

JEGYZŐKÖNYV

Tengőd Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. november 12. napján 15.00 órakor megtartott testületi üléséről



Az ülés helye:

Községháza
8668 Tengőd, Petőfi u. 32.

Az ülés időpontja:

2025. november 12. 15.00. óra

Jelen vannak:

Szakályné Haba Ildikó polgármester
Luczó József alpolgármester
Gasparics Nikolett képviselő

Távol maradt:

Lakos János képviselő
Takács László képviselő

Meghívottak:

Nagy János
Isztl Ágnes

jegyző
jegyzőkönyvvezető

Lakosság részéről:

4 fő jelenléti ív szerint

Szakályné Haba Ildikó polgármester: az ülést megnyitom. Megállapítom a jelenléti ív alapján, hogy a testület határozatképes. Javaslatként kiküldött napirendi pontokat tárgyaljuk. Kézfeltartással szavazzanak.

Javasolt napirendi pontok:

1./ A 102 hrsz-ú ingatlan értékbecslésének megvitatása

Előterjesztő: Szakályné Haba Ildikó polgármester

2./ A 102 hrsz-ú ingatlan értékesítésének megvitatása

Előterjesztő: Szakályné Haba Ildikó polgármester

Tengőd Község Önkormányzata Képviselő-testülete egyhangú 3 igen szavazattal az alábbi napirendi pontok megtárgyalását fogadta el:

86/2025. (XI.12.) Kt. számú határozat

Tárgy: Javasolt napirendi pontok elfogadása

Tengőd Község Önkormányzatának képviselő-testülete a meghívóban szereplő napirendi pontokat az alábbiak szerint fogadta el:

1./ A 102 hrsz-ú ingatlan értékbecslésének megvitatása

Előterjesztő: Szakályné Haba Ildikó polgármester

2./ A 102 hrsz-ú ingatlan értékesítésének megvitatása

Előterjesztő: Szakályné Haba Ildikó polgármester

1./ A 102 hrsz-ú ingatlan értékbecslésének megvitatása

Előterjesztő: Szakályné Haba Ildikó polgármester

Szakályné Haba Ildikó polgármester: Tudjátok, ez elég régi téma, hogy a Tihanyi Sanyikáék háza allati ingatlant értékesítsük. Majd a vagyontaszterbe fel kell venni. Elkészítettük az értékbecslést, beépítetlen területként szerepel, az értéke 250.000 Ft. Az Önkormányzatnak ebből a területbeől a tulajdon része 4/16. Erről kellene döntenünk, hogy a vagyontaszterbe felvételre kerüljön.

Az első napirendi ponthoz valakinek hozzászólása?

Hozzászólás nem hangzott el.

Tengőd Község Önkormányzata Képviselő-testülete egyhangú 3 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

87/2025.(XI.12.) Kt. számú határozat

Tárgy: A 102 hrsz-ú ingatlan értékbecslésének megvitatása

Tengőd Község Önkormányzatának képviselő-testülete, megismerve a Tengőd belterület 102 hrsz-ú ingatlan hivatalos értékbecslését úgy dönt, hogy a szóban forgó ingatlan értékét 62.500 Ft mértéken elfogadja és az Önkormányzat vagyongatássterében szerepelteti.

2./ A 102 hrsz-ú ingatlan értékesítésének megvitatása

Előterjesztő: Szakályné Haba Ildikó polgármester

Szakályné Haba Ildikó polgármester: Miután az értékbecslést megvitattuk, szeretném ha értékesítenénk is. Nyilván a 4/16-od részt. Most nem az a cél, hogy pénzt szerezzünk, hanem számomra nagyon fontos, hogy a fiatalokat ezáltal segítsük, hogy maradjanak a faluban. Az ingatlan önkormányzatra eső része 62.500 Ft. Az értékbecslésért 76.200 Ft-ot fizetett az Önkormányzat. Én azt gondolom, hogy a két összeg együttes értékét, ami összesen 138.700 Ft, ezt az összeget határozzuk meg az eladásnál. valakinek hozzászólás ?

Tengőd Község Önkormányzata Képviselő-testülete egyhangú 3 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

88/2025.(XI.12.) Kt. számú határozat

Tárgy: A 102 hrsz-ú ingatlan értékesítésének megvitatása

Tengőd Község Önkormányzata Képviselő-testülete figyelembe véve a Mező és Erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013.évi CXXII. törvényt, a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. tv. 25.§-át, a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 14.§ (2) bekezdésében megállapított, a Magyar Államot megillető elővásárlási jogot, továbbá a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-át, valamint az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 8/2018.(XI.21.) önkormányzati rendeletét úgy dönt, hogy **Tihanyi Georgina (szn.: Tihanyi Georgina, szül.: Kaposvár, 2001.09.21., an.: Kis Veronika, személyi azonosító jele: 4-010921-3638, adóazonosító jele: 8492060522, (állampolgársága: magyar) 8668 Tengőd, Kossuth u. 204. szám alatti lakos részére eladja a 8668 Tengőd, belterület 102 hrsz alatt felvett lakóház, udvar, gazdasági épület művelési ágú 739 m² területű értékű ingatlant összesen 150.000,- Ft, azaz egyszázötvenezer forint értékben 4/16 (1/4) arányban.**

Az adás-vételi eljárással kapcsolatos költségek a vevőt terhelik.

Felkéri a képviselő-testület Szakályné Haba Ildikó polgármestert, hogy az elővásárlási jog gyakorlóját értesítse, az adásvételi szerződést írja alá.

