



Balatonszemes Község Polgármestere

8636 Balatonszemes, Bajcsy-Zs. u. 23.

Tel: 84 / 560 – 900. Fax: 84 / 360 – 282.

E-mail: onkormanyzat@balatonszemes.hu

Hivatali kapu neve: BSZEMES

KRID: 532979998

ELŐTERJESZTÉS

Készült: Balatonszemes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének **2024. május 9-én** tartandó **rendkívüli nyilvános** ülésére.

Tárgy: **Előterjesztés Balatonszemes Községi Önkormányzat tulajdonában lévő 1231/20 hrsz. ingatlan a 1231/20/A ingatlan alatti területének értékesítéséről**

Előterjesztő: Németh Kornél Antalné polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Balatonszemes Községi Önkormányzat Képviselő-testülete 40/2024.(III.21.) képviselő-testületi határozatával támogatta, hogy a magántulajdonban lévő 1231/20/A hrsz. ingatlan alatti terület eladásra kerüljön előkészítésre. A döntés előzménye a fenti épület tulajdonosának kérelme (1.sz. melléklet). Ingatlanforgalmi szakértő került kirendelésre, aki a 2. sz. mellékletben csatolt szakvéleményt készítette.

A telekalakításra vonatkozó előírások figyelembevételével a kirendelt szakértő az összesen 135 m² nagyságú terület forgalmi értékét meghatározta, összesen 7 millió forintban.

A PTK. 5:20. § alapján: „[Elővásárlási jog az épület és a föld elváló tulajdona esetén]

Ha a föld és a rajta álló épület tulajdonjoga elválík, a földtulajdonost az épületre, az épület tulajdonosát a földre elővásárlási jog illeti meg.”

Az épület tulajdonosa, Nagyné Kriszt Beáta nyilatkozatával a szakértő által megállapított forgalmi értéket elfogadta.

Balatonszemes Község Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 4/2021.(III.18.) önkormányzati rendelete 7. § (3) bek. alapján: „Nem kötelező a pályázat kiírása, amennyiben az ingatlan forgalmi értékének megfelelő vételi ajánlat érkezik.”

Tekintettel arra, hogy az önkormányzat korábban már a Kisfaludy utcában az üzlettulajdonosoknak döntő többségben értékesítette az épületek alatti területeket, javasolom a

szakértői értékbecslés alapján az ingatlan értékesítését, telekmegosztással vegyes adásvételi szerződés útján.

Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése értelmében „Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg...”

A Magyar Államot mindenképpen elővásárlási jog illeti meg, így az értékesítést megelőzően szükséges megnyilatkoztatni elővásárlási jogával kapcsolatban.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a fentiek ismeretében szíveskedjen a határozatát meghozni.

Határozati javaslat:

Balatonszemes Község Önkormányzat Képviselő-testületének .../ 2024. (...) Képviselő-testületi határozata:

Balatonszemes Községi Önkormányzat Képviselő-testülete támogatja, hogy az 1.sz. melléklet alapján a Balatonszemes, 1231/20 hrsz. ingatlanból- annak üzleti vagyonba történt átsorolásáról szóló döntés hatályba lépése után- összesen 135 m² nagyságú terület kerüljön kialakításra és értékesítésre Nagyné Kriszt Beáta részére. Az értékesítendő terület vételára 7.000.000.-Ft.

A vevő viseli a telekalakítás és az adásvétel járulékos költségeit.

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

Felelős: Németh Kornél Antalné polgármester

Határidő: azonnal

Balatonszemes, 2024. május 6.

Németh Kornél Antalné
polgármester



ZAMIDENT Kft.

ÉRTÉKELÉSI JELENTÉS

ZAMIDENT Kft.

