



Balatonszemes Község Önkormányzatának Polgármesterétől

8636. Balatonszemes, Bajcsy Zs. u. 23.

Tel: 84 / 560 – 902. Fax: 84 / 360 – 282

e-mail: polgarmester@balatonszemes.hu

www.balatonszemes.hu

KRID: 532979998

E l ő t e r j e s z t é s

Készült: Balatonszemes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének **2023. december 12.** napján megtartásra kerülő **rendkívüli nyilvános** ülésére.

Tárgy: Megállapodás a Balatonszemes, 707 hrsz. ingatlan használatba adásáról

Előterjesztő: Németh Kornél Antalné polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

A 707 hrsz ingatlan önkormányzati tulajdonban van. Területét a földhivatal 50 m²-re csökkentette (1.sz. melléklet), amit később a bíróság is jóváhagyott. Az előzményeket a csatolt szerződés-tervezet foglalja össze (2.sz. melléklet). Az ingatlan önállóan nem megközelíthető, területéből 40 m²-re a 708 hrsz. ingatlan tulajdonosa kért használati jogot.

A csatolt értébecslés alapján a terület forgalmi értéke is meghatározásra került, de értékesítése jelenleg nem lehetséges, mivel forgalomképtelennek minősül, ezért csak a terület használati jogának megváltásáért fizetne 5 millió forintot a vevő.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés vitassa meg és döntsön a csatolt tervezet jóváhagyásáról.

Határozati javaslat:

Balatonszemes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2023. (XII.12.) Képviselő-testületi határozata

Balatonszemes Községi Önkormányzat Képviselő-testülete jóváhagyja a balatonszemesi 707 hrsz. ingatlanból 40 m² terület tartós földhasználatba adását és támogatja a 2. melléklet szerinti szerződés megkötését.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a szükséges jognyilatkozatok megtételére.

Felelős: Németh Kornél Antalné polgármester

Határidő: 2024. január 31.

Balatonszemes, 2023. december 11.

Németh Kornél Antalné
polgármester

Látta:

dr. Glöckler Ferenc
jegyző



SOMOGY MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

5332

Balatonszemes Község Önkormányzati Hivatal		
2018. AUG. 17.		
Bsz/579-12/2018		
Ügyintéző:	1dt	Balogh Z.

Ügyiratszám: 94/6/2018
Ügyintéző: Farkas Balázs
Telefon: (82) 795 193

Tárgy: Szilasi Zsolt Gyula fellebbezése
Melléklet: Változási vázrajz

HATÁROZAT

A Szilasi Zsolt Gyula képviseletében eljáró Dr. Bösze Anikó ügyvéd által benyújtott fellebbezésre irányuló kérelem alapján indult másodfokú eljárásban a Siófoki Járási Hivatal 396/4/2018 számú határozatát az alábbiak szerint

megváltoztatom:

A Balatonszemes Község Önkormányzata (8636 Balatonszemes, Bajcsy-Zs. utca 23.) tulajdonában álló Balatonszemes belterület 707 helyrajzi számú földrészlet térképi ábrázolását és ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett területét

94 m²-ről 50 m²-re,

a Szilasi Zsolt Gyula tulajdonában álló Balatonszemes belterület 708 helyrajzi számú földrészlet térképi ábrázolását és ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett területét

736 m²-ről 780 m²-re

módosítom.

Ezzel egyidejűleg a Hetednap Adventista Egyház (cím: 2119 Pécel, Ráday utca 12.) tulajdonában álló Balatonszemes belterület 705 helyrajzi számú földrészlet, valamint a Balatonszemes Község Önkormányzata tulajdonában álló 706/1 helyrajzi számú földrészlet térképi ábrázolását és ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett területét a Siófoki Járási Hivatal 396/4/2018 számú határozatában foglaltak szerint

fenntartom,

A határozat megváltoztatására tekintettel elrendelem, hogy a Siófoki Járási Hivatal intézkedjen az 10.000,- Ft fellebbezési díjnak Szilasi Zsolt Gyula részére történő visszautalásáról.

Továbbá elrendelem, hogy a Siófoki Járási Hivatal az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló 25/2013. (IV. 16.) VM rendelet 54. § (2) bekezdése értelmében Tóth Balázs által készített, a Balatonszemes 707 és 708 helyrajzi számú földrészletek telekhatár rendezésére irányuló változási vázrajz, valamint az arra épülő telekalakítási dokumentáció hivatalból történő kijavításáról intézkedjen.

A fellebbező a fellebbezési eljárásért fizetendő igazgatási szolgáltatási díjat megfizette.

A határozat végleges, ellene fellebbezésnek helye nincs.

A határozat ellen a kézbesítéstől számított 30 napon belül jogszabálysértésre hivatkozva a Pécsi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróságnak címzett keresettel lehet élni. Az erre irányuló keresetlevelet a Somogy Megyei Kormányhivatalhoz kell benyújtani. A jogi képviselővel eljáró fél, valamint a belföldi székhellyel rendelkező gazdálkodó szervezet az úrlapbenyújtás támogatási szolgáltatás

igénybevételével köteles benyújtani a keresetlevelet a Közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (továbbiakban: Kp.) 18. § (1) bekezdésében foglaltak szerint az elsőfokú közigazgatási határozatot hozó szervnél. A jogi képviselő nélkül eljáró fél a közigazgatási keresetet az Országos Bírósági Hivatal által rendszeresített nyomtatványon is benyújthatja. A formanyomtatvány szerkeszthető formában letölthető a [www.birosag.hu](http://birosag.hu/nyomtatvany-urlopok/keresetlevel-nyomtatvanyok) internetes oldalról, az alábbi linkről: <http://birosag.hu/nyomtatvany-urlopok/keresetlevel-nyomtatvanyok>.

A bíróság a pert – ha annak jogszabályi feltételei fennállnak – tárgyaláson kívül bírálja el, a felek bármelyikének kérelmére azonban tárgyalást tart. Tárgyalás tartását az ügyfél a keresetlevélben kérheti. Ennek elmulasztása miatt igazolásnak nincs helye.

A kérelem benyújtásának e döntés végrehajtására halasztó hatálya nincs, azaz a döntés végrehajtható.

INDOKOLÁS

Szilasi Zsolt Gyula képviseletében Dr. Bösze Anikó ügyvéd a Máté Lajos ingatlanrendező földmérő és igazságügyi földmérő szakértő szakvéleményével a Siófoki Járási Hivatalnál – a szakvéleményt mellékleve – felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba kijavítására irányuló eljárás lefolytatását kérte a Balatonszemes belterület 707 és 708 helyrajzi számú földrészletek vonatkozásában. Álláspontját a szakértői véleményre alapozza, véleménye szerint a Balatonszemes 707-708 valamint a 705 és 706/1 helyrajzi számú földrészletek közös határvonalai felmérési és térképezési hibával terheltek. Szakértő a szakvéleményében leírta a földrészletek kialakulásának körülményeit, az ingatlan-nyilvántartási térképek történetét, valamint a helyszíni felmérését és eredményét ismertette. Arra a megállapításra jutott, hogy a 2 méter széles partvédőmű építéséhez igénybe kellett venni a 708 helyrajzi számú földrészlet egy sávját, de erre vonatkozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzést, dokumentumot nem talált.

Kérelmében leírta, hogy a Balatonszemes 707 és 708 helyrajzi számú földrészletek vonatkozásában birtokháborítás megszüntetése tárgyában a Siófoki Járásbíróságon 6.P.20.365/2017 szám alatt per van folyamatban, a hiba kijavítását a bíróság végzése alapján kérelmezték.

A Siófoki Járási Hivatal a feltételezett hiba kivizsgálása érdekében a Balatonszemes belterület 705, 706/1, 707 és 708 helyrajzi számú földrészletek vonatkozásában eljárást indított.

