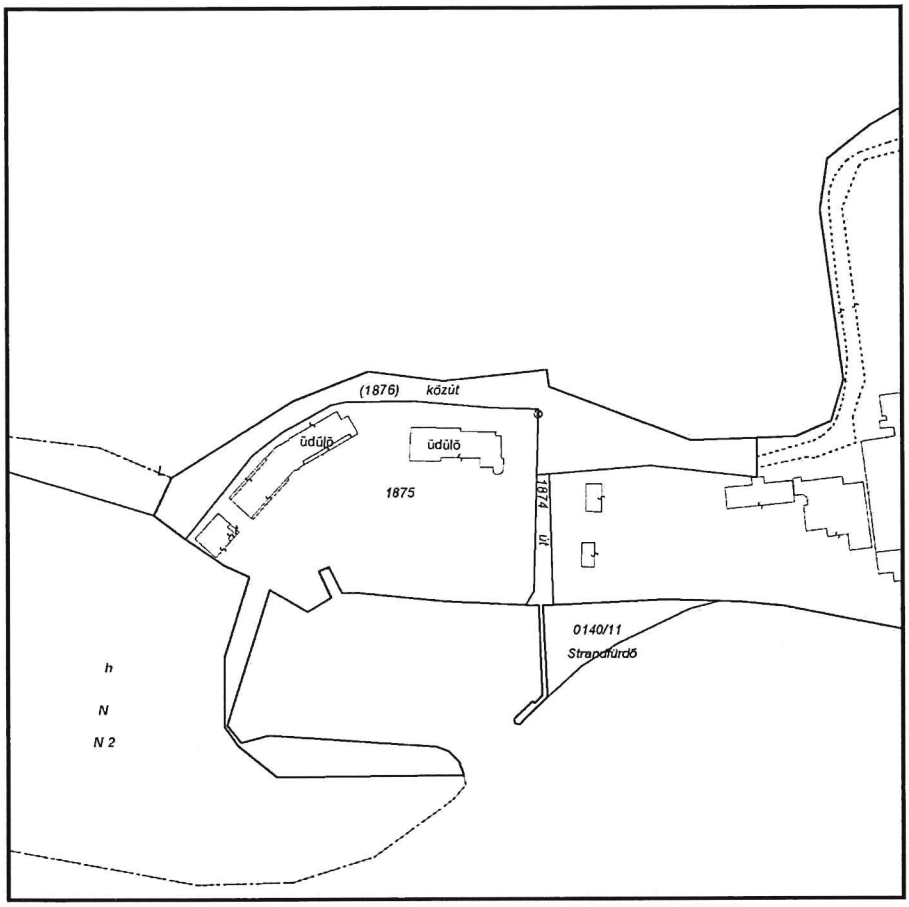
Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Veszprém Megyei Kormányhivatal
Balatonfüred 8230 Balatonfüred, Felsõ köz 2.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2026.10.21 15:35:02

Helyrajzi szám: TIHANY belterület 1876
Méretarány: 1 : 2000
Megrendelés szám: 7/590/2026
Térajzszám: 24312340002026



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

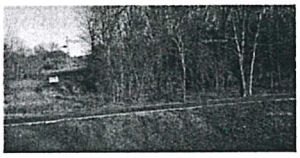
Szakértő neve
EPINGER-GALAJDA EDIT SAROLTA egyéni vállalkozó
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: 57046060 Veszprém MJV PH. I/118.
Adószám: 58696187-1-39; Tel.: 70/386-6925; e-mail: ingatlanertekbecsles.galajda@gmail.com

