



**Sellye Város Önkormányzat  
Polgármesterétől**

7960 **Sellye**, Dózsa György u. 1.

Tel: Fax: 73/580-900

E- mail: hivatal@sellye.hu

**13/2020.(IV.08.)sz. Polgármesteri Határozat**

*Balaskovics Józseffel kötendő ingatlan adásvételi szerződés jóváhagyása (0321 hrsz.)*

Sellye Város Önkormányzatának Polgármestereként - a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III.11.) Kormányrendeletben foglaltakra tekintettel - a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az alábbi – képviselőkkel egyeztetett – döntést hoztam:

1.  
Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testület úgy dönt, hogy Balaskovics József (7960 Sellye, Cserfa utca 32.) részére Sellye 0321 helyrajzi számú magánutat 1.000.000 Ft összegben meghatározott értékben értékesíti. Dr. Monori Tamás ügyvéd által készített ingatlan adásvételi szerződést az előterjesztéshez csatolt tartalommal jóváhagyja és felhatalmazza Nagy Attila polgármestert annak aláírására.
2.  
Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testülete elrendeli a 2020. január 14. napján Balaskovics Józseffel megkötött megállapodásban rögzített fennmaradó és fel nem használt mindösszesen 10.000 Ft összeg vissza utalását Balaskovics József részére.

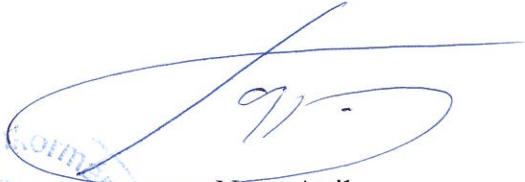
Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, TFO vezető

Határozatomról értesítem:

1. lakosság helyben szokásos módon
2. Jegyző
3. Sellyei Közös Önkormányzati Hivatal – leíró iroda

Sellye, 2020. április 8.


Nagy Attila  
polgármester



## ELŐTERJESZTÉS

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdése alapján hozott polgármesteri döntéshez

2020. április 3.

|                                                        |                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Napirendi pont sorszáma                                | <b>7. napirend</b>                                                                                  |
| Tárgy                                                  | Balaskovics Józseffel kötendő ingatlan adásvételi szerződés jóváhagyása (0321 hrsz.)                |
| Előterjesztő                                           | Nagy Attila polgármester                                                                            |
| Az előterjesztést készítette                           | Hamarics Réka TFO vezető                                                                            |
| Előterjesztésnek költségvetési vonzata                 | van/nincs                                                                                           |
| Pénzügyi vezető előterjesztést látta                   | fedezet éves költségvetésben biztosított / költségvetés módosításával biztosított / nem biztosított |
| Az előterjesztés a jogszabályi feltételeknek megfelel. | <u>igen</u> /nem                                                                                    |
| A döntéshez szükséges többség:                         | <u>egyszerű</u> /minősített                                                                         |
| Döntési forma:                                         | rendelet/határozat (normatív, hatósági, egyéb)/ <u>polgármesteri döntés</u>                         |

Tisztelt Képviselő-testület!

Sellye Város Önkormányzat Képviselő –testülete döntött arról, hogy jogszabályi feltételek fennállása esetén értékesíteni kívánja a Sellye 0321 helyrajzi számú helyi közút megnevezésű ingatlan Balaskovics József (továbbiakban: Vevő) részére és elrendelte/jóváhagyta az ehhez szükséges további teendőket. (320/2019. (XII.16.) KT határozat)

BAMKH Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Közlekedési és Útügyi Osztály BA/60/21/1/2020. ügyiratszámú határozatával engedélyezte a magánúttá történő minősítést.

Az illetékes Földhivatalba benyújtásra került az ingatlan nyilvántartásban történő jelenlegi helyi közút megnevezés magánúttá történő átvezetése.

A hatályos vagyonrendelet értelmében a 0321 helyrajzi számú ingatlan a helyére került, forgalomképes magánút megnevezéssel.

Az ingatlan értékbecslés megrendelésre kerül, mely szakvélemény alapján a piaci érték 1.000.000 Ft.

Dr. Monori Tamás ügyvéd az ingatlan adásvételi szerződést elkészítette, melyet a Vevő áttekintett és jóvá hagyott.

Vevő korábban megállapodás keretén belül előre megfizette, az úti hatósági eljárás, földhivatali eljárás és az ingatlanértékbecslés díját, mindösszesen 91.400 Ft-ot, melyből ténylegesen felmerült költség három kifizetendő díjra vonatkozóan 81.400 Ft.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést szíveskedjék megtárgyalni és a csatolt adásvételi szerződést és alábbi KT határozat javaslatban foglaltak szerint, dönteni szíveskedjen.

Melléklet:

- BAMKH BA/60/21/1/2020. számú határozata
- szakvélemény
- ingatlan adásvételi-szerződés

### **13/2020. (IV....) Polgármesteri döntés**

*Balaskovics Józseffel kötendő ingatlan adásvételi szerződés jóváhagyása (0321 hrsz.)*

Sellye Város Önkormányzatának Polgármestereként - a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III.11.) Kormányrendeletben foglaltakra tekintettel - a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az alábbi – képviselőkkel egyeztetett – döntést hoztam:

1.

Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testület úgy dönt, hogy Balaskovics József (7960 Sellye, Cserfa utca 32.) részére Sellye 0321 helyrajzi számú magánutat 1.000.000 Ft összegben meghatározott értékben értékesíti. Dr. Monorit Tamás ügyvéd által készített ingatlan adásvételi szerződést az előterjesztéshez csatolt tartalommal jóváhagyja és felhatalmazza Nagy Attila polgármestert annak aláírására.

2.

Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testülete elrendeli a 2020. január 14. napján Balaskovics Józseffel megkötött megállapodásban rögzített fennmaradó és fel nem használt mindösszesen 10.000 Ft összeg vissza utalását Balaskovics József részére.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, TFO vezető



## *Sellyei Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője*

7960 Sellye, Dózsa György u. 1.

Tel: Fax: 73/580-900

E-mail: hivatal@sellye.hu

### K I V O N A T

**Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2019. december 16-i nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből:**

Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testülete **4 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett, ellenszavazat nélkül** a következő határozatot hozta:

#### **320/2019. (XII.16.) sz. KT határozat**

*Balaskovics József vételi szándékának ismételteti megtárgyalása*

1. Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testülete Balaskovics József (7960 Sellye, Cserfa utca 32.) vételi szándékának megtárgyalása tárgyú napi rendet megtárgyalta, a 0321 helyrajzi számú ingatlant a jogszabályi feltételek fennállása esetén értékesíteni kívánja.

A vevő által tett vételi nyilatkozatot 1.000.000.-Ft összegben elfogadja abban az esetben, amennyiben az ingatlanra vonatkozó értékebecslésben megjelölt piaci ár a nyilatkozati vételárat nem haladja meg. Az értékesítést megelőző szükséges eljárási díjak megfizetése a Kérelmezőt terheli, melyet a Kérelmezőnek az önkormányzat részére előre meg kell fizetnie, melyről a két fél kössön megállapodást. A képviselő- testület a megállapodás aláírására Nagy Attila polgármestert felhatalmazza.

Határidő: azonnal

Felelős: Nagy Attila polgármester, ÉVO vezető

2. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy tegye meg a következő szükséges intézkedéseket:

a) Sellye Város Önkormányzat az önkormányzati út átminősítési – magánúttá történő - kérelmét nyújtsa be a Baranya Megyei Kormányhivatal Pécsi Járási Hivatal Műszaki Engedélyezési, Fogyasztóvédelmi és Foglalkoztatási Főosztály Ütügyi Osztályához.

b) Esedékességkor az ingatlan – nyilvántartásban történő a 0321 helyrajzi számú ingatlan megnevezésének átvezetéséről gondoskodják.

Határidő: esedékességkor

Felelős: Nagy Attila polgármester, ÉVO vezető

3. Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Jegyző Asszonyt, hogy az önkormányzati út jogállás megszűnését követően Sellye Város Önkormányzatának vagyonáról, és vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 10/2016. (VII.1.) számú rendelet módosítására a 0321 helyrajzi számú ingatlan forgalomképes vagyoni körbe való besorolása végett.

Határidő: esedékességkor

Felelős: Nagy Attila polgármester, Szalóky Ildikó jegyző

4. Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy a forgalom képes ingatlan értébecslését rendelje meg. A jogszabályi feltételek fennállása és az értébecslést követően az eladással kapcsolatos végleges döntés céljából a tárgyi ügyet a képviselő-testület elé terjessze be.

Határidő: esedékességkor

Felelős: Nagy Attila polgármester, Szalóky Ildikó jegyző, ÉVO vezető

5. Sellye Város Önkormányzat Képviselő -testülete a 0321 helyrajzi számú ingatlan adásvételi-szerződés aláírása esetén elrendeli a 0318 helyrajziszámú önkormányzati út és 0312/8 helyrajzi számú szántóföld közötti a telekbejáró – híd – kialakítását, a 2020. évi költségvetés terhére elrendeli.

Határidő: esedékességkor

Felelős: polgármester, Patkó László ügyvezető

Nagy Attila s.k.  
polgármester

Dr. Szalóky Ildikó s. k.  
jegyző

---

**Kivonat hiteles:**

**Sellye, 2019. december 16.**





Lendvai László Attila (2020.03.06. 11:21:55)



## BARANYA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: BA/60/21/1/2020.  
Ügyintéző: Laczkó Henrietta  
Telefon: 72/896-264

Tárgy: Sellye, 0321 hrsz.-ú helyi közút  
közforgalom elől elzárt magánúttá  
minősítése

### Határozat

Sellye Város Önkormányzat (7960 Sellye, Dózsa György u. 1.) a közlekedési hatósághoz 2020. január 17-én – a Sellye, 0321 hrsz.-ú helyi közút közforgalom elől elzárt magánúttá minősítése tárgyában – benyújtott kérelme alapján a következő döntést hoztam:

A fenti tárgyban előterjesztett kérelemnek, annak érdemi vizsgálatát követően

### helyt adok,

a Sellye, 0321 hrsz.-ú helyi közutat

### magánúttá minősítem és annak közforgalom előli elzárását engedélyezem

az alábbiak szerint:

**1. Átadó helyi közút kezelő:** Sellye Város Önkormányzat  
7960 Sellye, Dózsa Gy. u. 1.

**2. Átvevő útkezelő:** Balaskovics József  
7960 Sellye, Cserfa u. 32.

**3. Az átadás-átvételre kerülő út:**

Sellye város közigazgatási területén lévő 0321 hrsz.-ú (4356 m<sup>2</sup> alapterületű) kivett önkormányzati út.

Az átadó Sellye Város Önkormányzatának és az átvevő Balaskovics Józsefnek ezen határozat jogerőre emelkedését követő 30 napon belül az út tulajdonjogának átadásáról a változások ingatlan-nyilvántartáson való átvezetésére alkalmas megállapodást kell kötnie. A szükséges megállapodás megkötését és az út tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését az átvevő félnek kell kezdeményeznie.

Sellye, 0321 hrsz.-ú út közforgalom előli elzárásának tényét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni az illetékes ingatlanügyi hatóságnál.

Az ingatlan-nyilvántartási átvezetést követően a közforgalom elől elzárt magánutat sorompóval, kapuval, illetve más fizikai eszközzel, vagy „Mindkét irányból behajtani tilos” jelzőtáblával (KRESZ 40. ábra) és az alatta elhelyezett „Magánút” tájékoztatást adó jelzőtáblával (KRESZ 109/b ábra) az út tulajdonosának a közforgalom elől el kell zárnia.