A Siófoki Járási Hivatal helyszíni szemlét, valamint az irodai vizsgálatot követően megállapította, hogy a 708 helyrajzi számú földrészlet tulajdonosa használatában áll a 707 helyrajzi számú földrészlet, a két ingatlan közös telekhatára tekintetében nem bizonyítható minden kétséget kizáróan felmérési vagy térképezési hiba. A 705 és 706/1 helyrajzi számú földrészletek közti határvonal vonatkozásában viszont térképezési hibát állapított meg, mivel a természetben fellelhető, a közös telekhatáron elhelyezkedő kerítés helyzete az újfelmérést megelőző HKR vetületi rendszerű térképi ábrázolásnak felel meg.

Indokolásában leírta, hogy a 708 helyrajzi számú földrészlet tulajdonosa az újfelmérést követően megváltozott, a kijavítás az idő közben jóhiszeműen ellenérték fejében jogot szerzett harmadik személy jogát sértené, a kiigazítás csak az ő hozzájárulásával történhetne meg.

A Siófoki Járási Hivatal a 396/4/2018 számú határozatával a Balatonszemes 705 helyrajzi számú földrészlet térképi ábrázolását és ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett területét 10805 m²-ről 10864 m²-re, a Balatonszemes 706/1 helyrajzi számú földrészlet térképi ábrázolását és ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett területét 1266 m²-ről 1207 m²-re változtatta. A Balatonszemes 707 és 708 helyrajzi számú földrészletek vonatkozásában a térképi ábrázolást és ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett területet hatályában fenntartotta.

Szilasi Zsolt Gyula Dr. Bösze Anikó ügyvéd útján fellebbezést nyújtott be a Siófoki Járási Hivatal 396/4/2018 számú határozata ellen. Fellebbezésében a szakértői vélemény fontosabb megállapításait ismertette, leírta, hogy ezeket az elsőfokú hatóság nem vette figyelembe a határozata meghozatala során. Fellebbezésében leírta, hogy a határozat nem tartalmaz arra vonatkozó adatot, hogy a tévedést, pontatlanságot mi okozza. Leírta továbbá azt, hogy amennyiben a térképi állapot bármely fél jogait, jogos

érdekeit sérti, úgy a határozat ellen, vagy annak megváltoztatása iránt egyéb jogcímen igényt érvényesíthet, ennek mérlegelése azonban nem tárgya a felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba kijavítása iránti eljárás lefolytatásának. Az első fokon eljáró hatóság részéről elmaradt a felek egyetértésére vonatkozó nyilatkozattételi felhívás, valamint a felek érdekeit figyelmen kívül hagyta, ezzel érdeksérelmet okozva nekik. A fellebbezés további részében a felmérési, térképezési, vagy területszámítási hiba kijavításra irányuló eljárással összefüggő jogszabályhelyeket idézett, valamint kérte a határozat megváltoztatását, vagy új eljárás lefolytatását.

Az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló 25/2013. (IV. 16.) VM rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 56. § (2) bekezdése értelmében 2018. június 18-án helyszíni szemlét tartottunk a fellebbezés kivizsgálása érdekében.

A helyszíni szemlén megjelent Dr. Bösze Anikó – mint a Balatonszemes 708 helyrajzi számú földrészlet tulajdonosának meghatalmazott jogi képviselője –, a 705 helyrajzi számú földrészlet tulajdonosa, a Hetednapi Adventista Egyház képviselőjében Tóth Sándor.

A szemlén a Dr. Bösze Anikó elmondta, hogy az elsőfokú határozat indokolása szerint csak az érdekelt harmadik hozzájárulásával történhet meg a kiigazítás – aki az ingatlanon jogot szerzett harmadik személy. Ezen harmadik személy maga a kérelmező, így az ő hozzájárulása „megadottnak” tekinthető. Az 1966 és 1979-es felvételek valamint a Máté Lajos szakértő véleménye alapján a térképezési hiba egyértelműen megállapítható.

Tóth Sándor nem kívánt nyilatkozatot tenni.

A helyszíni szemlén GPS műszerrel megmértük a 708 helyrajzi számú földrészletet határoló kerítések, falak – többek között a Balaton partján elhelyezett falazott kerítés –, a 706/2, 705 helyrajzi számú földrészletek közös telekhatárán elhelyezett kerítés, valamint a 704, 703, 702 helyrajzi számú földrészleteket határoló kerítések koordinátáit.

Mivel a Balatonszemes Közös Önkormányzati Hivatal képviselőjében nem jelent meg senki, a helyszíni szemle megtartása után megvizsgáltuk az értesítő végzés postázásával kapcsolatos dokumentációt, mely alapján megállapítottuk, hogy az Önkormányzati Hivatal felé a végzés adminisztratív okokból nem került megküldésre, ezért nyilatkozattételre hívtuk fel az Önkormányzatot.

A Balatonszemes Közös Önkormányzati Hivatal új helyszíni szemle megtartását kérte, ezért 2018. július 9-én megismételtük a helyszíni szemlét. A szemlén megjelent Szilasi Zsolt Gyula, Dr. Bösze Anikó valamint a Balatonszemes Közös Önkormányzati Hivatal képviselőjében Takács József polgármester és dr. Tomszer Miklós ügyvéd.

Dr. Bösze Anikó elmondta, hogy a fellebbezésben foglaltakat továbbra is fenntartják, továbbá a kérelem szerinti eljárás lefolytatását kéri.

Dr. Tomszer Miklós kérte, hogy mérjük meg, hogy a kerítés jó helyen van-e, valamint mekkora területet foglalnak el az Önkormányzat tulajdonából. Továbbá kérte a jogszabály szerinti eljárás lefolytatását.

A tényállás tisztázása érdekében az alábbiakat állapítottam meg:

A hatályban lévő Balatonszemes belterületi ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisa az 1978-79-ben fotogrammetriai eljárással, EOVR rendszerben, 1:2000 méretarányban készült analóg térkép digitális átalakításával keletkezett 2006-ban. Az 1978-79 évi újfelmérés előtti térkép 1971-ben készült HKR rendszerben (térképfelújítás). Ezt a térképet az 1978-79 évi újfelméréskor készült térkép hatályba lépésekor a kivonták a forgalomból.

A jelenlegi 708 helyrajzi számú földrészlet az 1932. évi parcellázás során alakult ki, akkor még 2404/77 helyrajzi szám alatt. Területe a kiosztáskor 220 négyszögöl, átváltva 791 m² volt. A telek méreteit a kiosztás mérési vázlatán feltüntették. A mérési vázlaton lévő méréseket a hatályos ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban tárolt adatokkal összevetve megállapítható, hogy a 708 helyrajzi számú földrészlet észak-nyugati, valamint az észak-keleti sarokpontját a kiosztáshoz viszonyítva déli irányba eltolva térképezték.

Az 1971-ben készült térképen jelenlegi 708 és 706/1 helyrajzi számú földrészetek északi határvonala egy egyenest képzett, egy pontban csatlakoztak. Ugyan itt az 1978-79-es újfelmérés utáni állapot szerint egy „lépcső” alakult ki, ami azt feltételezi, hogy a 707 helyrajzi számú partvédőművet a 708 helyrajzi számú földrészlet északi részének igénybevételeivel rajzolták meg a térképen.