Határidő: azonnal

Felelős: Szakályné Haba Ildikó polgármester

3./ Egyebek

Lakosság részéről: Annyit szeretnék még kérni, hogy az az út, amit a Béla kimért, önkormányzati út, jó lenne, ha kipucoltatnátok. Van fa is benne bőven és mi is tudnánk használni.

További kérdés, hozzászólás, indítvány nem hangzott el, Szakályné Haba Ildikó polgármester az ülést 15:12-kor berekesztette.

Kmf.


Szakályné Haba Ildikó
polgármester




Nagy János
jegyző

Tengőd Község Polgármesterétől
8668 Tengőd, Petőfi S. u. 32.
Telefon, fax: 84/525-216
E-mail: titkarsag@kapolyikoh.hu

MEGHÍVÓ

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 44.§-ban biztosított jogkörömben eljárva Tengőd Község Önkormányzatának Képviselő-testületét összehívom

2025. november 12. napján 15:00 órától

kezdődő képviselő-testületi ülésre, melyre ezúton tisztelettel meghívom.

Az ülés helye: Tengőd Önkormányzat épülete, Tengőd, Petőfi S. u. 32.

Napirendi pontok:

Nyilvános ülés:

- 1.) A 102. hrsz ingatlan értékbecslésének megvitatása
Előterjesztő: Szakályné Haba Ildikó polgármester
- 2.) A 102. hrsz ingatlan értékesítésének megvitatása
Előterjesztő: Szakályné Haba Ildikó polgármester

Megjelenésére feltétlenül számítok!



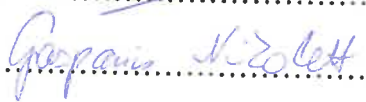
Tengőd, 2025. november 6.

Tisztelettel:

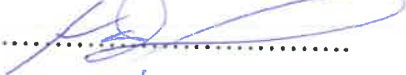
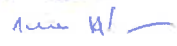
Szakályné Haba Ildikó sk.
polgármester

JELENLÉTI ÍV


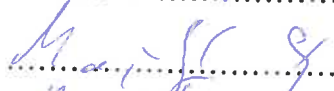
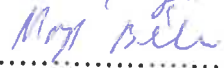

Tengőd Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. november 12. napján
15.00 órákor tartott ülésen megjelentekről

Szakályné Haba Ildikó	polgármester	
Luczó József	alpolgármester	
Gasparics Nikolett	képviselő	
Lakos János	képviselő	—
Takács László	képviselő	—

Meghívottak:

Nagy János	jegyző	
Isztl Ágnes	jegyzőkönyvvezető	

Lakosság részéről:

Ingatlanforgalmi Szakvélemény

mely készült Tengőd Község Önkormányzata részére

**a 8668 T e n g ő d , Dózsa György utca 209. ;
102 hrsz. alatti „ lakóház, udvar, gazdasági épület” ingatlanról**



készítette: MARGARÉTA Kft.

MARGARÉTA KFT.
8623 Balatonföldvár,
Balatonszentgyörgyi út 14.
Adószám: 10302891-2-14

.....
V a n y a L á s z l ó
értékbecslő / ingatlan vagyonértékelő
eng.sz.: 3 / 1998

készült: 2025. szeptember 15.

MARGARÉTA KFT.
8623 Balatonföldvár,
Balatonszentgyörgyi út 14.
Adószám: 10302891-2-14

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A vizsgált ingatlanvagyon címe: **8668 T e n g ő d , Dózsa György utca 209.**

helyrajzi szám: 102

Az értékelés célja: **forgalmi érték megállapítása**

Az értékelés módszere: **piaci összehasonlító adatok alapján**

A helyszíni szemle időpontja: **2025. július 19.**

A szakvélemény érvényessége: **180 nap**

Megbízó : **Tengőd Község Önkormányzata
8668 T e n g ő d , Petőfi Sándor utca 32.**

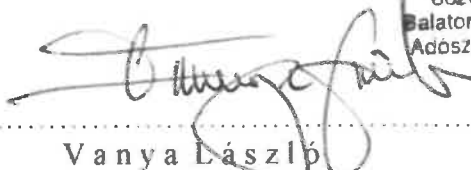
A jelen értékelés tárgyát képező ingatlanvagyon forgalmi értéke a vonatkozó okmányok, a piaci viszonyok tanulmányozása, a helyszíni bejárás után és az értékelési számítások alapján megállapítottuk, hogy a **8668 T e n g ő d , Dózsa György utca 209. ; hrsz.: 102 ; a tulajdoni lapon „lakóház, udvar, gazdasági épület”-ként jegyzett, ténylegesen a rajta levő felépítmények elbontása után „beépítetlen terület” ingatlan piaci értéke az Értékelési Szakvéleményben szereplő megfontolásoknak megfelelően**

250.000,- Ft

azaz Kettőszázötvenezer Forint

Balatonföldvár, 2025. szeptember 15..