Dr. Bodor Zília ügyvéd (7621 Pécs, Király u. 23. KASZ.: 36057794) által megküldött 2020. február 24-én kelt négyoldalú megállapodásban foglaltakat maradéktalanul be kell tartani.

Jelen határozat ellen fellebbezésnek helye nincs, azonban a kézhezvételt követő 30 napon belül – jogszabálysértésre hivatkozással – annak bírósági felülvizsgálatát lehet kérni a Pécsi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróságtól (7621 Pécs, Jókai u. 10.). A keresetlevelet a Baranya Megyei Kormányhivatalhoz kell benyújtani vagy ajánlott küldeményként postára adni. A bírósággal való (kötelező vagy választott) elektronikus kapcsolattartás esetén a keresetlevelet elektronikusan kell benyújtani a Baranya Megyei Kormányhivatal hivatali kapujára (KRID: 403892115). Amennyiben a fél a közigazgatási perben jogi képviselő nélkül jár el, a keresetlevelet a polgári perben és a közigazgatási bírósági eljárásban alkalmazandó nyomtatványokról szóló 6/2019. (III. 18.) IM rendeletének (a továbbiakban: IM rendelet) 19. mellékletében meghatározott nyomtatványon is előterjesztheti (további tájékoztatás: <http://birosag.hu/e-per-2018/e-kapcsolattartas-egyes-ugyfajtakban>). A felet a perben tárgyi illeték-feljegyzési jog illeti meg. A bíróság a pert tárgyaláson kívül bírálja el, a felek bármelyikének kérelmére azonban tárgyalást tart. Tárgyalás tartását a felperes a keresetlevélben kérheti. Az erre irányuló kérelem elmulasztása miatt igazolásnak nincs helye. A keresetlevél benyújtásának a döntés végrehajtására nincs halasztó hatálya, az ügyfél azonban a keresetlevélben azonnali jogvédelem iránti kérelem formájában a halasztó hatály elrendelését kérheti. A kérelemben részletesen meg kell jelölni azokat az indokokat, amelyek az azonnali jogvédelem szükségességét megalapozzák és az ezek igazolására szolgáló okiratokat csatolni kell. A bíróság a kérelemről annak beérkezésétől számított tizenöt napon belül dönt, hiánypótlásnak nincs helye.

### I n d o k o l á s

Sellye Város Önkormányzat 2020. január 17-én a Sellye, 0321 hrsz.-ú önkormányzati útként bejegyzett helyi közút közforgalom elől elzárt magánúttá minősítése iránti kérelmet nyújtott be a közlekedési hatósághoz, s kérelméhez mellékelte az érintett út hiteles térkép- és tulajdoni lap másolatát, Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testületének 320/2019. (XII.16.) sz. KT határozatát, továbbá a tárgyi út átadás-átvételére vonatkozó, Balaskovics József és az Önkormányzat között létrejött megállapodás másolati példányát.

Az út átminősítési eljárás keretében az ÚT/47/2/2020. számú végzésemmel, valamint az ÚT/47/4/2020. számú hirdetmény útján 2020. január 28-ára a tényállás tisztázása céljából helyszíni szemlét tűztem ki.

Az engedélyezési eljárás keretében általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 43. § (1) bekezdése alapján 2020. január 22-én ÚT/47/3/2020. számon függő hatályú döntést hoztam.

Az ügyben érintett egyéb – szomszédos ingatlan-tulajdonos – ügyfeleket a függő hatályú döntésemről az ÚT/47/4/2020. számú hirdetmény útján értesítettem.

A 2020. január 28-án megtartott helyszíni szemlén és a benyújtott dokumentumok alapján megállapításra került, hogy a Sellye, 0321 hrsz.-ú önkormányzati út közúthálózati szerepet nem tölt be, jelenleg két telephelyet választ el egymástól, továbbá az idegen tulajdonban lévő Sellye, 0312/8 hrsz.-ú szántó művelési ágú ingatlan megközelítését biztosítja.



A Sellye, 0312/8 hrsz.-ú ingatlan közvetlenül határos a 0318 hrsz.-ú önkormányzati úttal is. Megfelelő útcsatlakozás kialakításával a fenti ingatlan közvetlen közúti kapcsolata a 0318 hrsz.-ú útként nyilvántartott ingatlanról is biztosítható lenne.

A közös tulajdonban lévő Sellye, 0319/1, 0319/2, 0319/3 és 0320 hrsz.-ú ingatlanok közúti kapcsolata a 0326 hrsz.-ú helyi közút felé biztosított.

A helyszíni szemlén az átvevő Balaskovics József és a Sellye, 0312/7 és 0312/8 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosa jegyzőkönyvben vállalták, hogy a fenti ingatlanok – a tárgyi engedélyezési eljárással érintett 0321 hrsz.-ú úton történő – megközelíthetőségének biztosítása érdekében 2020. március 1-ig ügyvéd előtt külön megállapodást kötnek.

A helyszíni szemléről készült – ÚT/47/5/2020. számon iktatott – jegyzőkönyv az ügyirat részét képezi.

Dr. Bodor Zília ügyvéd (7621 Pécs, Király u. 23. KASZ.: 36057794) a fenti megállapodást 2020. február 26-án elektronikus úton megküldte az eljáró közlekedési hatóság részére.

A 2020. február 24-én kelt megállapodás szerint a Sellye, 0321 hrsz.-ú helyi közút közforgalom elől elzárt magánúttá minősítését követően – a megállapodásban rögzített feltételekkel – továbbra is biztosításra kerül a Sellye, 0312/7 és 0312/8 hrsz.-ú ingatlanok megközelítése.

A kérelmező az ügyi hatósági eljárások díjairól szóló 26/1997. (XII. 12.) KHVM rendelet (továbbiakban: KHVM rendelet) alapján meghatározott 54.800,- Ft engedélyezési eljárási díjat befizette. Az eljárás során egyéb eljárási költség nem merült fel.