A Budapesti Geodéziai és Térképészeti Vállalat 1973-74-ben készítette el a *Balatonpart leírása* nevű munkát 203-2486-460 szám alatt. Ez a munka még az újfelmérés előtti térképi ábrázolásra épült, amin a jelenlegi 708 helyrajzi számú földrészlet még 715 helyrajzi számként szerepelt. A munka ingatlan-nyilvántartási átvezetése nem történt meg, az abban foglalt adatok nem léptek hatályba, feltehetően – a munkarészekben elhelyezett bélyegző tanúság szerint – azért, mert vázrajz átvezetését csak egy másik vázrajz átvezetését követően végezhetnék volna el. Ebben a munkában jelenik meg először a partvédőmű önálló helyrajzi számként. A *Kisajátítási vázrajz I.* munkarészben 1-es sorszám alatt látható, hogy a partvédőművet a Balaton tó földrészletéből választották le, először 03/193 külterületi helyrajzi számként, majd 715/2 helyrajzi szám alatt került a belterületbe. A belterületi helyrajzi szám megtévesztő, mivel első ránézésre a 715 helyrajzi számú földrészlet megosztásának lehet vélni. Azonban itt nem került megosztásra a 715 helyrajzi számú földrészlet, a helyrajzi szám alátörést azért kapta, hogy a belterületbe csatolt földrészetek helyrajzi számozása folyamatos legyen. A munka vázrajzán 5-ös sorszámmal jelölt változás szerint a 715 helyrajzi számú földrészlet északi határvonalán belül helyezkedett el a partvédőmű egy része, ezért azt földrészlethez kapcsolva ábrázolták. Ezt a munkához készült *Területkimutatás* nevű munkarésszel együtt vizsgálva lehet egyértelműen megállapítani. A területkimutatás 1-es számú sorában látható, hogy a külterületi 03/1 helyrajzi számból a partvédőmű egy része 38 m² területtel 03/193, majd 715/2 helyrajzi szám alatt, udvar megnevezéssel lett leválasztva, az 5-ös sorszám alatt 715 helyrajzi számú, 755 m² területű épület, udvar megnevezésű ingatlan a változás utáni oszlopokban 715/2 helyrajzi számon, **változatlan területtel**, épület, udvar és partvédőmű megnevezéssel szerepelt. Tehát a 2 méter széles partvédőmű a vázrajzon több részből áll össze, a partvédőművön átlósan áthaladó vonal a 715 helyrajzi számú földrészlet északi határvonala. A munkához tartozott egy mérési vázlat is, melyben a partvédőmű sarokpontjait egy mérési vonalhoz képest bemérték, a méreteket a mérési vázlaton ábrázolták.

Az 1971-es HKR rendszerű térképen a Budapesti Geodéziai és Térképészeti Vállalat által készített *Balatonpart leírása* nevű munkában ábrázolt változások a térkép forgalomból való kivonásáig nem kerültek átvezetésre.

Az 1978-1979 évi újfelmérés során a fenti munkát átvették, azt bedolgozták az új térképbe. Az újfelmérés mérési vázlatán a partvédőművet ábrázolták, de annak helyzetét a fent leírt munkarészekből vették át, helyzetét, méreteit nem határozták meg újra. Megállapítható, hogy a munkarészek bedolgozása során több tévedést is elkövettek. Nem vették figyelembe, hogy a jelenlegi 708 helyrajzi számú földrészlet nem került megosztásra, nem vették figyelembe, hogy partvédő mű egy része a 708 helyrajzi szám részként volt ábrázolva, az 1973-74-ben készült munkából a partvédőművet összevonva vették át. Továbbá nem vették figyelembe azt sem, hogy a korábbi munka mérési vázlatán 2 méter szélességgel jelölték meg a partvédőművet, az ott látható 2.5 méteres méret a partvédőmű észak-keleti sarokpontjának a mérési vonaltól való távolságát jelenti, nem a partvédőmű szélességét.

Megállapítottam, hogy a 708 helyrajzi számú földrészlet vonatkozásában kisajátítási eljárás lefolytatására nem került sor, vagyis jogilag megalapozatlan az akkori partvédőmű által elfoglalt háromszög alakú terület leválasztása.

A Budapesti Geodéziai és Térképészeti Vállalat 1981-ben ismételtén készített egy *Balatonpart leírása* nevű munkát, de ebben 707 helyrajzi számú partvédőmű már meglévő tényként és nem változásként szerepelt.

A 705, 706/1 helyrajzi számú földrészetek vonatkozásában helytálló a Siófoki Járási Hivatal megállapítása, hogy a közös határvonalukon lévő kerítés hibásan került térképezésre, annak mostani nyomvonala a korábbi 1971-es HKR rendszerű térképen ábrázolt nyomvonalnak felel meg, a légifelvételen látható vonalat tévesen értékelték ki.

A fent leírtak szerint 705, 706/1 valamint a 707 és 708 helyrajzi számú földrészletek közös határvonalai térképezési hibával terheltek.

A Rendelet 56. § (4) bekezdése értelmében a hatályos térképi ábrázolás és a földrészlet ingatlan-nyilvántartási adata felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba jogcímén akkor változtatható meg, ha a hiba bizonyíthatóan az alaptérkép vagy a változási munkarészek készítése, vagy annak átvezetése során elkövetett mulasztásból vagy tévedésből származik.

A Rendelet 57. § (1) bekezdése határozza meg, hogy felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba kijavítását ingatlanügyi hatósági eljárásban mely esetekben lehet végrehajtani. Ezek közül a *b, d, g és j)* pontok:

b) „fotogrammetriai feldolgozás során tévesen értékelték ki a látható határvonalat, s így a tényleges határvonal helyett a térképre téves határvonal került”,

d) „a térképen tévesen ábrázolták a helyszínen mért (rögzített) méretet (rajzi elírás), és a téves térképi ábrázolás alapján számították a földrészlet területét,

g) „az elhatárolás során nem az Fttv. 12. § (1)-(9) bekezdésében előírtak betartásával jártak el, és ezzel a földrészlet határvonalának megállapítása hibásan történt”,

j) „az időközi változási munkarészek készítése és átvezetése során elkövetett felmérési, térképezési vagy területszámítási hibái, vagy a változás téves állományi rögzítéséből eredő hibák esetén” változtatható meg a hatályos térképi ábrázolás.

A 705 és 706/1 helyrajzi számú földrészletek közti határvonalat terhelő térképezési hiba kijavításra a Rendelet 57. § (1) b és g) pontja alapján, a 707 és 708 helyrajzi számú földrészletek közti határvonalat terhelő térképezési hiba kijavításra a Rendelet 57. § (1) d és j) pontja alapján van lehetősége az ingatlanügyi hatóságnak.

Az Fttv. 17. § (1) bekezdése értelmében a felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba megállapítása esetén az ingatlanügyi hatóság az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázist, illetve a hozzá tartozó területi adatokat hivatalból bármikor kijavíthatja.

Az Fttv. 17. § (5) bekezdése értelmében a felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba kijavításához nincs szükség előzetes hatósági engedélyre vagy bírósági határozatra.

Mivel a mellékelt változási vázrajz szerint javított 707 és 708 helyrajzi számú földrészletek közti határvonal nem felel meg a helyszíni használatnak, az Fttv. 17. § (2) bekezdése szerint kell eljárni: „amennyiben a kijavítás ellentétes a fennálló birtoklási viszonyokkal, úgy a kijavítás a természetbeni határvonalat nem változtathatja meg, arra csak a kiigazítással érintett szomszédos földrészlet tulajdonosának hozzájárulása esetén, véglegessé vált közigazgatási határozat vagy jogerős bírósági ítélet alapján van lehetőség.”

A Siófoki Járási Hivatal határozatát megvizsgálva megállapítottam, hogy a határozatában idézett, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 54. § (2) bekezdése az elsőfokú eljárás megindításakor már nem volt hatályban.

Az ingatlan-nyilvántartásból megállapítható, hogy a Tóth Balázs földmérő a 707 és 708 helyrajzi számú földrészletek közös határvonala vonatkozásában telekhatár rendezési vázrajzot készített, melyet a Siófoki Járási Hivatal E:8/2016 számon záradékkal látott el 2016. augusztus 3-án. A változási vázrajz alapján telekalakítási eljárás indult a Siófoki Járási Hivatalnál.

A Rendelet 54. § (2) bekezdése értelmében, ha a járási hivatal azt állapítja meg, hogy felmérési, térképezési vagy területszámítási hibával terhelt változási vázrajzot záradékol, akkor a vázrajzot hivatalból kijavítja és a kijavításról határozatot hoz.