8621 Zamárdi, Vak Bottyán u. 5.

Tel.: 30-9210-166, fax.: 84-349-222

Email.: gykover@gmail.com

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS



A vizsgált ingatlan

Balatonszemes 1231/20 hrsz



INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELÉS

***Balatonszemes
1231/20 HRSZ Ingatlan
137/1715-ed tulajdoni hányadról, amely természetben a
8636 Balatonszemes, Kisfaludy u 20 sz. alatti telek ingatlan***

ZAMÁRDI, 2024.04.21

Készítette.: ZAMIDENT Kft. (asz.: 11239200-1-14)

Kövér Gyula ügyvezető

Értékbecslésre jogosult: Kövér Gyula

(ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő) BME 0111-017/2006

Igazságügyi szakmérnök

Ingatlanközvetítő B/16/30/96

Felsőszintű értékbecslő BME 437-43/2002

EUFIM 2005/138

Készült.: 2 példányban



ÉRTÉKTANUSÍTVÁNY

Megbízó: Balatonszemes község Önkormányzata jegyzője
Értékelés célja: Ingatlan forgalmi értékének megállapítása

Az értékelés módszere: Az értékelés az Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) által javasolt módszerekkel, az EVS 2003 (Európai Értékelési Szabvány) ajánlásainak elfogadásával készült. A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak.

Az értékelés tárgya: A természetben 8636 Balatonszemes, Kisfaludy u. 20 sz. alatt elhelyezkedő ingatlan.

Az értékelt ingatlan területe: 135 m²
A kapcsolódó felépítmény korrigált alapterülete : 0.00 m²
A kapcsolódó felépítmény (leléphető) alapterülete : 0.00 m²
Tulajdonosa: Balatonszemes Község Önkormányzata 1/1

Tanusítom, hogy az értékelt ingatlan forgalmi értéke:

7.000.000. Ft. azaz hétmillió forint.

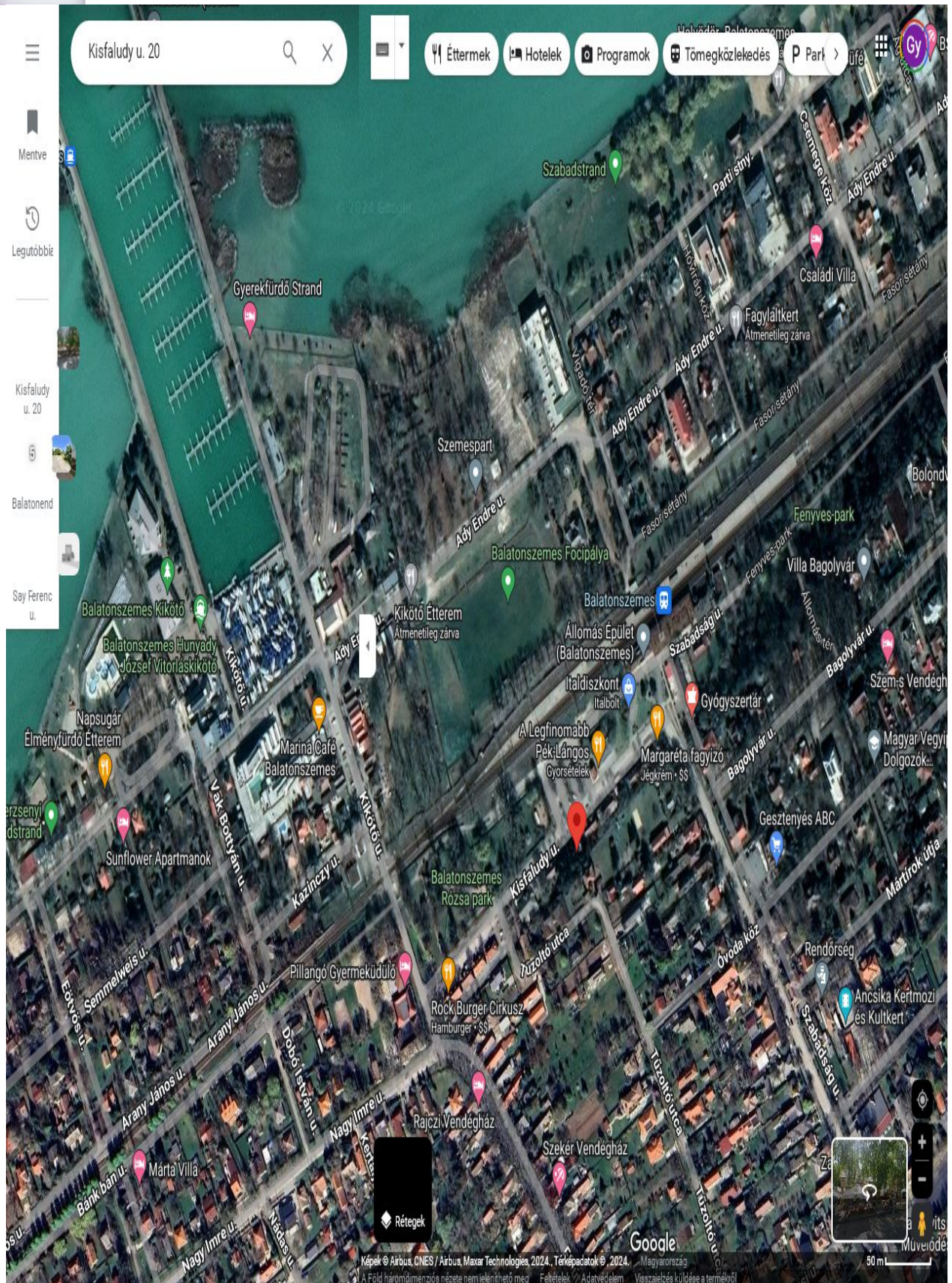
(Az érték nem tartalmaz ÁFA-t)/2024 –es ÁFA szabályok szerint nincs ÁFA adómentes körben, ezért hangsúlyozni szükséges, hogy az itt közölt értékek nem tartalmazznak ÁFA-t