A tárgyi közút magánúttá történő átminősítése és közforgalom elől elzárása iránti kérelem a benyújtott iratok és dokumentumok, továbbá a helyszíni szemle megállapításai alapján elbíráلható volt.

A Sellye, 0321 hrsz.-ú helyi közút közforgalom elől elzárt magánúttá minősítése – az általam előírt feltételek teljesítése mellett – ügyi érdekeket nem sért, a helyi közút közforgalom elől elzárt magánúttá minősítésének jogszabályi feltételei fennállnak, ezért a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

A határozatom rendelkező részében az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésre vonatkozó feltételeimet a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény (továbbiakban: Kkt.) 32. § (3) bekezdése és a Kkt. végrehajtásáról szóló 30/1988. (IV. 21.) MT rendelet (továbbiakban: MT rendelet) 23/A. § (2) bekezdése alapján írtam elő.

A bírósági felülvizsgálat lehetőségét az Ákr. 114. § (1) bekezdése biztosítja. A jogorvoslati tájékoztató a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény 39. §, 50. § és 77. §-án, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 62. § (1) bekezdés h) pontján, valamint az IM. rendelet 6. § (1) bekezdésén alapul.

2020. március 31. napjával az egyes törvényeknek az egyfokú járási hivatali eljárások megteremtésével összefüggő módosításáról szóló 2019. évi CXXVII. törvényre figyelemmel megszűnnek a közigazgatási és munkaügyi bíróságok és a közigazgatási perekben 2020. április 1. napjától elsőfokon a Pécsi Törvényszék jár el regionális illetékességgel.



A rendelkező részben szereplő döntés meghozatala során az Ákr. 15. § (1) bekezdésében, a Kkt. 29. (9) bekezdésében és a 32. § (3) bekezdésében, a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 2. § (1) bekezdésében meghatározott hatásköröm alapján, a Korm. rendelet 2. § (1) bekezdés b) pontjában megjelölt illetékességi területemen jártam el.

Határozatomat az Ákr. 80. § (1) bekezdése, a 81. § (1) bekezdése, továbbá a Kkt. 29. § (9) bekezdése és a 32. § (3) bekezdése alapján hoztam meg.

Pécs, 2020. március 6.

*Dr. Horváth Zoltán kormány megbízott felhatalmazása alapján kiadmányozta:*

**Lendvai László**  
osztályvezető

A BA/60/21/1/2020. számú határozatot kapiák:

**Elektronikus úton:**

Kérelmező:

1. Sellye Város Önkormányzata  
7960 Sellye, Dózsa György u. 1.  
(KRID: 554071795)

Egyéb:

2. Baranya Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság  
Siklói Katasztrófavédelmi Kirendeltség  
7800 Siklós, Gyúdi út 24.  
(KRID: 218551138)
3. Siklói Rendőrkapitányság Közlekedésrendészeti Osztály  
7800 Siklós, Batthyány u. 7.  
(KRID: 105147968)

**Hirdetményi úton:**

4. Egyéb érintett ügyfelek

**Postai kézbesítés útján:**

5. Átvevő útkelző és szomszédos ingatlan-tulajdonos ügyfelek  
(az irattári példányhoz csatolt név- és címjegyzék alapján)

Egyéb:

6. Irattár



# ***S z a k v é l e m é n y***

a

**7960 Sellye Külterület 0321 hrsz.**

alatti út

**piaci értékéről**

*(Helyrajzi számok: 0321)*

*Eredeti példány*

Szakértő(k) neve:

Az értékelés fordulónapja:

Megbízó:

A vizsgálat célja \*

első fedezet vizsgálat

☒

Ingatlan piaci érték meghatározása

éves felülvizsgálat

☐

egyéb:

☐

Kovács Tünde

2020. március 31.

Sellye Város Önkormányzat

**Megbízás célja:**

Piaci érték meghatározása

## Összefoglaló tábla

**Az ingatlan helyrajzi száma:**

**0321**

Az ingatlan címe (tulajdoni lap alapján):

7960 Sellye Külterület 0321 hrsz.

Az ingatlan megnevezése (tulajdoni lap szerint):

Kivett önkormányzati út

Az ingatlan megnevezése (határozat szerint):

Közforgalom elől elzárt magánút

Területe

4356

m2

**Piaci érték**

Piaci összehasonlító megközelítés szerint

1 000 000 Ft

**Egyeztetett (végső) piaci érték kerekítve összesen :**

**1 000 000 Ft**

**Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége \***

Könnyen

erős kereslet

☐

Átlagos

kiegyensúlyozott piac

☒

Problémás

kínálati túlsúly

☐

Nehéz

erős túlkínálat

☐

Felelősséget kizáró körülmény nincs

Kovács Tünde  
7940 Szentlőnc, Bartók B. u. 2/B.  
Adószám: 55814092-1-22  
Nyilvántartási szám: 54547232

Értékelő aláírása

Ingatlanvagyon értékelő

Ny. sz.: 720.

**Mellékletek:**

1. Tulajdoni lapok (2019. 02. 05.)
2. Térképmásolat
3. Rendezési terv részlet
4. Határozat átminősítésről
5. Fotók

|   |
|---|
| X |
| X |
| X |
| X |
| X |

**\*Az ÁFA - tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően.**

## Értékelés alapja, módszerek megnevezése

Az ingatlan értékelési folyamata, az értékelésről készített szakvélemény a TEGOVA által készített „European Valuation Standards” ajánlásainak felhasználásával készült. A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 32/2000. (VIII.29) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak.

Az értékek megállapítására három módszer alkalmazható: a piaci adatok összehasonlításán alapuló, költség alapú és hozamszámításon alapuló megközelítés. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek, valamint a kínálati pia árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

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

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

Az értékelés során minimum kettő módszerrel kell meghatározni az ingatlan értékét (kivéve beépítetlen terület), melyekből a végső érték megfelelő súlyozással kialakítható. Jelen esetben a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk.