A fentiek értelmében a Siófoki Járási Hivatal 396/4/2018 számú határozatát, a 707 és 708 helyrajzi számú földrészletek közös határvonalának térképi ábrázolását és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett területét a rendelkező részben foglaltak szerint megváltoztattam. A határozat 705 és

708 helyrajzi számú földrészetek közös telekhatárának kijavítására vonatkozó részét az első fokú határozatban foglaltak szerint fenntartom.

Mivel a Siófoki Járási Hivatal új 396/4/2018 számú határozatát megváltoztattam, a fellebbezési díj visszautalásáról a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

Döntésemet a földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 2012. évi XLVI. törvény 17. §-ban foglaltak, valamint az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló 25/2013. (IV. 16.) VM rendelet 56. § és 57. § alapján hoztam meg.

Az ingatlanügyi hatóság hatáskörét az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 9. § (1) bekezdése, valamint a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 37. § (1) bekezdése, illetve 3. § (3) bekezdés b) pontja határozza meg.

A határozat elleni bírósági felülvizsgálatot az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 114. §-ban foglaltak biztosítják.

Az elektronikus keresetindításról szóló tájékoztatás az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 29. § (1) bekezdése, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 608. § (1) bekezdése és az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdés b) pontjának rendelkezésein alapul.

Kaposvár, 2018. július 26.

Dr. Neszményi Zsolt
kormány megbízott nevében és megbízásából



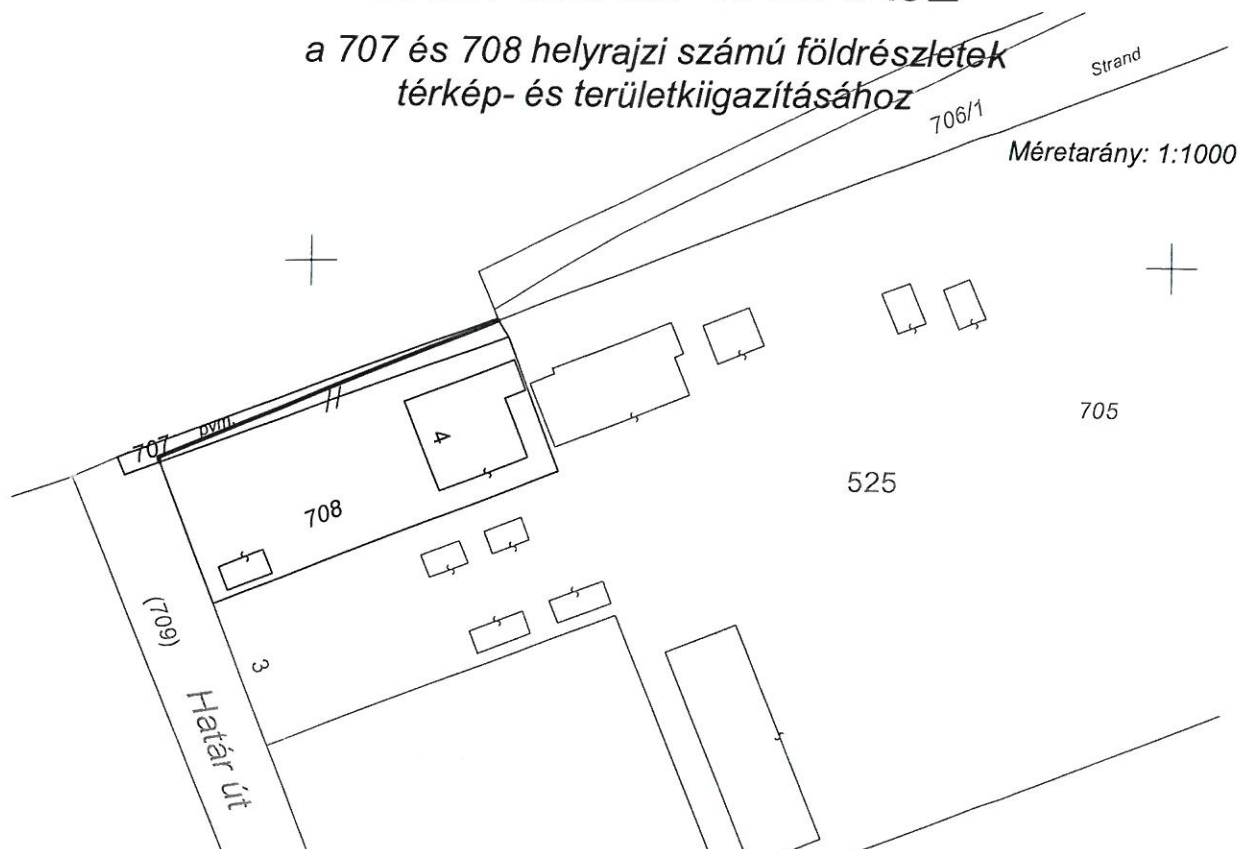
Molnár Gábor
főosztályvezető

Ügyiratszám: 94/2018

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 707 és 708 helyrajzi számú földrészek
térkép- és területkiigazításához

EOV



Változás előtt						Változás után						Megjegyzés
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület	Ak	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület	Ak	
	jel	művelési ág		ha.m²			jel	művelési ág		ha.m²		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
707	-	kivett, töltés	-	0.0094	0.00	707	-	kivett, töltés	-	0.0050	0.00	
708	-	kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület	-	0.0736	0.00	708	-	kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület	-	0.0780	0.00	
Összesen:				0.0830	0.00	Összesen:				0.0830	0.00	

Készítette: Kaposvár, 2018.07.26.

Béres Gábor

P.H.

Földmérő ig. szám: 7199

Minőséget tanúsító:

Farkas Balázs

Földmérő ig. szám: 7463

Ing.rend.min.szám: 2144/2010

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keletkezéstől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolni kell.

Siófok, 2018. 08. 06. nap

P.H.

záradékoló
Ing.rend.min.sz.: 69/1990

MEGÁLLAPODÁS

Melyet kötöttek

Balatonszemes Község Önkormányzata (8636 Balatonszemes, Bajcsy Zs. u. 23., törvényes képviselő: Németh Kornél Antalné Polgármester, Törzsszám: 15496437, Adószám: 15396437214, telefon: 84/560 900, fax: 84/360 282, e-mail: onkormanyzat@balatonszemes.hu), mint **Tulajdonos**

másrészről pedig

Szilasi Zsolt Gyula

szám alatti lakos mint **Használó** akinek jogutódja a tulajdon átruházás átvezetését követően **DUNAMOBIL Szolgáltató és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság** /Cg.: 03-09-107228, adószáma: 11790750-2-03, KSH száma: 11790750-4675-113-03, nevében eljár: Márkus Árpád ügyvezető önálló cégjegyzési jogosultsággal székhely 6300 Kalocsa, Lencse u. 8. szám alatti gazdasági társaság között az alulírott helyen, és időben az alábbiak szerint

1)A szerződő felek rendelkezésre álló okiratok a Balatonszemes belterület 707. hrsz. alatti és Balatonszemes belterület 708. hrsz alatti ingatlanok térképi határvonala, használata – birtokállapota és birtoklás joga, valamint tulajdonjogi kérdéseire is kiterjedően hozott Pécsi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 1.K.27.505/2019/34, a Kaposvári Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 1.K.27.102/2017/12/II. sz. ítélete valamint ezen eljárások alapját képező okiratok, a Pécsi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 4.K.27.368/2019/30.sz. ítélete (új ügyszám: Pécsi Törvényszék, 4.K.700.573/2020.)

(2)Az ingatlan-nyilvántartási adatok szerint Balatonszemes Község Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képezi a Balatonszemes, belterületi 707 hrsz-u kivett töltés megnevezésű 50 m² területű ingatlan.

(3)Az ingatlan-nyilvántartási adatok szerint Szilasi Gyula László 1/1 arányú tulajdonát képezi a Balatonszemes, belterületi 708 hrsz-ú kivett lakóház és udvar és gazdasági épület megnevezésű 780 m² területű ingatlan, melyet adásvételi szerződéssel megvásárolt a Dunamobil Kft.