MARGARÉTA KFT.
8623 Balatonföldvár,
Balatonszentgyörgyi út 14.
Adószám: 10302891-2-14



Vanya László
értékbecslő / ingatlan vagyoneértékelő
eng.sz.: 3 / 1998

Eljáró szakértő nyilatkozza:

- A szakértői vélemény szerzői jogi védelmét kikötöm, vélemény feletti rendelkezési jog a megbízót illeti meg.
- Az ingatlant érintő körülményeket a Megbízó nyilatkozata szerint rögzítettem. Minden olyan tényből, adatból eredő esetleges jogkövetkezményért, mely szemrevételezéssel nem volt megállapítható és adatként nem kaptam meg - bár az információt adó arról tudott vagy tudhatott - felelőséggel nem tartozom.
- A megbízási díj a megállapított értékkel összefüggésben nincs, az ingatlant érintően érdekelt nem vagyok.
- A megbízóval szemben szintén nem vagyok érdekelt, kizáró ok alá nem esem, ennél fogva az alábbiakban adom meg pártatlan

s z a k é r t ő i v é l e m é n y e m e t

Az ingatlan tulajdonos megbízottjának jelenlétében 2025. július 19-én helyszíni szemrevételezéssel beazonosítottam az ingatlant, rögzítettem elhelyezkedését, látható állapotát. A helyszíni szemlén megtörtént az ingatlan értékalakító tényezőinek feltárása.

1./ Általános megállapítások

A forgalmi érték az a piaci érték, mely összegért egy vagyontárgyban való érdekelttség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra
- az adásvételi tárgyalások lebonyolításához figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és piaci helyzetét, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik
- speciális érdekeltsgű vevői különajánlat nem kerül figyelembevételre

Bármely ingatlan forgalmi értékének alakulása az ingatlan forgalmi értékének és műszaki tényezőinek állagán túl az alábbi legjellemzőbb tényezők függvényei:

- a település jellege, ahol az ingatlan fekszik
- a településen belüli elhelyezkedése
- a közművesítettség foka
- a rendeltetés és ennek megfelelő használhatóság
- a megközelíthetőség
- a társadalmi értékítéleten alapuló kereslet-kínálati viszonyok
- az ingatlant terhelő esetleges terhek

Üzleti célú ingatlanok értékei a következő alaptételek szerint állapíthatók meg:

1. Üzleti célokra való alkalmasság
2. Műszaki állapot
3. Profit kitermelésének lehetősége
4. A befektetett tőke nyereséghezamának gyorsasági mértéke, további beruházási igény
5. Az általa biztosított üzleti kör
6. Az ingatlanvagyon mértéke




7. Egyéb, jövedelmezőbb üzletágra való alkalmasság lehetősége, illetve annak kizárása, ehhez szükséges újabb tőkebefektetés szükségessége
8. A gazdálkodási profil perspektívája

Alapvetésként rögzíteni kell, hogy az ilyen és ehhez hasonló ingatlanvagyonokkal kapcsolatos piaci tranzakció alkuval valósul meg, egy globál értékben jelenik meg, annak végeredménye az előzőekben felsorolt érték meghatározó tényezők függvényében, az ország környezetétől mind makro – mind mikro szinten egyaránt. Rögzíthető továbbá az összehasonlító adatokból levonható következtetés, miszerint a nagy értékű termelési célú ingatlanoknál az elérhető piaci érték általában egy-egységre kivetítetten kisebb, mint a méreteiben csekélyebb, a befektetést gyorsabban visszahozó ingatlanok forgalmi értéke.

Az üzleti célú ingatlanok esetén, ha a funkció megvalósításához nagyobb méretek szükségesek és a piaci viszonyok kedvezőek, az előző szabály mérsékelten érvényesül. Ezen belül is a helyi környezet, ingatlanpiac, gazdasági lehetőségek szintén befolyásolják az ingatlanok értékét. Ilyen például a jó üzleti lehetőséget kínáló településeken fekvő üzleti célú ingatlanok, melyek a tőkebefektetés fő irányát képezik.

Egyéb középszintű települések ingatlanforgalomban realizálható értékei általában kiegyenlítettek, egymáshoz hasonlóak, közelítően az ország egész területén, a helyi üzleti sajátosságok és lehetőségek szabályozzák alapvetően az érték alakulását. A forgalmi érték tehát a szerint alakul, hogy a gazdasági környezet, az adott ingatlan mennyire esik bele az ingatlanpiaci keresleti irányba.

2./ A település helye, jellege:

	Régió:	Dél-Dunántúli
	Vármegye:	Somogy
	Járás:	tabi
	Jogállás:	község
	Népesség (2024.01.):	375 fő
	Irányítószám:	8668
	Terület:	30,21 km ²

A településről – T E N G Ő D Somogy vármegyei kistelepülés, a tabi járásban. A Balatontól 28, a tamási gyógyfürdőtől 22, az igali gyógyfürdőtől pedig 30 km-re fekszik. Az Iregszemcse-Tab közti 6509-es út mentén helyezkedik el, Iregszemcséhez közelebb, Somogy vármegye határszélén. Közigazgatási területét egy rövid szakaszon érinti a Som-Daránypuszta és Kapoly között húzódó 6511-es út is. A településen az alapellátások biztosítottak, a közművesítettség részleges, kiépített szennyvízcsatorna hálózat nincs a településen. Szép természeti környezet veszi körül a települést, a vidéket egymás mögött húzódó dombok és völgyek tagolják. A község körül tavak és gazdag vadállománnyal rendelkező erdők találhatók. Az említett fürdő- és kirándulóhelyek közelsége miatt a település megfelelő pihenésre is lehetőséget ad

Az ingatlanról – a Dózsa Gy. és Kossuth L. utcák között hosszan elnyúló bekerítetlen 739 nm-es telek a tulajdoni lapon jelenleg lakóház, udvar, gazdasági épületként jegyzett. Ténylegesen egy romos épület maradvány van rajta, mely további bontási munkákat igényel. A telek előtt gáz-, víz- elektromos vezetékek húzódnak, melyekről ezen közművek bekötése lehetséges. A telken van egy vízmérő akna és kerti csap kiállítás, de mérő nincs az aknában, tehát a telek jelenleg közmű bekötések nélküli. A terület a Dózsa György utcától a Kossuth L. utcáig emelkedő, ÉK-DNy-i tájolású. A Kossuth L. utca felől további területrendezés, bozótirtás szükséges. A telek utcafrontja a Dózsa Gy. utcánál 14,60 m, mélysége a Kossuth L. utca felé 50,60 m. Övezeti besorolása Lf-3, mely a mellékelt HÉSZ térkép és kivonat szerint 30 %-ban építhető be.