## Alapfeltételek, korlátozások, szabályozások

Minden számunkra megadott információt megbízhatónak tekintettünk, de valóságukért nem vállalunk felelősséget. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentációk csak az ingatlan bemutatását szolgálják. Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindentől függetlenül állapította meg fenti értéket. Ezen ingatlan értékbecslés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, más célra nem használható. A szakvélemény érvényességi ideje 3 hónap.

## AZ INGATLAN ÁLTALANOS BEMUTATÁSA

Az ingatlanok címe:

7960 Sellye Külterület 0321 hrsz.

Helyrajzi száma: 0321

Önálló: ☒

Albetét: ☐

Bejegyzett tulajdonos ( ok ), tulajdoni hányvad ( uk ):

Az esetleges széljegyzet ( ek ) tartalma:

Szolgalmi jogok, haszonélvezet:, ill. egyéb terhek:

Bérlő:

A telek területe (m2):

A telek alakja, formája:

A telek határai, kerítettsége:

Domborzati és lejtésviszonyok:

Az ingatlanon jelenleg található:

A környező ingatlanok jellemző

Elhelyezkedése:

A hasznosítás jelenlegi formája a tul. lap szerint:

Legcélszerűbb hasznosításuk a szakértő szerint:

Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:

**Borbás Károly 1/1 rész**

Rendelkezésre álló tulajdoni lap szerint

Rendelkezésre álló tulajdoni lap szerint

nincs

4356

Szabálytalan négyszög

Kerítetlen, térképmásolattal egyező

Közel sík fekvésű

Nem beépítéere szánt út

Mezőgazdasági ingatlanok

Sellye várs déli részén, annak ipari park területén

Kivett önkormányzati út

Melléklet határozattal egyezően, magánút.

Földes, burkolatlan út

### Rövid szöveges kiegészítő:

A sellyei kistérség az ország déli részén Baranya megyében, a Dráva folyó mentén, a Villányi hegységtől délre helyezkedik el. A terület a fővárostól mintegy 300 km-re fekszik. A kistérség központja Sellye városa. A jelenleg közel 3050 lelket számláló település Baranya megye délnyugati részén, Szigetvártól 30, Siklóstól 42, Pécsről 45, a Drávától 6 kilométerre fekszik, a Villányt Barccsal összekötő, történelmi jelentőségű út mentén. Ezen a vonalon, valamint Szentlőrinc felől a vasútforgalma is számottevő és gócponti súlya a tervezett közeli határátkelőhely megvalósulásával remélhetőleg jelentősen megnövekszik majd. Sellye 1997-ben kapott vá-rosi rangot, holott egy kellően nem méltányolt, ipari és mezőgazdasági szempontból is kiaknázatlan ország-rész, az Ormánság központja.

A vizsgált ingatlan a település déli felében, külterületen, mezőgazdasági környezetben helyezkedik el. Infrastrukturális és intézményi ellátottságuk átlagos, a lakosság ellátását biztosító intézmények és kereskedelmi-, szolgáltató egységek 3 km-en belül megtalálhatóak. Az értékelte út nem burkolt, földes, funkciójának megfelelő.

## Telkek adatai

### Ingyatlanok helyrajzi száma, területe:

|                                                |                                     |      |
|------------------------------------------------|-------------------------------------|------|
| A telek területe (m2):                         | 0                                   | 4356 |
| A legjobb és legértékesebb hasznosítási forma: | Beépítésre nem szánt, kiszolgáló út |      |
| Övezet jele:                                   | K-3                                 |      |
| Övezet megnevezése:                            | Kiszolgáló utak                     |      |
| Beépítési mód:                                 | nem beépítésre szánt terület        |      |
| Újjonan kialakítható telek legkisebb területe: | 0 m2                                |      |
| A beépítettség legnagyobb mértéke:             | 0%                                  |      |
| A megengedett legnagyobb építménymagasság:     | 0 m2                                |      |
| A zöldfelület legkisebb mértéke:               | 0%                                  |      |
| Közlekedési terület szélessége                 | 20 m%                               |      |

Sellye Város Szabályozási terve (ingatlanra vonatkozó részlet az értékbecslés melléklet) alapján, az értékelés tárgyát képező ingatlan beépítésre nem szánt terület.

# AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

## Értékelés

## Piaci összehasonlító megközelítés

### Az építmények értékének megállapítása

#### Piaci összehasonlító adatok

|                                                     | Vizsgált ingatlan                       | 1-T                                                                                                | 2-T                                                                                                 | 3-T                                                                                                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Elhelyezkedés                                       | 7960 Sellye<br>Külterület 0321<br>hrsz. | Szigetvár Külterület                                                                               | Szigetvár Külterület                                                                                | Szentlőrinc Külterület                                                                             |
| Leírás                                              |                                         | Sík felszínű, jó<br>infrastrukturális<br>környezetben<br>elhelyezkedő, beton<br>burkolatú magánút. | Sík felszínű, jó<br>infrastrukturális<br>környezetben<br>elhelyezkedő, burkolat<br>nélküli magánút. | Sík felszínű, jó<br>infrastrukturális<br>környezetben<br>elhelyezkedő, beton<br>burkolatú magánút. |
| Adat forrása                                        |                                         | Adásvétel                                                                                          | Adásvétel                                                                                           | Adásvétel                                                                                          |
| Adat időpontja                                      |                                         | jún.19                                                                                             | márc.19                                                                                             | szept.18                                                                                           |
| Telek terület (m2)                                  | 4356                                    | 2687                                                                                               | 1972                                                                                                | 9807                                                                                               |
| Ár /Ft (nettó)                                      |                                         | 950 000                                                                                            | 500 000                                                                                             | 3 200 000                                                                                          |
| Fajlagos alapár                                     |                                         | 354                                                                                                | 254                                                                                                 | 326                                                                                                |
| <b>Módosító tényezők</b>                            |                                         |                                                                                                    |                                                                                                     |                                                                                                    |
| Kínálati ár                                         |                                         | 0%                                                                                                 | 0%                                                                                                  | 0%                                                                                                 |
| Telek területek (m2)                                | 4 356                                   | 0%                                                                                                 | 0%                                                                                                  | 0%                                                                                                 |
| Elhelyezkedés                                       | külterület                              | 0%                                                                                                 | 0%                                                                                                  | 0%                                                                                                 |
| Infrastruktúra                                      | átlagos                                 | -10%                                                                                               | -10%                                                                                                | -10%                                                                                               |
| Domborzat                                           | sík                                     | 0%                                                                                                 | 0%                                                                                                  | 0%                                                                                                 |
| Burkolat                                            | nincs                                   | -20%                                                                                               | 0%                                                                                                  | -20%                                                                                               |
| Összes módosítás                                    |                                         | -30%                                                                                               | -10%                                                                                                | -30%                                                                                               |
| Módosított alapár                                   | 235                                     | 248                                                                                                | 229                                                                                                 | 228                                                                                                |
| <b>Módosított fajlagos alapár kerekítve (Ft/m2)</b> |                                         |                                                                                                    |                                                                                                     | <b>235</b>                                                                                         |

Megvalósult tranzakció jele: (T), kínálati ár jelölése: (K)

### Az ingatlan értékének megállapítása

| hrsz                 | terület      | Ft./m2 | Ft/m2*terület    | Kerekítve           |
|----------------------|--------------|--------|------------------|---------------------|
| 321                  | 4 356        | 235    | 1 023 660        | 1 020 000 Ft        |
| <b>Mindösszesen:</b> | <b>4 356</b> |        | <b>1 023 660</b> | <b>1 000 000 Ft</b> |



## AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉK

|                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:                                                                                                                                                                                           |                     |
| <p><i>A végső forgalmi értéket a piaci összehasonlító módszerével számolt érték figyelembevételével határoztuk meg. A piaci bérleti díjakon alapuló hozamalapú módszert nem alkalmaztuk, mert a beépítetlen területekre a bérbeadással történő értékesítés nem jellemző.</i></p> |                     |
| Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint                                                                                                                                                                                                                   | 1 000 000 Ft        |
| A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása                                                                                                                                                                                                                                    | 100%                |
| Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint                                                                                                                                                                                                                             | 0 Ft                |
| A hozadéki megközelítés súlyozása                                                                                                                                                                                                                                                | 0%                  |
| Az ingatlan egyeztetett értéke                                                                                                                                                                                                                                                   | 1 000 000 Ft        |
| <b>Forgalmi érték kerekítve</b>                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>1 000 000 Ft</b> |

## Elhelyezkedés



## Mellékletek

Tulajdoni lap

Térképmásolat

Rendezési terv részlet

Határozat átminősítésről

Fotók

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/3848/2019

2019.02.05

SELLYE

Szektor: 53

Külterület

0321 helyrajzi szám

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

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

. Kivett önkormányzati út

0

4356

0.00

II R É S Z

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 10113/2001.07.09

jogcím: 1993.évi II.tv.12/D.§.(2) bek.

jogállás: tulajdonos

név: SELLYE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 7960 SELLYE Dózsa Gy. utca 1

törzsszám: 15331256

III R É S Z

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.

TULAJDONILAP VÉGE

BAMKH Siklósi Járási Hivatal  
Siklós 7800 Siklós, Dózsa Gy. u. 19. Pf. 14.