(4)A Balatonszemes belterület 707. hrsz. alatti és Balatonszemes belterület 708. hrsz alatti ingatlanok adatai a Somogy Megyei Kormányhivatal 94/6/2018. sz. határozatával kerültek módosításra.

(5)A Balatonszemes belterület 707. hrsz. alatti ingatlan adatai tehát: 50 m², ingatlan-nyilvántartási adatai szerint: kivett töltés, a HÉSZ Szabályozási terve szerint: Zkp besorolás alá esik, ténylegesen pedig az ingatlan 40 m² területe kert és lakóház, gazdasági épület, a 708. hrsz telek részeként (funkcionálisan) míg a területéből 10m² a Balatonszemes 709. hrsz. alatti Határ úttal összeolvad (út menti földes részként funkcionálva).

(6)A Balatonszemes belterület 708. hrsz. alatti ingatlan adatai: 780 m², az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint kivett lakóház és udvar és gazdasági épület, a HÉSZ Szabályozási terve szerint: részben Zkp, részben Üü3 övezeti besorolás alá esik (vegyes besorolású övezet), ténylegesen pedig a 780 m² egységet képez a 707. hrsz. alatti ingatlan 40 m² területének kert és épület, és az épülettel összeépített terasz részével, amely egységes területet az ingatlan mindenkorai tulajdonosai már 80-as évek óta változatlan módon használnak.

(7)A felek között a Pécsi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 1.K.27.505/2019., a Kaposvári Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 1.K.27.102/2017. és a Pécsi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 4. K.27.368/2019. (új ügyszám: Pécsi Törvényszék, 4.K.700.573/2020.) számú eljárások voltak folyamatban – amely Szilasi Zsolt Gyula pernyertességével zárultak, míg Balatonszemes Község Önkormányzatának a kérelme elutasításra került.

(8)A Balatonszemes belterület 707. hrsz. alatti ingatlan korábban 98 m² területű töltés részéből 88 m² területet közel 50 éve a 708. hrsz alatti ingatlannal egységet képez kert-részként, az azon elhelyezett felépítménnyel együtt, a 708. hrsz. alatti ingatlan korábbi tulajdonosai által létrehozott

épületként, felépítményként funkcionált.

Az érintett felek a használatához igazodó ingatlan-nyilvántartási adatok és tulajdoni,használati viszonyok rendezése érdekében peren kívül többször egyeztettek tárgyaltak.

(9)A felek szándékában az áll, hogy a rendezetlen jogi helyzet nyugvó pontra jusson akként, hogy Balatonszemes 708 hrsz.-ú ingatlan mindenkori tulajdonosai, a jogelődök által létesített épület és az azzal összeépített, azzal egységet képező terasz, továbbiakban felépítmény által a Balatonszemes 707 hrsz ingatlan területéből elfoglalt 40 m2 terület használatát érintően használati szerződést kötnek, mely használati jogviszony az épület fennállásáig, de legalább 15 évre szól , mely időtartam lejáratát követően az épület megléte esetén további 15 évre meghosszabbodik.

(10)A felek a jelen megállapodást ellenérték fejében kívánják megkötni azzal, hogy a jelen szerződésben foglalt jogok és kötelezettségek a jogosult mindenkori jogutódjait is megilletik.

(11)A felek akként állapodtak meg, hogy a jelen megállapodásban, szerződésben tartósan 9. pont szerin rendezik a Balatonszemes 707 hrsz alatti ingatlant érintő s a Balatonszemes 708 hrsz alatti ingatlant és annak mindenkori tulajdonosait jogosító használati viszonyokat, s a Balatonszemes 708 hrsz alatti ingatlan mindenkori tulajdonosát megillető birtokjogokat, míg az Önkormányzat ennek ellentételezéseként használati díjra tart igényt.

(12) A szerződő felek megállapodnak abban, Szilas Zsolt Gyula mint a Balatonszemes 708 hrsz .-ú ingatlan volt tulajdonosa vállalja, megfizet **5.000.000.-FT** –ot azaz ötmillió forintot Balatonszemes Község Önkormányzatánakszámú számlájára 3 banki munkanapon belül, a jelen szerződésben foglaltakat jóváhagyó képviseli testületi döntés meghozatalát követően.

(13) A Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013.V. törvény (Ptk) rendelkezései, a felek megállapodása és az egyéb vonatkozó jogszabályok az irányadók.

(14)A Felek jelen szerződés teljesítése során együttműködve kötelesek eljárni. Ennek során a Felek minden olyan akadályról vagy körülményről, amely a jelen szerződésteljesítése szempontjából lényeges, egymást haladéktalanul értesíteni kötelesek.

(15) A Dunamobil Kft kijelenti, hogy hogy jogszerűen működő gazdasági társaságuk átlátható szervezet ,nem áll felszámolás hatálya alatt a cégek taggyűlése ,alapítója a jelen jogügylethez hozzájárult az **ügyvezető jogosult** a jelen szerződést megkötni,hogy a vállalja a szerződés megkötésekor átadja 30 napnál nem régebbi cégkivonatát , illetve eredeti aláírási címpéldányát

(16).Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből esetlegesen származó jogvitákat elsődlegesen békés úton, egymás közötti egyeztetés során kísérlik meg rendezni, annak eredménytelensége esetére a jogviták eldöntésére a Fonyódi Járásbíróság, illetve értékhatártól függően a Kaposvári Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

(17)Ha a Használati Megállapodás egyes kikötései érvénytelenek, vagy érvénytelennek minősülnének, ezen érvénytelenség nem érinti a Használati Megállapodás egészét. A Használati Megállapodás érvénytelenséggel nem érintett rendelkezései változatlanul érvényben maradnak és kikényszeríthetők. Az érvénytelen rendelkezések helyett a rendelkezéshez legközelebb álló hatályos, a Szerződő Felek közötti jogviszonyra vonatkozó rendelkezést kell alkalmazni, kivéve, ha az érvénytelen vagy annak minősített rendelkezések nélkül a Használati Megállapodást a Szerződő Felek egyáltalán nem kötötték volna meg.

(18)Mindkét Fél rendelkezik külön jogi képviselővel jelen Használati Megállapodás egyeztetése, az előkészítése és aláírása során,.

(19)A jelen peren kívüli megállapodás elkészítésének a költségét Szilas Zsolt Gyula viseli kizárólagosan.

(20) Minden szerződő fél kötelezi magát arra, hogy amennyiben bármely okból, illetve jogcímen elidegeníti ingatlanát, azt a fent írt birtok, és használati viszonyok szerint adja az új tulajdonos

birtokába és használatába , azzal, hogy kiemelten tájékoztatja a tulajdonjogot, hasznélvezeti jogot szerző felet , hogy a jelen szerződés őket is és minden jogutódot köt , s tájékoztatja a tulajdonosok egyhangú határozatáról mely megtiltja az ingatlant érintően a szálláshely szolgáltatást ipari , gazdasági tevékenységet, nem nyitnak ügyfélforgalommal járó irodát , és nem végeznek szolgáltatást mely ügyfélforgalommal jár.

(21).A jelen szerződés egyben ügyvédi tényvázlatként is szolgál. A Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen Szerződés teljes körűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, amely a jelen Szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik.

A jelen szerződést elolvastuk, tartalmát megértettük, és mind akaratunkkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag aláírtuk. Felek a fenti szerződést, mint az elhangzott ügyleti nyilatkozataikkal és akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és értelmezés után, saját kezűleg, a keltezés napján és helyén írták alá, amely aláírásukkal a szerződést megkötöttnek ismerik el.

Balatonszemes, 2023.12.....

Balatonszemes Község Önkormányzata
képviseli

Szilas Zsolt Gyula

DUNAMOBIL Kft képviseli Márkus Árpád

INGATLAN ÉRTÉK MEGHATÁROZÓ SZAKVÉLEMÉNY

a 8636 Balatonszemes, Határ út -707-es HRSZ alatti,
„kivett töltés”
megnevezésű ingatlanról

HRSZ.: 707



Balatonlelle, 2023. 07. 20.