3./ Az ingatlan címe : 8668 T e n g ő d , Dózsa György utca 209.

b./ hrsz.: 102 c./ a telek mérete : 739 m²

d./ **Közművek:** víz-, gáz és elektromos áram az utcáról bevezethető

e./ **Értékmegállapítást képező jogi helyzet:**

hrsz.	tulajdonos – tul-i hányad	bejegyzett jog	bejegyzett tények
102	Tengőd Község Önkormányzat 4/16 Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület 12/16	tulajdonjog	az ingatlan a 2025.06.12-i tul-i lap szerint TEHERMENTES

f./ **A tárgyi ingatlan jellege tul-i lap szerint : lakóház, udvar, gazdasági épület**

g./ **A forgalmi értéket befolyásoló értéknövelő tulajdonság:**
településen belüli kedvező elhelyezkedés; szép természeti környezet

h./ **A forgalmi értéket befolyásoló értékcsökkentő tulajdonság:**
enyhén lejtős, közműellátottság nélküli, terület és tereprendezés szükséges

i./ **A telekre vonatkozó építéshatósági előírások:**

Építési övezet:	Lf-3 (falusias lakóterület)
Beépítési mód:	oldalhatáros
Egyéb lényeges építéshatósági előírások:	kialakult építési övezet
Várható változások a szabályozásban:	nem várható
Védettség és tartalma:	-
A telek max. beépíthetősége:	K-30 %
Legnagyobb építménymagasság:	4,50 m
Minimális teleknagyság:	kialakult
A leggazdaságosabb hasznosítási forma:	lakóépülettel beépítés

j./ **A felépítmény:** a telken egy romos, nagyrészből elbontott lakóépület maradványai vannak

k./ **Az ingatlan terhei:** a 2025.06.12.-i tul-i lap szerint TEHERMENTES

4. Az értékelés alapja, alkalmazott módszer

Az értékelés módszere: az értékelés alapja a TEGOVA (Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja) által meghatározott nyílt piaci érték, amely azt a legjobb árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében, az értékelés időpontjában várhatóan eladható. Az ingatlan értékének kialakításakor figyelembe vettük a környéken jellemző ingatlanpiaci viszonyokat és ezeknek összevetésével állapítottuk meg a fajlagos nm-árat. A jövőbeni események alakulásával, változásával az ingatlanok értéke is változni fog.

4.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés

Az értékelés a piaci környezet tanulmányozásából indul ki: a megtörtént korábbi adás-vételek képezik az összehasonlítás alapját. Az összehasonlító adatok egy alaphalmazt képeznek, melyek az értékelt vagyontárgyra jellemző körből származnak. Az alaphalmazra jellemző átlagos piaci érték az **alapérték**. Rendszerint megjelennek olyan, úgynevezett értékmodosító tényezők, melyek az értékelendő eszköz értékét eltérítik az alapártól. Ezeket a tényezőket számításba véve, az alapárból meghatározhatjuk az értékelendő vagyontárgy piaci forgalmi értékét. A termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározásához kiadott a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet 1. számú mellékletében a következőket olvashatjuk a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer végrehajtásáról:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már korábban megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek értékeinek a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Mivel nem állt rendelkezésünkre konkrét teljesedésbe ment adásvételi adat, ezért kínálati adatokkal dolgoztunk, korrekciókkal. A kínálati adatok használatának előnye, hogy legjobban tükrözik az aktuális piaci viszonyokat és felülről korlátozzák az árat. Mivel magán a településen nem találtunk az értékelthez hasonló kínálati öh.adatokat, ezért környező, nem túl távoli, hasonló adottságú települések kínálatait használtuk ; korrekciókkal. Az a véleményünk, hogy elegendő és megfelelő adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az így számított értéket megbízhatónak és helytállónak tekinthessük.

4.2/ Összehasonlító adatok:

kínálati adat (m ² /telek m ²)	kínálati ár	fajlagos ár Ft/m ²
a./ Zics, Szabadság utca 2040 nm-es telek ; közmű – víz van, áram az utcában	0,95 M Ft	466,- Ft/m ²
b./ Somogyegres, belterület 2294 nm-es telek ; közmű nélkül	1,10 M Ft	480,- Ft/m ²
c./ Bonnya, belterület 2200 nm-es telek ; közmű – víz és áram az utcában	1,05 M Ft	477,- Ft/m ²
fajlagos ár		474,- Ft/m²

fajlagos ár korrekciói:		
kínálati árak miatt – 10 %		427,- Ft/m ²
a közművesítettség hiánya miatt – 20 %		342,- Ft/m ²
módosított fajlagos ár		342,- Ft/m²

forgalmi érték : 342,- Ft/m² x 739 m² = 252.738,- Ft =

⇒ ~ 250.000,- Ft

5. Értékmeghatározás:

Az ingatlanforgalmazásban szerzett tapasztalataink a helyszíni szemle, internetes információkból és a helyi önkormányzattól kapott adatok alapján figyelembe véve a bevezetőben már említett értékelési alapelveket, a 2. ; 3. és 4. pontban leírtakat, valamint az összehasonlító adatokat a **tárgyi ingatlan jelen állapotban levő forgalmi értékét**

250.000,- Ft

azaz Kettőszázötvenezer Forintban határozzuk meg.