PIAVI KÍNÁLATI ADATOK

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád https://ingatlan.com/32959365/nyomtatas

ingatlan.com

Kalamár Zoltán
KKB REALTY
+36 20 251 1372


Tihany, Diós

Eladó külterületi telek

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

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

Eladóvá vált a 71-es út mentén, Balatonfüred és Tihany között, és az újonnan megépült kerékpárút közvetlen közelében, KONTÉNERBÜFÉ üzemeltetésére kiválóan alkalmas, tihanyi ,1360nm-es terület, besorolás szerint: művelési ág/kivett - legelő, így a tulajdonjog megszerzése előtt, a terület kifüggesztésre kerül.
A telek elhelyezkedése ideális az átmenő kerékpárosforgalom büféztetésére, illetve pár méterre található autós parkoló, így kényelmesen megközelíthető az autósok számára is egy lángosra, hamburgerre, hűsítőre. Ideális vendéglátós egység kialakítására, biztos bevételt hozhat az optimális elhelyezkedése miatt.
Amennyiben felkeltette érdeklődését a lehetőség, várom hívását!




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

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

ingatlan.com

Szakács Katalin
Városi Ingatlaniroda



VÁROSI

+36 20 529 5738







Balatonfüred, Veszprém megye

Eladó általános mezőgazdasági ingatlan

Ár	Telekterület
69 millió Ft	**2690 m²**

Eladó zárt kert Balatonfüreden!

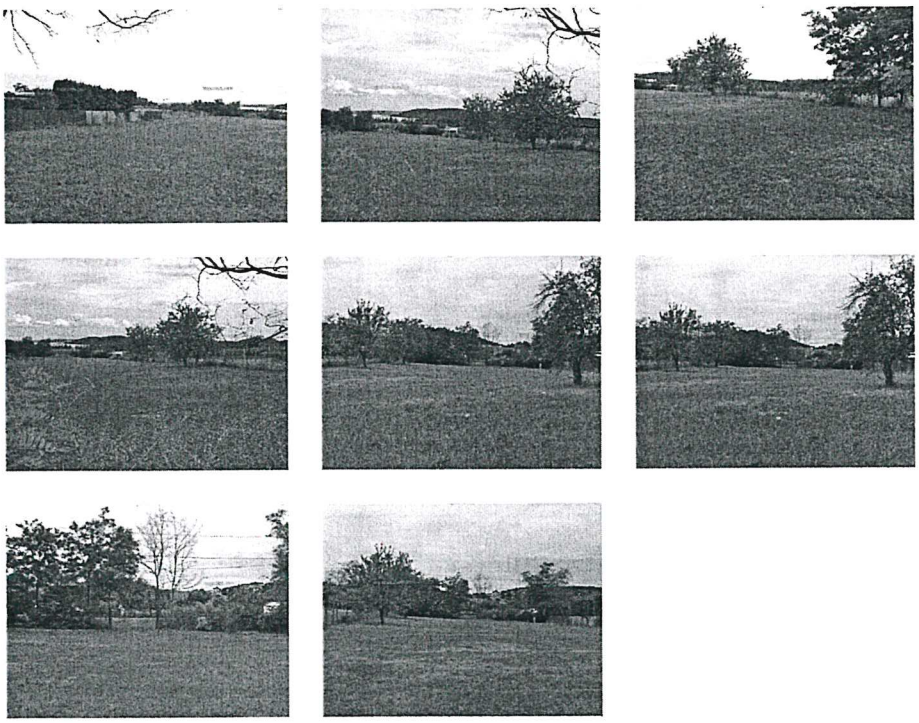
Balatonfüred csendes, mégis jól megközelíthető részén kínálunk eladásra egy 2690 m²-es zárt kertet. Az ingatlan ideális választás lehet mindazok számára, akik szeretnék élvezni a Balaton közelségét, ugyanakkor fontos számukra a nyugodt környezet.

A telek kitűnő elhelyezkedésű, ami remek alapot nyújt különböző kertészeti vagy építési projektek megvalósításához. A terület mérete lehetőséget ad akár egy gyönyörű hétvégi ház, vagy lakóimgatlan kialakítására is, ahol élvezheti a természet közelségét és a Balaton friss levegőjét.
Beépíthetősége 3%.
Közművek: víz, villany, gáz
Csatorna a telek előtt és mögött is elérhető.