A szakvélemény 2 példányban készült, mellékletekkel és címlappal együtt

INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

Címe:	8638 Balatonszemes Határ út
Hrsz:	707
Ingatlan típusa:	kivett töltés
Értékelés célja:	Piaci forgalmi érték megállapítása a „kivett töltés” tulajdonosi jogok gyakorlásának érdekében
Értékelt jog:	tulajdon jog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1 tulajdoni hányad
Jelenlegi készültsége:	100%
Megbízó:	Balatonszemes Önkormányzata
Értékelés határnapja:	2023. július 20
Értékelés érvényessége:	3 hónap
Szakvéleményt készítette:	Békési Béla vagyonértékelő
Értékelés eredménye:	
Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték	
fő módszer	11 600 000,- Ft
Hozam alapú érték	
	-
Költség alapú érték	
ellenőrző módszer	-
Összesített érték	11 600 000,- Ft

Fajlagos négyzetméter ár:

232 355,19 Ft

Az értékelés tárgyát képezi az 8636 Balatonszemes, Határ út -707-es HRSZ alatti, „kivett töltés” megnevezésű ingatlan
A megállapított érték per-, teher-, valamint igénymentes állapotra vonatkoznak.

Ezen értéktanúsítványban szereplő érték hatályossága a vizsgált ingatlan esetében 3 hónapig érvényes, ennek eltelte után aktualizálni kell a szakvéleményt.

Balatonlelle, 2023. 07. 20.

BÉKÉSI BÉLA
INGATLAN-VAGYONÉRTÉKELŐ
KIS LÉPÉS KFT

Szakértői szemle:

A rendelkezésre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után **2023 07 14-én** helyszíni szakértői szemlét és ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottam a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából.

A helyszíni szemlén **az ingatlan-vagyonértékelő** és a **megbízó képviselője** vettek részt.

A szakértői szemle során:

- bejártam az ingatlan környezetét
- tanulmányoztam az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettem, melyek a mellékletben megtalálhatók

Összefoglaló

Az értékelt ingatlan Balatonszemes frekventált részén helyezkedik el. A terület a Határ útról nyílik, mely Balatonlelle és Balatonszemes között található. A telek területe a környező ingatlanokéhoz képest kicsiny, de fontos része a balatoni településkultúrának. A Balaton és a part közötti sáv, mely védelmet nyújt a part szerkezetének.

Mellékletek:

- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Térképrészletek
- Műholdfotó
- Légifotó
- Fotók

Az értékelés módszertani alapjai, feltételei

Az értékelés során megvizsgáltam a földterület elhelyezkedését, környezetét, telekkönyvi adatait, fizikai állapotát, műszaki állapotát, stb.

Mindezek hozzásegítettek a vizsgált ingatlan használhatósági jellemzőinek megismeréséhez, amelyek segítségével meghatározható az ingatlanpiaci helyzete, illetve becsülhető az ingatlan keresettsége, vevő szempontjából értékes tulajdonságai. A következőkben ezen információkat ismertetem.

Az értékelésnél alkalmazott módszerek, alapelvek

Egy eszköz értékelésére három általánosan elfogadott értékelési módszer alkalmazható:

- a hozadéki értékelés,
- piaci forgalmi értékelés
- és a költségalapú értékelés módszere

A **HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS** az eszköz jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből vezeti le annak értékét. Az értékelés során az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítjük, amely kifejezi az eszköznek, mint

üzleti befektetésnek az értékét. Ebben a modellben a képződő összes, szabadon felhasználható pénzmennyiség alatt azt az évente képződő készpénzmennyiséget értjük, mely az adózás előtt fennmaradó eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva, a tulajdonosok számára (tisztá jövedelemként) fennmarad.

A **KÖLTSÉGALAPÚ** értékelés megközelítésének lényege, hogy a körültekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállítási költsége, melynek hasznossága megegyezik a kérdéses vagyontárgy hasznosságával. Az értékelés során (az Építőipari költségbecslési segédlet legfrissebb kiadványa alapján) az eszköz újraelőállítási költségéből levonjuk a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét.

Az újraelőállítási költség a hasonló vagyontárgy előállításának, vagy felépítésének költsége, folyó áron számítva, ugyanolyan anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek, elrendezés, valamint munkaerő alkalmazásával. Ebbe a költségbe az épület újraelőállítási költségébe az épületgépezetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Ez a módszer általában az új építésű, vagy különleges célú eszközök értékeléséhez szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

A **FORGALMI ÉRTÉKELÉS** már megvalósult, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal. Az összehasonlítás során a következő, a piacot meghatározó tényezőket vesszük figyelembe:

- a kereslet és kínálat vizsgálatokor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (számuk, vásárlóerejük, ízlésük, preferenciájuk, stb.), illetve azokra az eszközökre összpontosítunk, melyek eladatlanok, vagy üresek, illetve melyek építési, tervezési, vagy beruházási fázisban vannak, hiszen bármely elem változása ezek közül a vizsgált eszköz árának változását okozhatja,
- a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keressük, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,
- az egyensúly vizsgálatokor egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgáljuk, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát (pl. egy adott földterülethez tartozó épületek, az elhelyezkedéshez kapcsolódó kényelmi szolgáltatások, a fő tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgáló eszközök, stb.),
- a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülés, vagy a gazdasági depresszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést, az önkormányzati szabályozásokat stb.

Földterület, valamint beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a forgalmi értékelés adja a legpontosabb értéket. Ekkor bizonyos fejlesztési körzetben végünk összehasonlításokat, amelyek közös elemeket és hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában egyéb vagyontárgyakat veszünk figyelembe, illetve vizsgáljuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát

Esetünkben a FORGALMI ÉRTÉKELÉS módszert alkalmaztam, mint fő módszereket, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszerek felelnek meg.

Az **érték-megállapítás** valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a **piac erői determinálják**. Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és

elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő.

E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint:

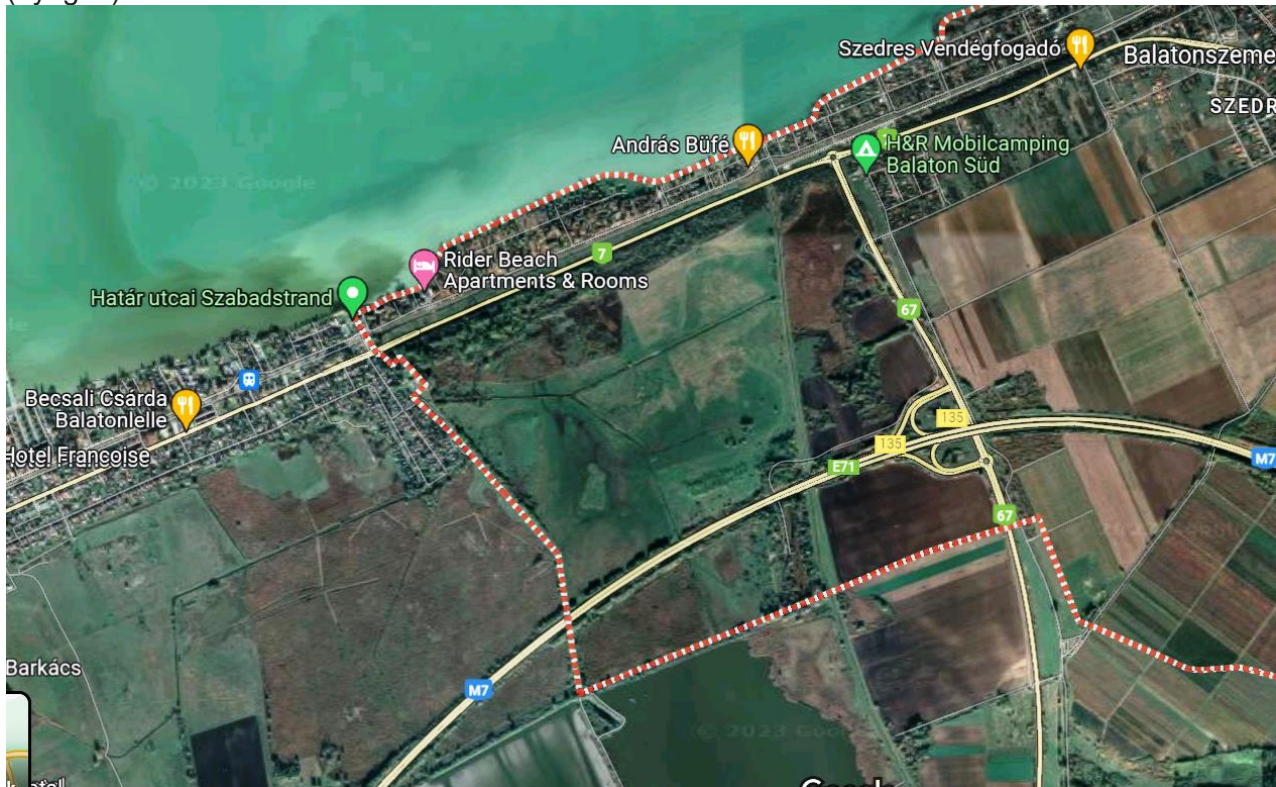
A **TISZTESSÉGES PIACI ÉRTÉK** az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.