**Megjegyzés:**

- 1.) *A fenti értékek kiürített, per-, teher és igénymentes ingatlanra vonatkoznak.*
- 2.) *A megbízó tudomásul vette, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelés szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatása alapján készült.*
- 3.) *Az értékelő által meghatározott forgalmi érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.*
- 4.) *A megállapított forgalmi érték az ingatlanpiac változásait figyelembe véve 180 napig érvényes.*
- 5.) *Az értékelés földhivatali adatai 2024.04.21.-i tulajdoni lap és 2024.04.21.-i térképvázlat adatait tartalmazza. A tulajdoni lap dátuma egyben az értékelés fordulónapja.*
- 6.) *A telekérték: 7.000.000. Ft (az érték nem tartalmaz ÁFA-t).*
- 7.) *A hitelbiztosítéki érték ----- Ft. Az érték nem tartalmaz ÁFA-t.*
- 8.) *A menekülési érték ----- Ft. Az érték nem tartalmaz ÁFA-t.*
- 9.) *Az összehasonlító adatok sem tartalmazzák ÁFA-t.*
- 10.) *Jelen értékelés csak az értékelési célnak megfelelően használható fel, nem publikálható, csak az értékelő hozzájárulásával hozható nyilvánosságra.*

Zamárdi, 2024.04.21.

Kövér Gyula
Ingatlanvagyon értékelő
BME 0111-017/2006



	Ingyanértékbecslési Adatlap	verzió 2.2.2.
--	------------------------------------	------------------

Ingatlan természetbeli címe	Ir. szám	Megye	Település			
	8636	Somogy	Balatonszemes			
	Közterület neve / jellege		Háksz.	Ép/Lh.	Em.	Ajtó
	Kisfaludy	utca	20			

Tulajdoni lap adatai	Ingatlan fekvése:	belterület	Hrsz.:	1231/20	
	Megegyeznek a természetbeli és a tulajdoni adatok.				

Tulajdonos, tulajdoni hányad	Balatonszemes Község	1/1		
	Önkormányzata			

Tulajdoni lapon szereplő teher, széljegy	Tulajdoni lap terhelést	tartalmaz	Széljegy:	nem szerepel		
	Forgalomképességet, értéket befolyásoló terhelés		van			
	A Balatonszemes Község Önkormányzata tulajdonában álló 1715 m2 ingatlanrészből 135 m2 forgalmi értékét keressük. Az 1231/20/A épület alatt fekvő terület 80 m2., amelyet földhasználati jog illet. Főépítési egyeztetéssel az épületkontúrhoz képest ÉNY-ra kb.1 m-el az úttal párhuzamosan, az épület mind-két oldalán szintén 1-1 m-el, az épület mögött 2,5 m-el D-re eső területtel növekedne az eladandó terület.(Ez a térmérték a 60%-os beépíthetőség miatt kell.)			Fennálló jelzáloghitel	0	HUF
					0	EUR
			0		CHF	