Az ingatlan megközelítése rendkívül egyszerű, a jó közlekedésnek köszönhetően könnyen elérhető a város központja, valamint a Balaton partja is. A közelben találhatóak boltok, éttermek, és egyéb szabadidős lehetőségek, amelyek még kényelmesebbé teszik a mindennapokat.

Ne hagyja ki ezt a kivételes lehetőséget! Ha felkeltettem érdeklődését, keressen bizalommal a további részletekért és a megtekintés egyeztetéséért. Legyen Ön a tulajdonosa ennek a remek adottságokkal rendelkező balatoni ingatlannak!
(További képekért és információkért kérem hívjon!)

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



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (https://ingatlan.com/34866760) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

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

BÉRLETI DÍJ SZÁMÍTÁSHOZ ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK

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

https://ingatlan.com/34247050/nyomtatas

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 336 4646

Balatonakarattya, Sirály utca 156.

Kiadó üdülőövezeti telek

Ár havonta	Telekterület
70 000 Ft	**200 m²**

Költözhető	**azonnal**	Kilátás	**panorámás**
Min. bérleti idő	**12 hónap**	Villany	**telken belül**
Beépíthetőség	nincs megadva	Víz	**telken belül**
Szintterületi mutató	nincs megadva	Gáz	**nincs**
Bruttó szintterület	nincs megadva	Csatorna	**telken belül**

KIADÓ örök panorámás telekrész hosszútávra. Magas parton és a vízparton. Rendszámos jármű telepíthető rá. A Balaton legszebb részén. Teljes közmű, csodálatos környezet.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (https://ingatlan.com/34247050) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

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

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 335 9551

Veszprém, Tószeg utca 30.

Kiadó egyéb telek

Ár havonta	Telekterület
120 000 Ft	**500 m²**

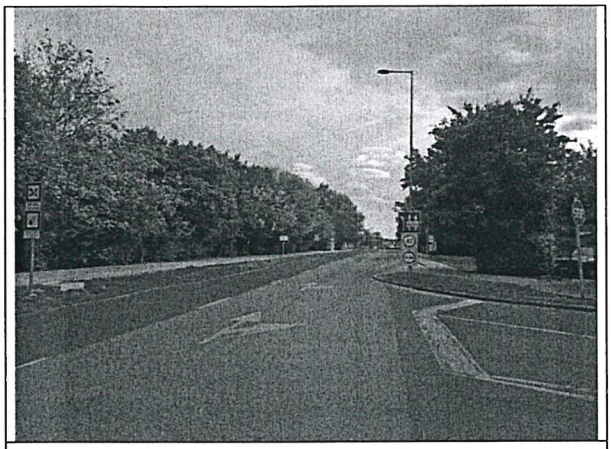
Költözhető	**azonnal**	Kilátás	nincs megadva
Min. bérleti idő	**12 hónap**	Villany	**van**
Beépíthetőség	nincs megadva	Víz	**van**
Szintterületi mutató	nincs megadva	Gáz	**nincs**
Bruttó szintterület	nincs megadva	Csatorna	**van**

4 darab, egyenként 500 m²-es, oldalfallal rendelkező térbetonos rész vízzel, villannyal, csatorna-rákötéssel, zárt telephelyen, mely kaputelefonnal nyitható, hosszú távra bérbeadó. A terület konténertárolásra, gépjármű tárolásra, fafeldolgozásra, stb. kiválóan alkalmas.