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

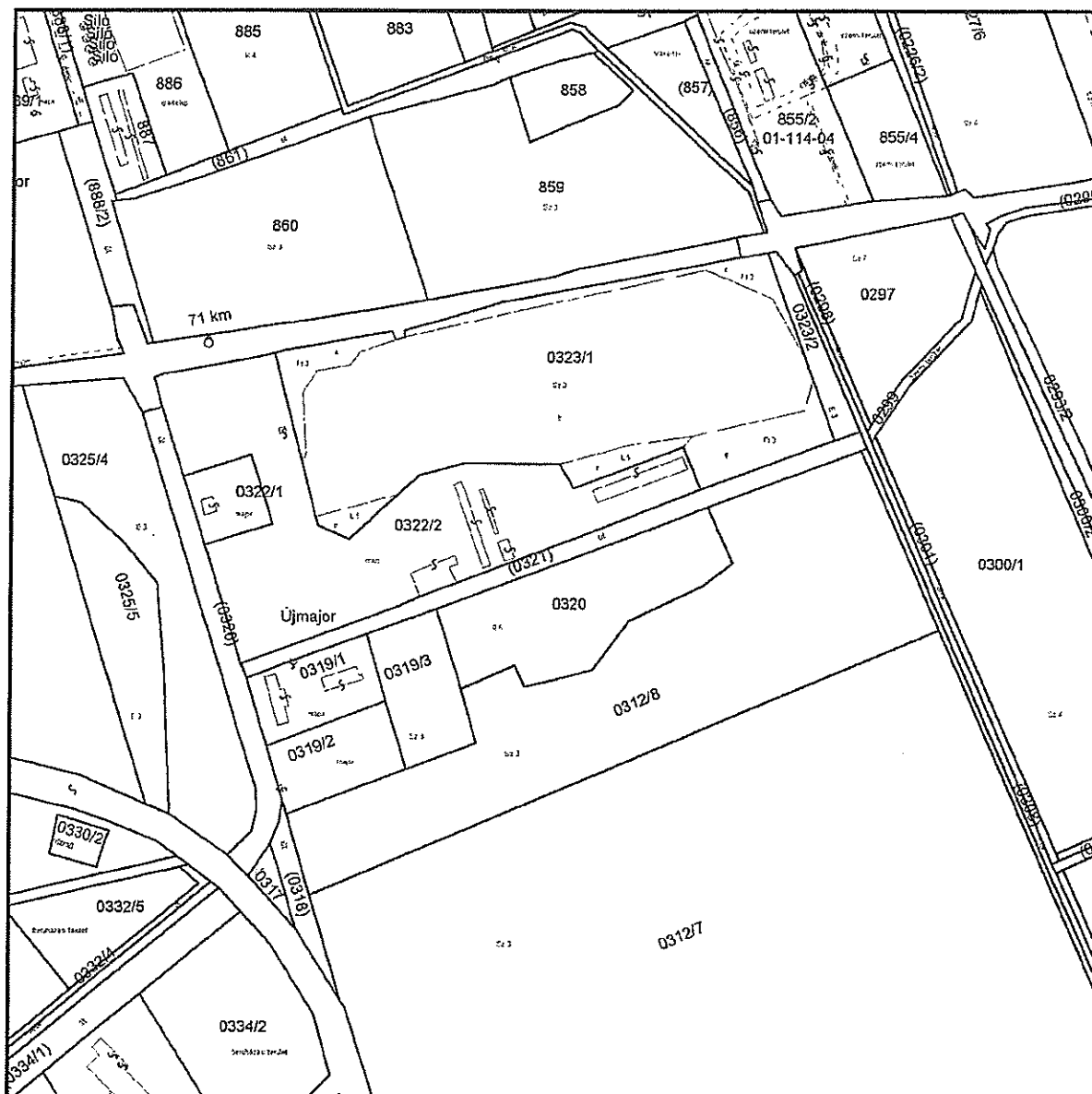
2019.02.05 13:22:17

Helyrajzi szám: SELLYE külterület 321

Megrendelés szám: 7/96/2019

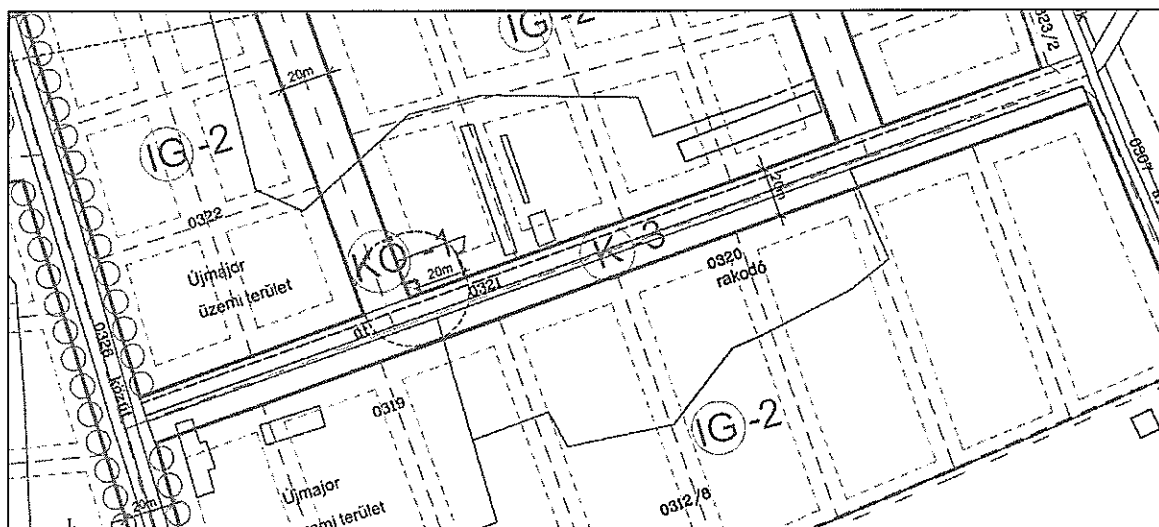
Méretarány: 1 : 4000

Térrajzsám: 16308830002019



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

## Rendezési terv részlet



### A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK Közlekedési és közműterület

#### 9.§

(1) A közlekedési területek lehatárolását és övezeti tagozódását a V-1 jelu (szabályozási) tervlap tünteti fel:

|      | Út                                              | Kategória                                     |                                               | Közlekedési terület szélessége |
|------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------|
|      |                                                 | jelenleg                                      | távlatban                                     |                                |
| K-1  | 5821. sz. Sellye-Drávasztára-Vejti-Vajszló ö.út | Külterületi II. rendű főút, ö. út (K.II.b.B.) | Külterületi II. rendű főút, ö. út (K.II.b.B.) | meglévő<br>(≈25 m)             |
| K-2  | 58152. sz. Sósvertikei bekötő út                | Külterületi mellékút (K.III.c.B.)             | Belterületi gyűjtőút (B.III.a.)               | 30 m                           |
| K-3  | Kiszolgáló utak                                 | (B.III.b.)                                    | (B.III.b.)                                    | 20 m                           |
| VA-1 | Vasúti terület                                  |                                               |                                               | meglévő<br>(≈18 m)             |
| VA-2 | Vasúti terület<br>terv. iparvágány              |                                               |                                               | 10 m                           |

(2) A közlekedési területen az OTEK 26.§ (3) bekezdés szerinti építmények helyezhetők el.

(3) Országos közút beépítésre nem szánt területen lévő szakasza mentén annak tengelyétől számított 50 m távolságon belül építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el.

(4) Országos közforgalmú vasútvonal szelso vágányától számított 50 m távolságon belül építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el.

(5) Az újonnan kialakítandó utakat kertes szaktervező bevonásával fasítani kell.

(6) Az ipari park területén új távközlési, illetve hírközlési magasepítmény (adatorony) nem helyezhető el.

(7) A "KÖ-1" jelu övezet a szennyvizatemelő területé. A szabályozási terven jelölt védőtávolságokat az építés során figyelembe kell venni.