Kölcsönigénylő	
----------------	--

Ingatlan jellemzői	Ingatlan típusa:	Építési telek		
	Jogi jellege:	önálló ingatlan	Beépítési mód:	oldalhatáron álló
	Értékelt tul. hányad:	135/1715	Komfortfokozat:	

Ingatlan alapadatai	Telek terület	Teljes nettó alapterület	Hasznos alapterület	Redukált (számított) terület	Szobaszámok	
	135 m2				Egész szoba:	0
					Félszoba:	0

Megjegyzés	A leendő tulajdonos által kért területen egy áramvezeték és egy hírközlési vezeték halad át. Az épület háta mögött gázvezeték van. A /A rész gázzal is ellátott. Az eladandó területet úgy kell kijelölni, hogy a gázvezeték fölötti terület már ne essen az eladandó területbe. Ez igaz a vízvezetékre is az épület ÉNYi oldalán. A főépítési egyeztetés után az eladott területet vezetékjog terheli majd védősáv miatt, amely értékcsökkentő tényező.				Épület energetikai besorolása	Építmény hátralévő várható élettartama:
					-	### év

Értékbecslők kijelentik, hogy sem a kölcsönigénylővel, sem a leendő adóstársakkal, sem az ingatlan tulajdonosaival nem állnak a Ptk. szerinti közeli hozzátartozói viszonyban; továbbá értékbecslők kijelentik, hogy az előbb felsoroltakkal üzleti kapcsolatot sem tartottak fenn az értékelés keltezését megelőző 6 hónapban.					
---	--	--	--	--	--

Aktuális	Forgalmi érték	7 000 000 Ft		Fedezeti kategória	
	Hitelbiztosítéki érték	0 Ft		B	

Adásvételi szerződés adatai	Értékesített tulajdoni hányad:		Dátum:	
	Vételár:		Megfelelőség:	

Szakértői adatok	Értékelő társaság :	ZAMIDENT Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság			
	Értékbecslő neve:	Kövér Gyula (NVJ 1/2010)-Lippai Zsolt	Szemle:	2024.04.19	
			Készült:	2024.04.21	

Ingatlan környezete, infrastruktúrája				
Földrajzi elhelyezkedés	Település típusa	Község, Balatonföldvári kistérség		
	Városrész neve		Lélekszám 1 790	
	Egyéb	Környezet családi házas		
	Balatonszemes Balatonpartja közelében(340 m) elhelyezkedő telek, amely kerítetetlen. Csendes mellékutcában helyezkedik el a központtól 450 m-re. A közművek épületbe bekötöttek.			
Útburkolat :	szilárd út	Tömegközlekedés távolsága :	100 m belül	
Parkolás :	<input checked="" type="checkbox"/> utcán <input type="checkbox"/> Telken belül <input type="checkbox"/> Külső garázs <input type="checkbox"/> Épületen belül <input type="checkbox"/> Teremgarázs			
Gazdasági, piaci jelleg	A vizsgált kategóriában az ingatlanpiac		kínálati piac	
Közműellátottság	Víz	épületbe bevezetett (lakásba nem)	Villany	épületbe bevezetett (lakásba nem)
	Gáz	épületbe bevezetett (lakásba nem)	Csatorna	épületbe bevezetett (lakásba nem)
	Egyéb			

Felépítmények jellemzői				
I. épület	Főépület	Lakásszám:	Tagolódás :	
		Építés éve:	Építési mód:	
		Átépités éve:	Födémszerkezet:	
		Átl. belmagasság:	Falazat :	
		Tetőforma:	Tető fedése:	
		Ált. műszaki állapot:	Épületen észlelt hiba:	
		Nyílászárók állapota:	Anyaga, üvegezése:	
	Gépészet	Gépészet állapota:	Fűtés jellege:	
		Épületben lift üzemel:	Melegvízellátás:	
	Lakás leírása	Esztétikai benyomás:	Ablakok tájolása:	
		Alaprajzi elrendezés:	Lakás bejárata:	
	Felújítás	éve	Extrák:	

II. épület	Alap adatok	Funkció:	Tagolódás:				
			Építési mód:				
	Épület-szerkezet	Építés éve:	Födémszerkezet:				
		Falazat :	Tető formája, fedése:				
		Műszaki állapot:	Épületen észlelt hiba:				
		Nyílászárók áll.:	Nyílászárók szerkezete:				
	Közmű, Gépészet	Bekötött közmű:	Gépészet állapota:				
		Melegvízellátás:	Fűtés jellege:				
	Épület leírása						Átlagos belmag.