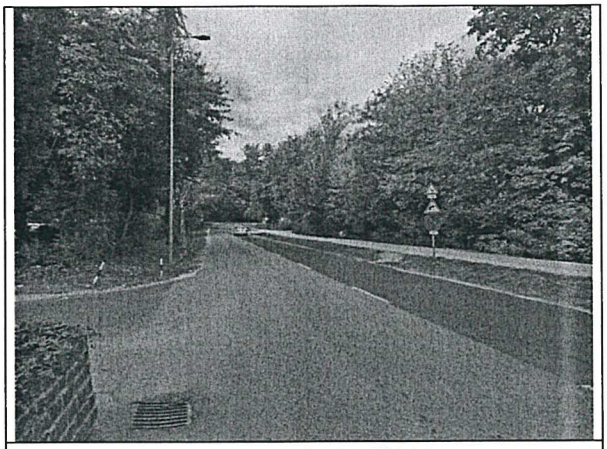
> Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (https://ingatlan.com/35220307) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

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

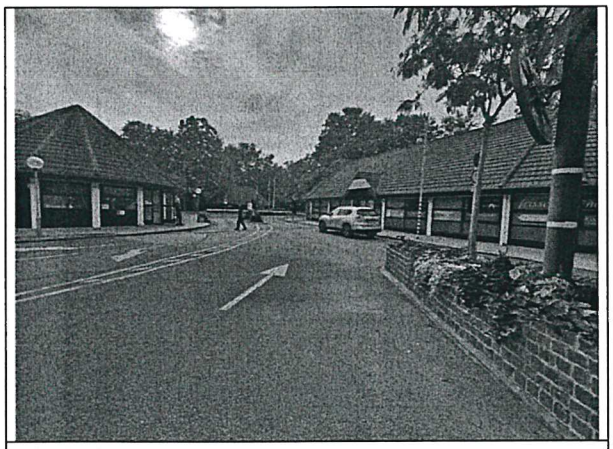
FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



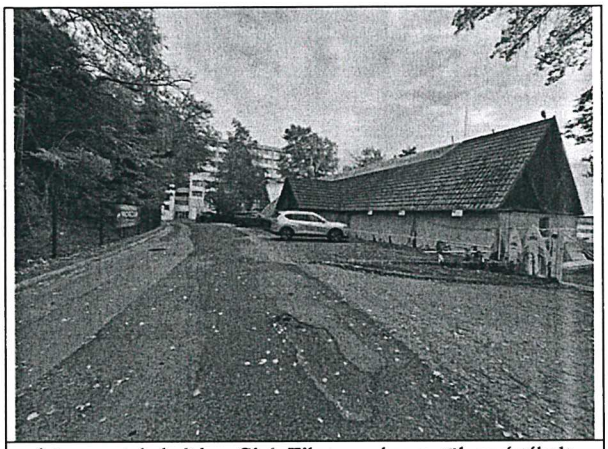
környezet, a Rév utca látképe



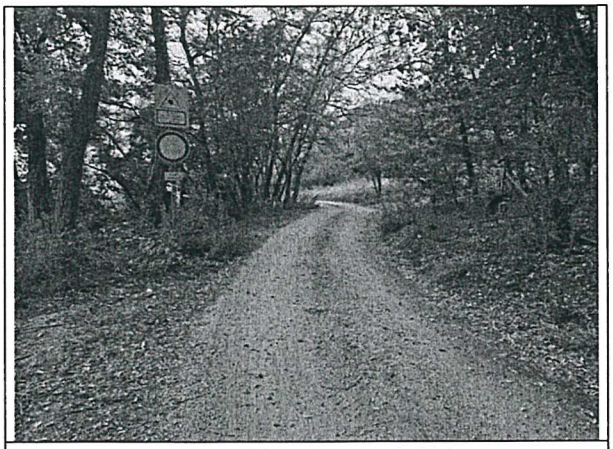
környezet, a Rév utca látképe



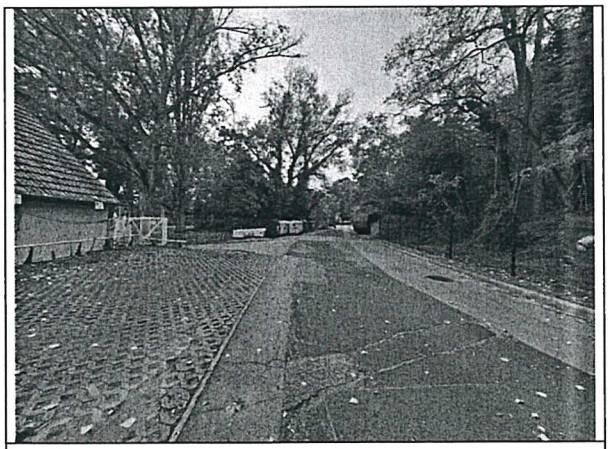
környezet, behajtás a Club Tihanyon keresztül