Az érték, mely társaságunk szakértői véleményét tartalmazza, kiindulási alapul szolgálhat bármely az ingatlannal kapcsolatos üzleti tárgyaláson.

Az érték megállapításnál a helyszíni szemle és felmérés valamint a kínálati összehasonlító adatok alapján korrekciókkal számítottuk a forgalmi értéket.

A tárgyi ingatlan forgalomképes.

Az értékbecslés időbeni hatályát 6 hónapban határozzuk meg, figyelemmel a piaci viszonyok és a jogszabályi keretek esetleges változásaira hivatkozva.

KORLÁTOZÓ és EGYÉB FELTÉTELEK

A szakvélemény az érvényben lévő többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM sz. rendeletben meghatározottak szerint, - illetve a kapott adatszolgáltatás és a helyszíni szemle alapján készült.

1. A szakvélemény a tárgyi önálló építményt, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, engedély nélküli építés stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

2. A szakvéleményben leírtakat a helyszíni szemlén látottak alapján mutattuk be. A helyszíni szemle során talajmechanikai, statikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat nem végeztünk.

Nincs képesítésünk arra, hogy felismerjük a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte lényegesen befolyásolhatja az értéket. Ugyanakkor szemrevételezéssel környezetszennyezés nem volt tapasztalható.

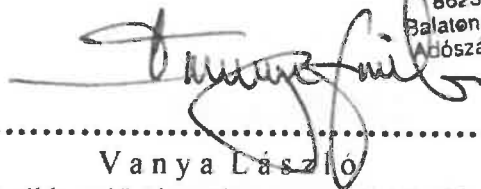
Ezen értékelési szakvélemény csak a megnevezett célra használható fel. Más célra a szakvéleményt csak az értékelő írásbeli beleegyezésével lehet felhasználni. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni és azokat magukban értelmezni nem lehet.

3. A meghatározott forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Jogi vizsgálatot a tulajdoni lap vizsgálatán túlmenően nem végeztünk, csak a megbízáskor szóbeli tájékoztatással kapott ismereteinket rögzítettük.

melléklet: - tulajdoni lap + térképmásolat 2025.06.12.
- térkép és kivonat a Helyi Építési Szabályzatból
- térképrészlet - elhelyezkedés a településen
- fotók - 12 db

Balatonföldvár, 2025. szeptember 15.



MARGARÉTA KFT.
8623 Balatonföldvár,
Balatonszentgyörgyi út 14.
Adószám 10302891-2-14

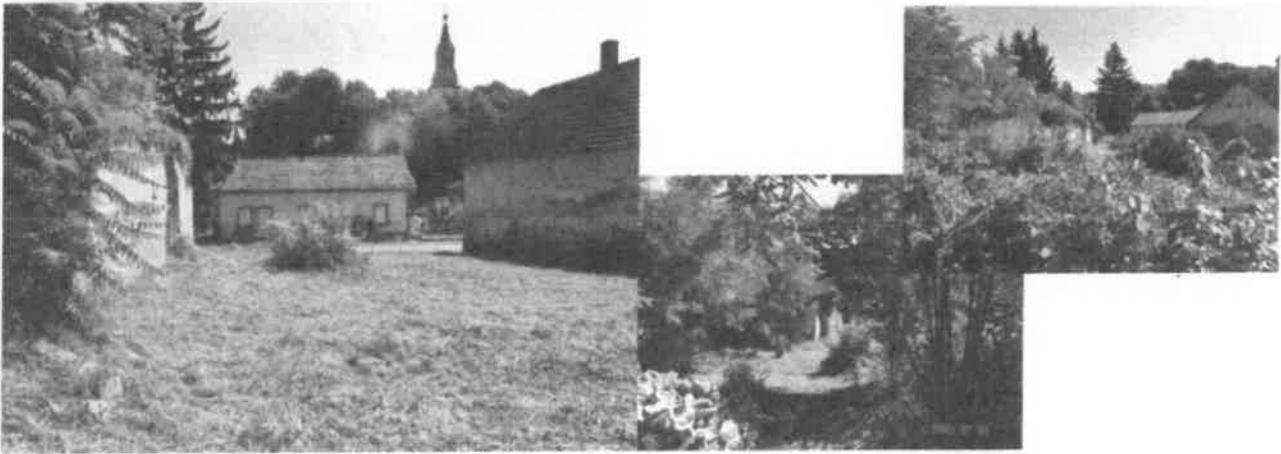
.....
Vanya László
értékbecslő / ingatlan vagyoneértékelő
eng sz.: 3 / 1998