A fentiek, valamint a (EVS 2003) alapján a piaci / likvidációs érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- ◆ az eladó **hajlandó** az eladásra,
- ◆ a tárgyalás időszakában az **érték nem** változik,
- ◆ a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése **megfelelő nyilvánossággal** történik,
- ◆ átlagostól eltérő, **speciális vevői különajánlat** figyelembevételére **nem** kerül sor.

Munkám során figyelembe vettem a vagyonértékelésre vonatkozó általános szabályokat, előírásokat, különös tekintettel a többször módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletre, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

Az ingatlan általános jellemzői:

Település neve:	Balatonszemes
Lakosainak száma:	1710 fő
Település leírása: Balatonszemes a Balaton déli partján, Balatonlelle és Balatonszárszó illetve Balatonőszöd között fekszik. A Külső-Somogyi dombvidék északi, Balatonra néző lejtőire települt, melyek a község területén majdnem mindenütt meredek letöréssel mennek át a part menti fél-egy kilométer széles síkságba. Közúton a 7-es főúton, illetve az M7-es autópályán közelíthető meg, távolsága Budapesttől 130 kilométer. Délkeleti szomszédja, Balatonőszöd központjával – amely a tóparttól kissé távolabb alakult ki – a 6502-es út köti össze. A hazai vasútvonalak közül a települést a (Budapest–)Székesfehérvár–Gyékényes-vasútvonal érinti, amelynek egy állomása van itt, Balatonszemes vasútállomás. Balatonszemes szőlőtermő területei a Balatonboglári borvidék részét	
Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése: A vizsgált ingatlan Balatonszemes belterületének legnyugatibb határán fekszik, a Határ út másik (nyugati) oldalán Balatonlelle található. 	

Környezete:	A környék jellemzően színvonalas vízparti, vízközei terület környezetében nagyobb beruházások várhatók.
Megközelíthetősége:	Zúzottkőves úton keresztül
Tömegközlekedési eszközök:	Tömegközlekedési ellátását vasút és autóbuszok segítik
Infrastruktúra:	Az alap- és szakszolgáltatást intézmények, valamint a kereskedelmi és vendéglátó egységek az ingatlantól 500-3000 méteres távolságra elérhetőek.
Jelenlegi hasznosítás:	Parti töltés, védmű
Parkolás:	Utcán, közterületen díjmentesen

A telek általános jellemzői:

Domborzat:	Sík felszínű
A telek alakja, fekvése:	Nyújtott trapéz alakú, nyugati és keleti tájolású
Növényzet:	Részben zöldnövényzettel benőtt
Kerítettség:	A Határ út felől betonoszloppal és drótkerítéssel zárt
Közművek:	-
A telek leírása:	A terület a Balaton és az első telek között ékelődött keskeny sáv, feladata a Balaton eróziós tevékenységének gátlása

Közművek:

Víz	-
Villany	-
Gáz	-
Csatorna	-

Ingtalan-nyilvántartási adatok:

Ingtalan természetbeni címe:	8636 Balatonszemes, Határ út 707 HRSZ
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	„címképzés alatt”
Helyrajzi száma:	707
Megnevezése:	Kivett töltés
Funkció a valóságban:	Védmű
Nettó alapterülete:	50
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Balatonszemes Község Önkormányzata 1/1
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek:	nincs
Széljegyek:	nincs

SWOT analízis:

erősségek	gyengeségek
• frekvenciált elhelyezkedés	• forgalomképessége korlátozott
lehetőségek	veszélyek
• közvetlen vízparti kapcsolat	• vihar, fagykarak

Megjegyzések:

Az adott ingatlan rendkívül értékes területen, a Balaton legértékesebb területén nyert kialakítást, mivel a vízparti telkek ára folyamatosan nő, egyes esetekben extrém módon.

Ezek értékmegőrző képessége a Balaton körzetében a legmagasabb.

Az adott keskeny terület a 708-as és 709-es HRSZ-ű ingatlanok metszéspontjában található, párhuzamosan fut egyre csökkenő szélességgel keleti irányba.

Az adott ingatlan értékelésének összesítése:

Az ingatlan esetében a **FORGALMI ÉRTÉKELÉS** módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ez az értékelési módszer felel meg.

Összehasonlító adatok					
Hely	Terület	Ár Ft	Átlagár Ft/m ²		
Siófok	10560	3 696 000 000,00	350 000,00 Ft		
Balatonföldvár	16945	2 300 000 000,00	135 733,25 Ft		
Siófok	10201	3 570 350 000	350 000,00 Ft		
Fonyód	1600	149900000	93 687,50 Ft		
			232 355,19 Ft		
	Környezet	Piaci helyzet	állapot (forgalomképes)	értékállóság (hosszútávon értékálló)	összesen
	0		0	0	0
	0		0	0	0
					0
					232 355,19 Ft
	50	Piaci érték			11 617 759,43

A szakértői jelentésben szereplő ingatlan tehermentes piaci forgalmi értékét 2023. 07. 20.-i fordulónapra:

11 617 759,- Ft-ban, kerekítve 11 600 000,- Ft azaz TIZENEGYMILLIÓ-HATSZÁZEZER,- forintban határoztam meg.

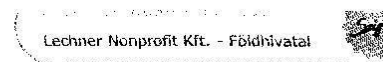
Balatonlelle, 2020. szeptember 17.

Jelen értébecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes:

- A megállapított piaci forgalmi érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.
- Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
- Az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatta.
- Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhetette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valósághűségéért semmiféle felelősséget nem vállalhatok.
- Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak tekintettem, továbbá feltételeztem, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.
- Nem vállalom felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események, vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyok kötelezhető jelen tanulmány térítésmentes újrairására.
- A jelentésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.
- Értébecslésemben hozzáértő, felelős, „a jó gazda gondosságával eljáró” tulajdonost feltételeztem.
- Az értébecslésben mellékleteként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.
- Az értékelés során feltételeztem, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható, vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.
- A megbízásnak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartom rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezem. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.
- Jelen értébecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.
- Jelen értébecslést nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Nem vállalom felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen, vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért, vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznót, opportunity cost-ot stb.).
- Veszélyes anyagok feltárására vonatkozó vizsgálatot nem végeztünk. A vagyoneértékelő szakembernek nincs meg a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Veszélyes anyagok, például azbeszt, savak, mezőgazdasági növényvédő szerek, egyes szigetelő anyagok jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan értékét. Az értékelés elvégzésekor feltételeztem, hogy ilyen anyagok nem találhatóak az ingatlanon.
- Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékelés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.
- Az értékelt ingatlan lakó besorolású (és/vagy lakóingatlanként értékelt), ezért amennyiben az adásvétel ÁFA köteles, úgy a fenti becsült érték bruttó érték, tartalmazza az ÁFA összegét.