környezet, behajtás a Club Tihanyon keresztül, az értékelt ingatlan keleti része



környezet, földes út nyugati oldalon



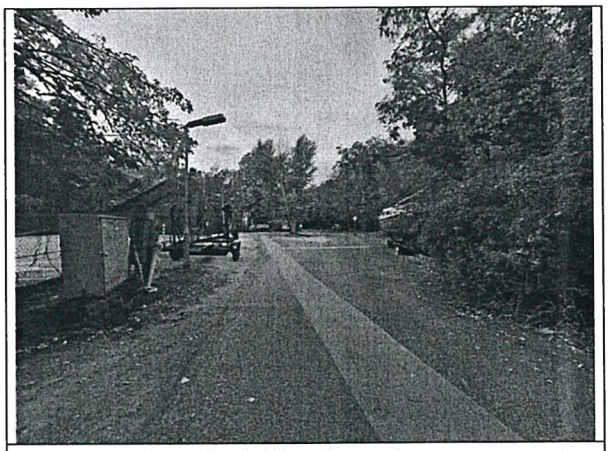
az értékelt ingatlan területe

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

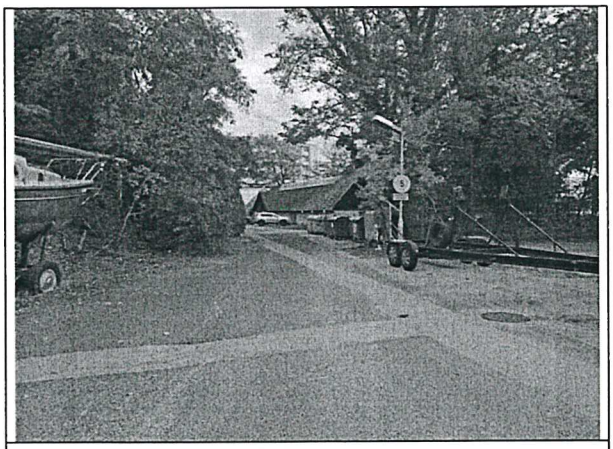
FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