Telek jellemzői						
Alapadatok	Elhelyezkedés:	közbenső	Telek alakja:	sokszög	Lejtése:	sík
	Kerítettség:	kerítetlen	Telek áll., telepítmény:	rendezett		
Besorolás, beépíthetőség	Övezeti besorol.:	Vt-4	Bővíthetőség:	0%	Max. beépíthetőség:	60%
	Be-, átépítést befolyásoló korlát:	nincs	Építhető rá :	vegyes		
Jellemzők, építési korlát leírása	Osszközműves telekrész, tájolása ENY-DK. Az eladandó telek kialakítása során az önálló felépítmény miatti használati jog értelmét veszti, mert a telek és a felépítmény tulajdonosa azonos lesz, de a vezetékjog fennmarad és ez értékcsökkentő tényező..					

Egyéb információ	
Egyéb megjegyzés	A vizsgált telekrész közművesített, de a közművesítést a vevő végezte. Az ingatlan egyetlen szóba jöhető vevője az épület tulajdonosa. Az épület mért méretei 6,70m*11,96m. A telekalkítás után 1/1 tulajdon keletkezik, de jelenleg csak részhányadot tudok vizsgálni.

Terület-kimutató								
Helyiség megnevezése	Szint	Teljes-nettó alapterület	Hasznos alapt.	Padlóburkolat	Állapot	%	K	Redukált terület
Alapterületek:	Teljes Nettó:	0 m2	Hasznos:	0 m2	Redukált nettó:	0 m2		

Költség alapú módszer								
Telek értékelése	Adat forrás	Vizsgált telek	Kínálati adat	2024	Kínálati adat	2024	Kínálati adat	2024
	Település	Balatonszemes	Balatonszemes		Balatonszemes		Balatonszemes	
	Közterület	Kisfaludy	Nagy Imre		Nagy Imre		Nagy Imre	
	Közművek	összközműves	nincs közmű		nincs közmű		nincs közmű	
	Telekméret	135 m2	520 m2		520 m2		520 m2	
		Telek ár	30 mill Ft		30 mill Ft		30 mill Ft	
	Korrekciók	Kínálati/infláció	-15%		-15%		-15%	
		Infrastruktúra	15%		15%		15%	
		Környezeti	5%		5%		5%	
		Telek területkülönbség	10%		10%		10%	
	VezetékJog+haszn. jog	-25%		-25%		-25%		
Fajlagos ár:	51 923 Ft/m2	51 923 Ft/m2		51 923 Ft/m2		51 923 Ft/m2		
	Telekérték:			7 000 000 Ft				
Épület műszaki értékelése	Épületrész száma	Megnevezés	Nettó alapterület	Ujraelállítási költség	Avultságok			Felépítmény érték
					fizikai	erkölcsi	körny.	
	1		0 m2					
	2		0 m2					
	3		0 m2					
	4		0 m2					
	5		0 m2					
	6		0 m2					
	7		0 m2					
	8		0 m2					
9		0 m2						
10		0 m2						
	Felépítmények költség alapú értéke:				0 Ft			
Költség alapú módszerrel számított érték:					7 000 000 Ft			

Telek Hitelezési érték:	0 Ft
-------------------------	------

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer							
Adat jellege / dátuma	Vizsgált ingatlan	Realizált adat	2020	Realizált adat	2020	Realizált adat	2019
Irányítószám	8636	8636		8636		8636	
Település	Balatonszemes	Balatonszemes		Balatonszemes		Balatonszemes	
Közterület neve	Kisfaludy						
Ingatlan típusa	Építési telek	Egyéb lakóingatlan		Egyéb lakóingatlan		Egyéb lakóingatlan	
Tagolódás							
Építés éve							
Telek terület	135 m ²						
Teljes alapterület							
Redukált alapterület							
Jellemzők	műszaki állaptú, falazatú, fűtéses, 0 egész + 0 félszobás, esztétikai állapotú						
Eladási/kínálati ár							
Infláció és árváltozási korrekció		0%		0%		0%	
Kínálati ár korrekció		0%		0%		0%	
Fajlagos ár		#ZÉRÓOSZTÓ!		#ZÉRÓOSZTÓ!		#ZÉRÓOSZTÓ!	
Korrekció	Környezeti						
	Infrastruktúra						
	Állapot						
	Jogi jelleg						
	Telek méret						
	Egyéb	<i>Pl.: befejezetlenség, panoráma, emeleti elhelyezkedés, jelleg...</i>					
	Alapterület						
Korrigált fajlagos ár	#ZÉRÓOSZTÓ!	#ZÉRÓOSZTÓ!		#ZÉRÓOSZTÓ!		#ZÉRÓOSZTÓ!	
Piaci hasonlító alapú módszerrel számított érték:				7 000 000 Ft			