2.sz. FÉNYKÉPMELLÉKLET



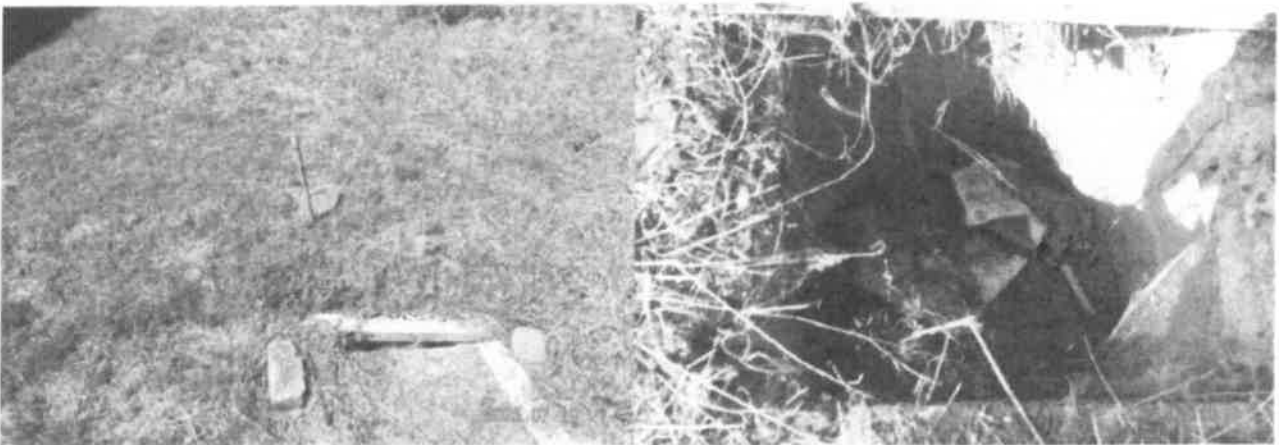
a telek a Kossuth utca felől

a telek a Kossuth utca felől



a telek a Kossuth utca felől

terület a kossuth utca felő - részletek



vízmérő akna a telken, mögötte kerti csap

vízmérő akna mérő nélkül

MARGARÉTA KFT.
8623 Balatonföldvár,
Falatonszerenyőgyi út 1A.
Adószám: 10302891-2-14

1.sz. FÉNYKÉPMELLÉKLET



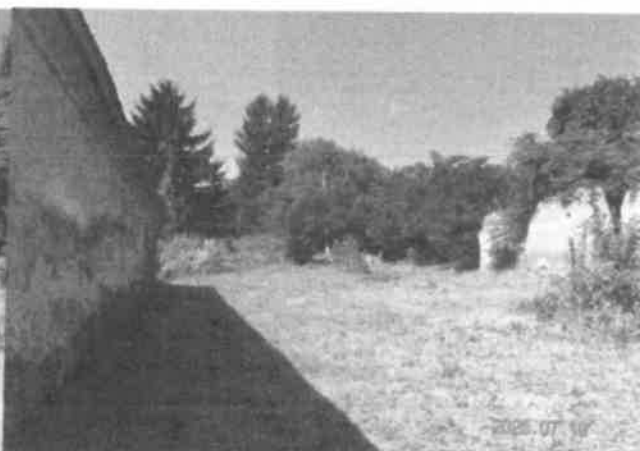
utcakép - környezet - Dózsa György utca



utcakép - környezet - Dózsa György utca



utcakép - környezet - Dózsa György utca



terület a Dózsa György utca felől



terület a Dózsa György utca felől



a telken levő elbontott épület maradványai

MARGARÉTA KFT.
8623 Balatonszentgyörgy, Arany János út 14.
Adószám: 15302891-2-14