az értékelt ingatlan területe



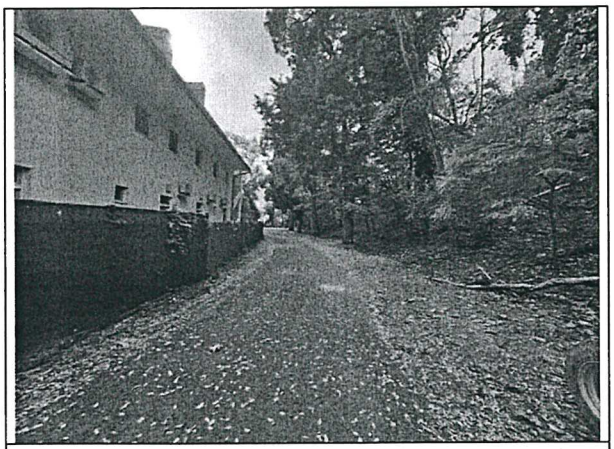
az értékelt ingatlan területe



az értékelt ingatlan területe



az értékelt ingatlan területe



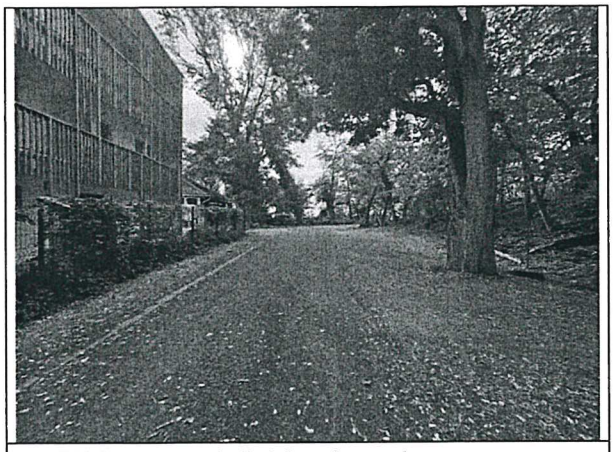
az értékelt ingatlan területe



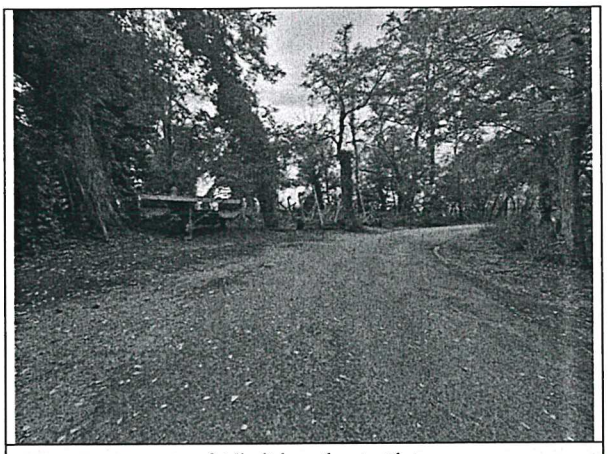
az értékelt ingatlan területe

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

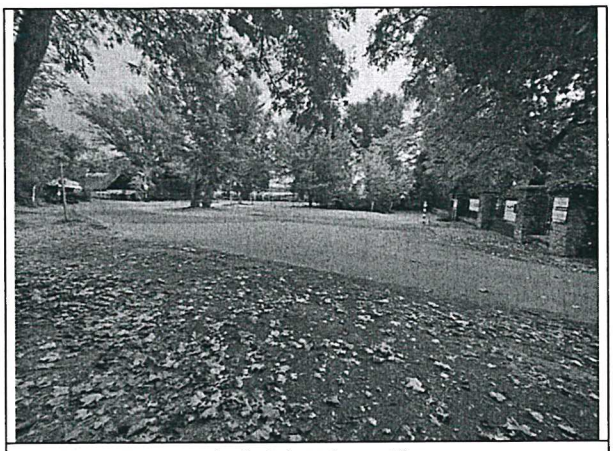
FÉNYKÉPEK 3. OLDAL



az értékelt ingatlan területe



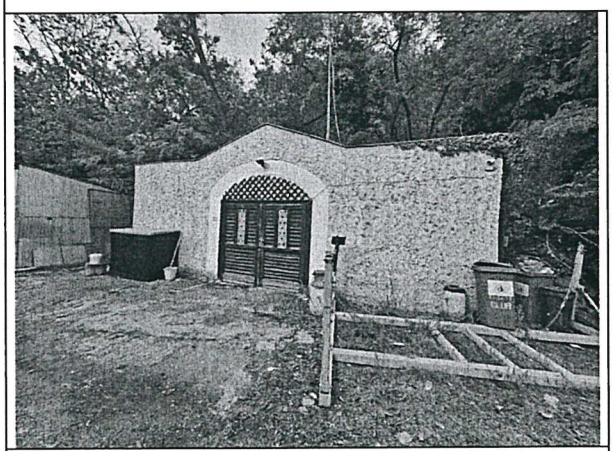
az értékelt ingatlan területe



az értékelt ingatlan területe



az értékelt ingatlan területe



az értékelt ingatlan területén található, nem értékelt, jogileg rendezetlen melléképület, a szemlekor a bejutás ide nem volt biztosított



az értékelt ingatlan területe és a 1874 hrsz-ú út, ami a szomszédos, 0140/11 hrsz-ú strandfürdő területére vezet

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