Végső érték-meghatározás			
Elfogadott módszerrel meghatározott forgalmi érték	Aktuális	Forgalmi érték	7 000 000 Ft
	Értékképzési megjegyzés		
Hitelbiztosítéki értéket nem vizsgálunk, mert az ügylet nem kapcsolódik hitelezéshez			
Kockázatelemzés	Kockázatok	Hosszú távú értékállandóság miatt:	20%
		Piaci adatok megbízhatatlansága miatt:	20%
		Felépítmény szerkezetének állékonysága miatt:	20%
		Az ingatlan kedvezőtlen ingatlanpiaci fekvése miatt:	20%
		Követelés, kényszerbefektetés kockázata miatt:	20%
		Agglomerációs, termálfürdős és turisztikai jelleg miatt:	-5%
		Egyéb:	5%
Összes kockázat:		100%	
Hitelbiztosítéki érték:			0 Ft

Képek

8636 Balatonszemes, Kisfaludy utca 20



utcakép



utcakép



utcakép



a telek és a rajta álló felépítmény



a telek és a rajta álló felépítmény



a telek és a rajta álló felépítmény

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám:572894/4/2024

2024.04.21

BALATONSZEMES

Szektor: 53

Belterület 1231/20 helyrajzi szám

8636 BALATONSZEMES Kisfaludy utca 20. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

Földrészlet területe változás előtt: 1974 (m2) törölő határozat:46865/2000.12.12
Földrészlet területe változás előtt: 1910 (m2) törölő határozat:30702/2006.01.18
Földrészlet területe változás előtt: 1715 (m2) törölő határozat:10170/2006.04.13
Földrészlet területe változás előtt: 1715 (m2) törölő határozat:33469/2011.03.10
Földrészlet területe változás előtt: 1715 (m2) törölő határozat:42231/2/2015.09.25

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett beépített terület 0 1715 0.00

2. bejegyző határozat: 33469/2011.03.10
Terheli a BALATONSZEMES Belterület 1231/20/A HRSZ-t illető Földhasználati jog az ingatlan 59 m2 nagyságú területére.

3. bejegyző határozat: 42231/2/2015.09.25
Terheli a BALATONSZEMES Belterület 1231/20/A HRSZ-t illető Földhasználati jog 21 m2 területnagyságra.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 31066/2000.01.19
jogcím: átszállás tulajdoni hányad: 0/1 31136/1992.02.11
jogcím: megosztás tulajdoni hányad: 0/1 31066/2000.01.19
jogállás: tulajdonos
név: BALATONSZEMES KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8636 BALATONSZEMES Bajcsy-Zs. utca 23
törzsszám: 15396437

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31066/2000.01.19
Önálló szöveges bejegyzés a 1231/18 hrsz-ú ingatlan lejegyezve és megosztva 1231/19-1231/20 hrsz-ra.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 46865/2000.12.12
Önálló szöveges bejegyzés a 1231/20. helyrajzi számú ingatlan területe a 1231/3 és a 1231/4. helyrajzi számú ingatlanok telekhatár rendezése folytán változott.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám:572894/4/2024

2024.04.21

BALATONSZEMES

Szektor: 53

Belterület 1231/20 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ**

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 30702/2006.01.18

Önálló szöveges bejegyzés a helyrajzi szám területe telekhatár rendezés során változott.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 24/2011.01.07

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan térképi határvonala kiigazítás folytán változott.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 33469/2011.03.10

Önálló szöveges bejegyzés földhasználati jog az 1231/20/A helyrajzi számú ingatlan mindenkori tulajdonosa javára.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 42231/2/2015.09.25

Önálló szöveges bejegyzés földhasználati jog az 1231/20/A helyrajzi számú ingatlan mindenkori tulajdonosa javára.