Dózsa György u. 209

Épület



Uttonalterm



Mentés



A közelben



Küldés



Megosztás

telefonra



Tengőd, Dózsa György u. 209, 8668



Javaslat a(z) Dózsa György u. 209 szerkesztésére

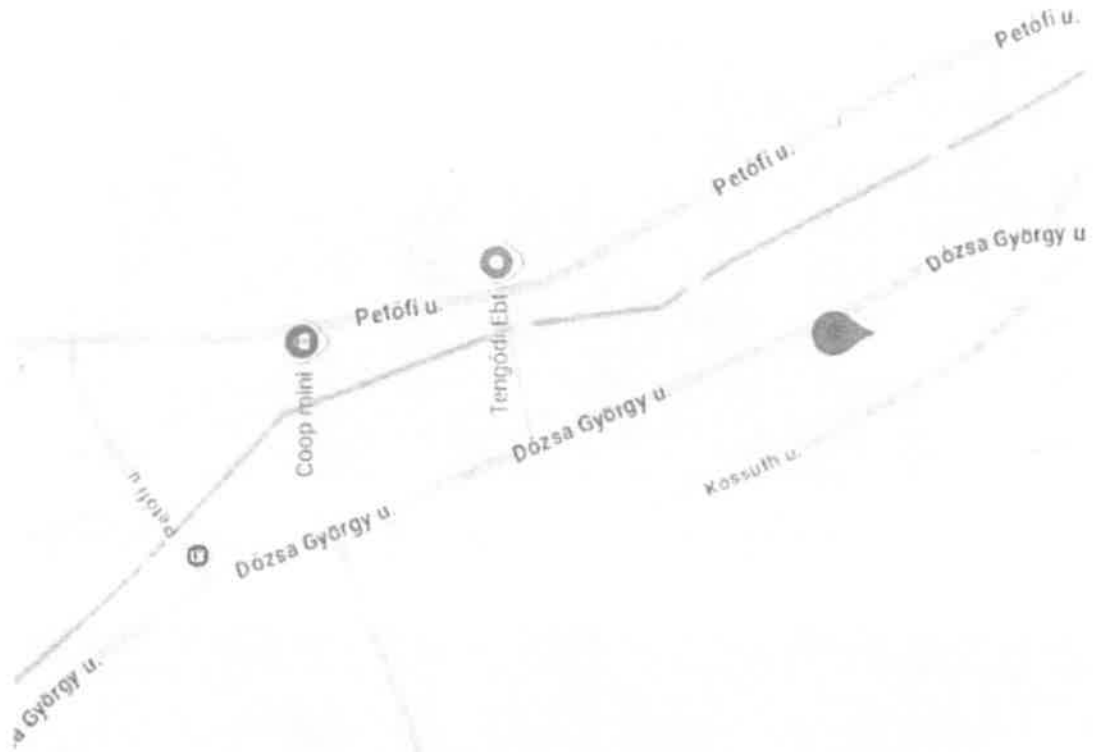


Hiányzó hely hozzáadása



Saját cég hozzáadása

Fényképek



(3) Megengedett legmagyobb építmény magasság, az LF1, LF2, LF4, övezet esetében maximálisan 5 m, az LF3 övezet esetében 4,5 m lehet. Meglévő, ennél magasabb épület az építmény magasság további növelése nélkül korszerűsíthető, bővíthető.

(4) Új lakóház csak 13-45°-os tetőhajlásszögű magastetővel, pikkelyszerű, vagy ehhez hasonló megjelenésű fedéssel létesíthető (törésmegzfedés csak toronynál alkalmazható). A magastetőt csillogásmentes (matt), felülettel kell kialakítani, a település- és utcaképhez illő színben.

(5) 80 m-nél nagyobb telekmélységű telek beépítményét a telek beépíten területét, a telek 80 m-es telekmélységig számított területéhez viszonyítva kell megállapítani.

(6) A legkisebb zöldterület mértéke 40 %.

(7)¹⁷ A lakótelek fel nem építhető részén levő kertterületeken az OTÉK-ban felsoroltak létesíthetők, a kirakatszekrény, az öntözött anyag-, folyadék-, valamint a gáztároló kivételével.

(8) A lakóházak beépítési előírásai az alábbiak:

Övezet jele	Beépíthetőség	Beépíthetőség max	Legkisebb lakóterület (m ²)	Min telekmélység (m)
LF1		30	1000	K
LF2		30	800	K
LF3		K-30	K	K
LF4		30	700	K

(9) A telek szélessége 20 m-nél szélesebb telek szabadonálló beépítési móddal is beépíthetők, az OTÉK oldal- és hátsókeresztirányú elírásainak betartása mellett.

(10) 12 m-nél hosszabb oldali lakótelek, és nyeles telek nem alakítható ki.

(11)¹⁸ A lakóházakat úgy kell megépíteni, hogy azok a kialakult utcaképhez illeszkedjenek. Az utcaképi illeszkedést a házszelvény alapján két oldalán álló 2-2 épület homlokzatát is feltüntetendő utcakép ábrázolásával kell igazolni.

(12)¹⁹

Építésjogi követelmények

23. § (1) A községi közterület szánt területén épület csak építési telken helyezhető el. Kivételt képeznek ez alól a községi közterület, valamint zöldterületen történő építések.

(2) A községi közterület nem szánt területén új építményt építeni, meglévőt átalakítani és bővíteni, rendelkezési célú építményt megváltoztatni, az e rendelkezésben szabályozott körtek között csak akkor szabad ha:

- a terület nem községi közterületet szolgálja,
- közterület nem szánt terület,
- az építmény csak a házhoz tartozó terület jelentéktelen hányadát veszi igénybe és biztosított, hogy a telek területe nem szánt területként szolgáljon.



BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Falusias lakóterületek

3. § (1)¹⁵ A területen az OTÉK felsoroltak építhetők.

(2)¹⁶ A kialakult 14-m-nél keskenyebb, oldalhatáros beépítésű telkeken az építmények közötti legkisebb távolsági méretek- maximum 4,5 méter építménymagasság mellett- legfeljebb 4 méterig történő csökkentése, lehetséges, amennyiben a szemben álló homlokzatok egyikén sincs 0,36 m²-nél nagyobb felületű nyílászáró kialakítva. Nem kell tűztávolságot tartani olyan két épület között, amelyek közül a magasabb átfedő homlokzata nyílásnélküli tűzfalként kerül kialakításra.

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Borsosgyőri Városi Kormányhivatal
Nádorok Kálmán Imre sétány 4.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