Mellékletek

SZAKVÉLEMÉNY
8636 BALATONSZEMES HRSZ: 707



omogy Vármegyei Körmányhivatal
iófok Kálmán Inre sétány 4.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/36767/2023

2023.07.14

ALATONSZEMES

Szektor: 53

elterület 707 helyrajzi szám

"címkézés alatt"					
I R É S Z					
öldrészlet területe változás előtt:		94 (m2)	törölő határozat:39908/2/2018.08.06		
öldrészlet területe változás előtt:		50 (m2)	törölő határozat:36452/2019.05.02		
. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatak		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatak	
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
				ha m2	k.fill

Kivett töltés		0	50	0.00	
II R É S Z					
. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 31136/1992.02.11					
jogcím: jogutódlás					
jogállás: tulajdonos					
név: BALATONSZEMES KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 8636 BALATONSZEMES Bajcsy-Zs. utca 23					
törzsszám: 15396437					

III R É S Z					
. bejegyző határozat, érkezési idő: 40450/2/2016.08.16					
törölő határozat: 30883/2/2017.01.19					
Önálló szöveges bejegyzés telekalakítási eljárás megindítása.					

. bejegyző határozat, érkezési idő: 31902/2/2017.02.03					
törölő határozat: 800054/2/2020.01.29					
Önálló szöveges bejegyzés szilasi Zsolt Gyula 9421 Fertőrákos,Fő u.6/A.szám alatti lakos bírósági felülvizsgálati kérelme a 800.006/4/2016.számú másodfokú határozat ellen.					

. bejegyző határozat, érkezési idő: 34194/2/2018.04.03					
Önálló szöveges bejegyzés a balatonszemesi 707 és 708 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó térképkiigazítás iránti kérelem elutasításra került a 396/4/2018 számú határozattal.					

. bejegyző határozat, érkezési idő: 36372/2/2018.05.16					
törölő határozat: 39908/2/2018.08.06					
Önálló szöveges bejegyzés dr Bősze Anikó ügyvéd fellebbezés iránti kérelme a 396/4/2018 számú határozat ellen.					

Folytatás a következő lapon

SZAKVÉLEMÉNY
8636 BALATONSZEMES HRSZ: 707

Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Köfők Kálmán Imre sétány 4.

Oldal: 2/2

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/36767/2023

2023.07.14

ALATONSZEMES

Szektor: 53

elterület 707 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. R É S Z

bejegyző határozat, érkezési idő: 36809/2018.05.28

törölő határozat: 36452/2019.05.02

Önálló szöveges bejegyzés telekalakítási eljárás megindítása.

bejegyző határozat, érkezési idő: 39908/2/2018.08.06

Önálló szöveges bejegyzés a Somogy Megyei Kormányhivatal 94/6/2018 számú másodfokú határozata alapján a balatonszemesi 707 és 708 hrsz-ú ingatlanok térképi ábrázolása és területkiigazítása átvezetve.

bejegyző határozat, érkezési idő: 41536/2/2018.09.20

törölő határozat: 105424/2/2021.03.24

Önálló szöveges bejegyzés balatonszemes Község Önkormányzata 8636 Balatonszemes Bajcsy Zs.u.23.bírószági jogorvoslat iránti kérelme a 94/6/2018.számú határozat ellen.

bejegyző határozat, érkezési idő: 44801/2018.12.05

törölő határozat: 36452/2019.05.02

Önálló szöveges bejegyzés a "Bősze-Magyar" Ügyvédi iroda 8200 Veszprém Úrkút u. 8. fellebbezés iránti kérelme a 800082-6/2018 számú elsőfokú határozat ellen.

bejegyző határozat, érkezési idő: 37992/2019.05.31

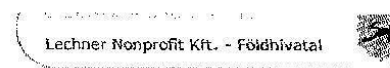
törölő határozat: 800054/2/2020.01.29

Önálló szöveges bejegyzés szilasi Zsolt Gyula (9421 Fertőrákos, Fő u. 6/A.) képv.: "Bősze-Magyar" Ügyvédi Iroda) bírósági jogorvoslati kérelmének feljegyzése a 800.009/8/2019. számú másodfokú határozat ellen,.

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

TULAJDONILAP VÉGE

SZAKVÉLEMÉNY
8636 BALATONSZEMES HRSZ: 707
Térképmásolat



Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

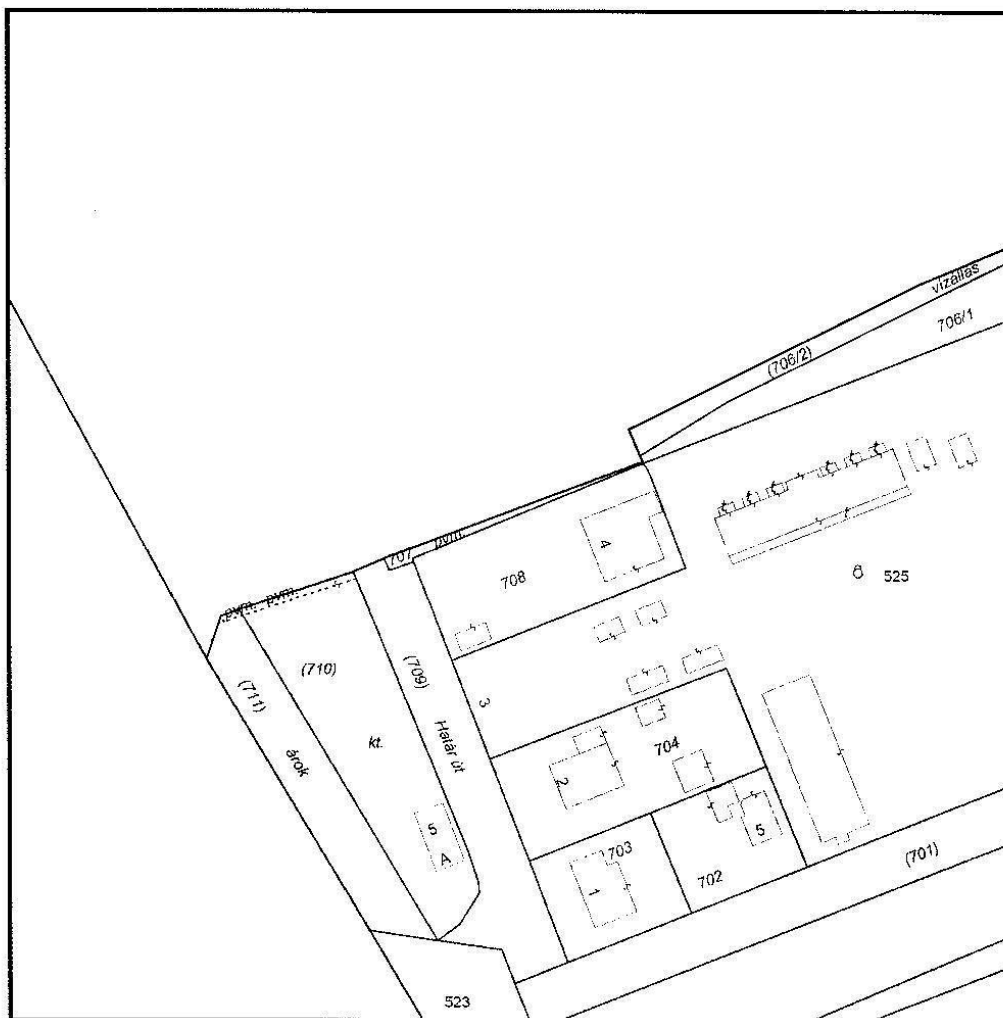
2023.07.14 08:37:12

Helyrajzi szám: BALATONSZEMES belterület 707

Megrendelés szám: 7/904/2023

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 30115460002023



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

SZAKVÉLEMÉNY
8636 BALATONSZEMES HRSZ: 707
Térképrészletek



Fotók



SZAKVÉLEMÉNY
8636 BALATONSZEMES HRSZ: 707