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.

TULAJDONI LAP VÉGE

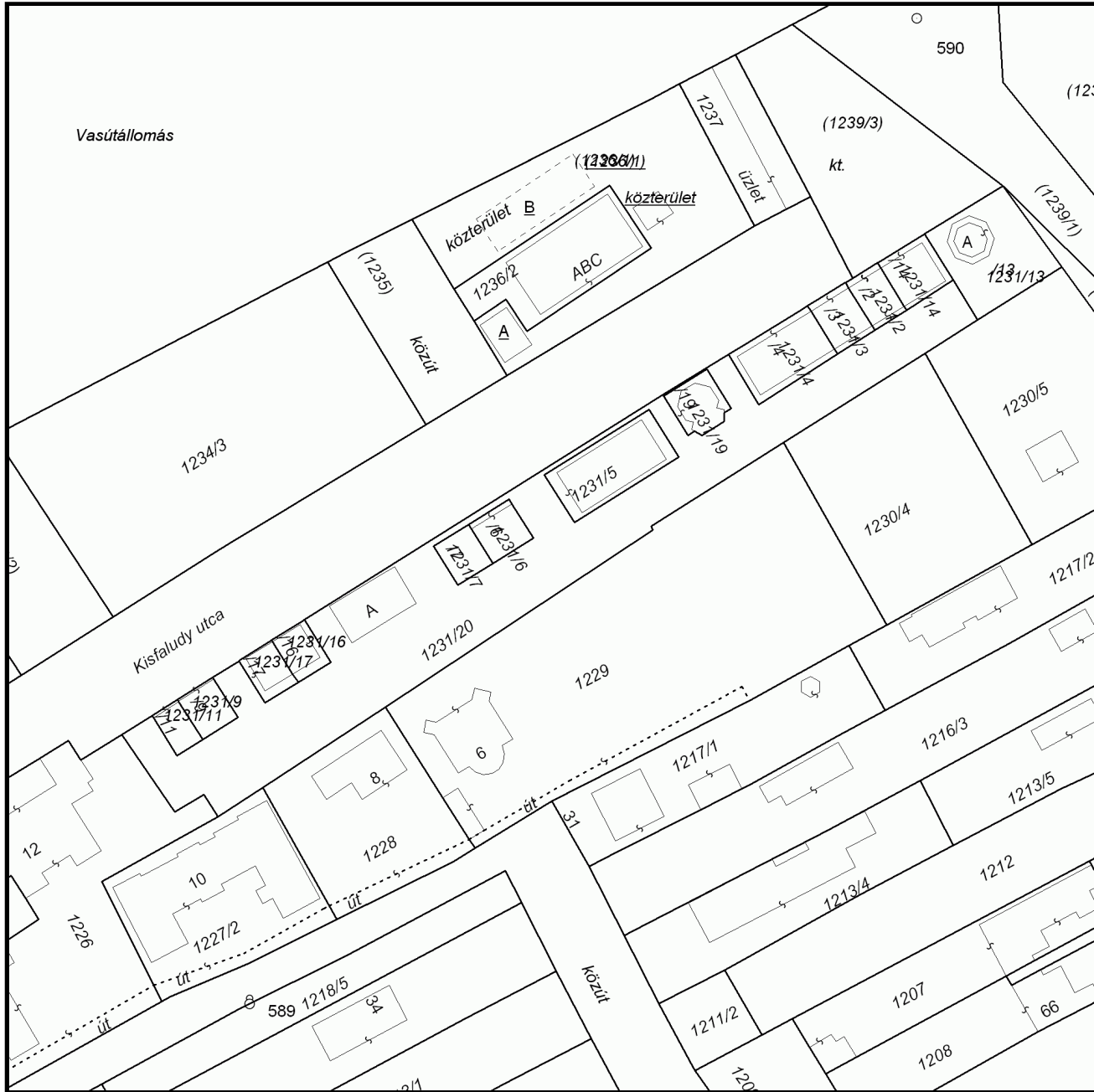
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2024.04.21 19:59:49

Helyrajzi szám: BALATONSZEMES belterület 1231/20

Megrendelés szám: 572908/4/2024

Méretarány: 1 : 1000



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