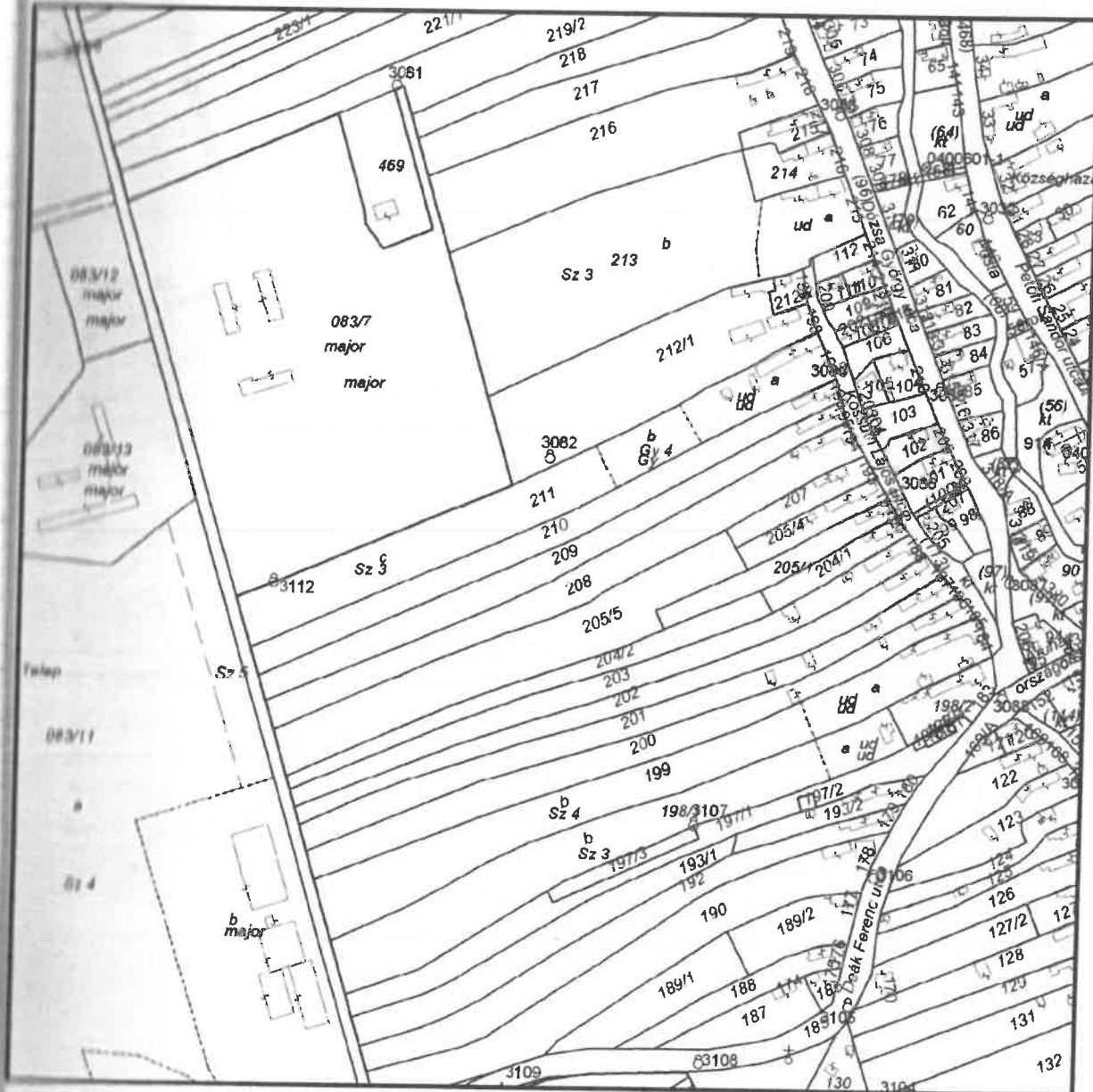
2025.06.12 10:51:56

Helyrajzi szám: TENGŐD belterület-209-102

Megrendelés szám: 7/816/2025

Méretarány: 1 : 4000

Térrajzszám: 32392870002025



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



Vármegyei Körmányhivatal

Árkán Imre sétány 4.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/29646/2025

2025.06.12

Szektor: 31

102 helyrajzi szám

TENGÖD Dózsa György utca 209.

ILRÉSZ

Ingatlan adatai:

Ingatlan adatai:

Ingatlan adatai:

Ingatlan adatai:

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alosztály adatok

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

Ingatlan adatai:

0

739

0.00

ILRÉSZ

Tulajdoni hányad: 4/16

Egyes határozat, érkezési idő: 33593/4/2018.03.19

Egyes határozat

Tulajdonos

TENGÖD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

8668 TENGÖD Petöfi Sándor utca 32

Azonosító: 15400822

Tulajdoni hányad: 12/16

Egyes határozat, érkezési idő: 106518/2/2022.04.14

Egyes határozat, 2021. évi CXXXII. törvény 1. § (1) bekezdés

Tulajdonos

MAGYAR MÁLTAI SZERETETSZOLGÁLAT EGYESÜLET

1125 BUDAPEST Szarvas G. út 58-60

Azonosító: 19025702

Egyes határozat

ILRÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE



SZÁMLA

Számlaszám:
2025/00415

Számla kiállító adatai:

Margaréta Kft.
8623 Balatonföldvár
Balatonszentgyörgyi út 14.
Adószám: 10302891-2-14

Telefon: 06 / 84 / 540-910
E-mail: info@margaretakft.hu

Vevő adatai:

Tengőd Község Önkormányzata
8668 Tengőd
Petőfi utca 32.
Adószám: 15400822-1-14

Fizetési mód
átutalás

Számla kelte
2025.10.08.

Teljesítés időpontja
2025.10.08.

Fizetési határidő
2025.10.16.

Bankszámla: 50800300-10201295-00000000

Megnevezés

	Vtsz/Szj/Teszor	Menny.Mee.	Nettó egységár	ÁFA	Nettó (Ft)	ÁFA (Ft)	Bruttó (Ft)
1. ingatlan értékbecslés	SzJ 7031150	1,00 db	60 000	27%	60 000	16 200	76 200
			(27%-os ÁFA)	27%	60 000	16 200	76 200
			Összesen:		60 000	16 200	76 200

Fizetendő végösszeg:

76 200 Ft

(hetvenhatezer-kettőszáz forint)

a Tengőd ; 102 hrsz-ú ingatlan értékbecslése megbízás alapján.

MARGARÉTA KFT.
8623 Balatonföldvár,
Balatonszentgyörgyi út 14.
Adószám: 10302891-2-14

Kiállító