Lendvai László Attila (2020.03.06. 11:21:55)

BARANYA MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

|                                                                      |              |        |
|----------------------------------------------------------------------|--------------|--------|
| SELLEYEI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL<br>7960 Sellye, Dózsa Gy. u. 1. |              |        |
| Érk.: 2002/2020                                                      | 2020 MÁRC 09 |        |
| Ikt.sz.: SE/111-9/2020                                               | Ügyintéző:   | Mell.: |

Ügyiratszám: BA/60/21/1/2020.  
 Ügyintéző: Laczkó Henrietta  
 Telefon: 72/896-264

Tárgy: Sellye, 0321 hrsz.-ú helyi közút  
 közforgalom elől elzárt magánúttá minősítése

**Határozat**

Sellye Város Önkormányzat (7960 Sellye, Dózsa György u. 1.) a közlekedési hatósághoz 2020. január 17-én – a Sellye, 0321 hrsz.-ú helyi közút közforgalom elől elzárt magánúttá minősítése tárgyában – benyújtott kérelme alapján a következő döntést hoztam:

A fenti tárgyban előterjesztett kérelemnek, annak érdemi vizsgálatát követően

**helyt adok,**

a Sellye, 0321 hrsz.-ú helyi közutat

**magánúttá minősítem  
 és annak  
 közforgalom előli elzárását engedélyezem**

az alábbiak szerint:

**1. Átadó helyi közút kezelő:** Sellye Város Önkormányzat  
 7960 Sellye, Dózsa Gy. u. 1.

**2. Átvevő útkezelő:** Balaskovics József  
 7960 Sellye, Cserfa u. 32.

**3. Az átadás-átvételre kerülő út:**

Sellye város közigazgatási területén lévő 0321 hrsz.-ú (4356 m<sup>2</sup> alapterületű) kivett önkormányzati út.

Az átadó Sellye Város Önkormányzatának és az átvevő Balaskovics Józsefnek ezen határozat jogerőre emelkedését követő 30 napon belül az út tulajdonjogának átadásáról a változások ingatlan-nyilvántartáson való átvezetésére alkalmas megállapodást kell kötnie. A szükséges megállapodás megkötését és az út tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését az átvevő félnek kell kezdeményeznie.

Sellye, 0321 hrsz.-ú út közforgalom előli elzárásának tényét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni az illetékes ingatlanügyi hatóságnál.

Az ingatlan-nyilvántartási átvezetést követően a közforgalom elől elzárt magánutat sorompóval, kapuval, illetve más fizikai eszközzel, vagy „Mindkét irányból behajtani tilos” jelzőtáblával (KRESZ 40. ábra) és az alatta elhelyezett „Magánút” tájékoztatást adó jelzőtáblával (KRESZ 109/b ábra) az út tulajdonosának a közforgalom elől el kell zárnia.

Dr. Bodor Zília ügyvéd (7621 Pécs, Király u. 23. KASZ.: 36057794) által megküldött 2020. február 24-én kelt négyoldalú megállapodásban foglaltakat maradéktalanul be kell tartani.

Jelen határozat ellen fellebbezésnek helye nincs, azonban a kézhezvételt követő 30 napon belül – jogszabálysértésre hivatkozással – annak bírósági felülvizsgálatát lehet kérni a Pécsi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróságtól (7621 Pécs, Jókai u. 10.). A keresetlevelet a Baranya Megyei Kormányhivatalhoz kell benyújtani vagy ajánlott küldeményként postára adni. A bírósággal való (kötelező vagy választott) elektronikus kapcsolattartás esetén a keresetlevelet elektronikusan kell benyújtani a Baranya Megyei Kormányhivatal hivatali kapujára (KRID: 403892115). Amennyiben a fél a közigazgatási perben jogi képviselő nélkül jár el, a keresetlevelet a polgári perben és a közigazgatási bírósági eljárásban alkalmazandó nyomtatványokról szóló 6/2019. (III. 18.) IM rendeletének (a továbbiakban: IM rendelet) 19. mellékletében meghatározott nyomtatványon is előterjesztheti (további tájékoztatás: <http://birosag.hu/e-per-2018/e-kapcsolattartas-egyes-ugyfajtakban>). A felet a perben tárgyi illeték-feljegyzési jog illeti meg. A bíróság a pert tárgyaláson kívül bírálja el, a felek bármelyikének kérelmére azonban tárgyalást tart. Tárgyalás tartását a felperes a keresetlevélben kérheti. Az erre irányuló kérelem elmulasztása miatt igazolásnak nincs helye. A keresetlevél benyújtásának a döntés végrehajtására nincs halasztó hatálya, az ügyfél azonban a keresetlevélben azonnali jogvédelem iránti kérelem formájában a halasztó hatály elrendelését kérheti. A kérelemben részletesen meg kell jelölni azokat az indokokat, amelyek az azonnali jogvédelem szükségességét megalapozzák és az ezek igazolására szolgáló okiratokat csatolni kell. A bíróság a kérelemről annak beérkezésétől számított tizenöt napon belül dönt, hiánypótlásnak nincs helye.

### Indokolás

Sellye Város Önkormányzat 2020. január 17-én a Sellye, 0321 hrsz.-ú önkormányzati útként bejegyzett helyi közút közforgalom elől elzárt magánúttá minősítése iránti kérelmet nyújtott be a közlekedési hatósághoz, s kérelméhez mellékelte az érintett út hiteles térkép- és tulajdoni lap másolatát, Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testületének 320/2019. (XII.16.) sz. KT határozatát, továbbá a tárgyi út átadás-átvételére vonatkozó, Balaskovics József és az Önkormányzat között létrejött megállapodás másolati példányát.

Az út átminősítési eljárás keretében az ÚT/47/2/2020. számú végzésemmel, valamint az ÚT/47/4/2020. számú hirdetmény útján 2020. január 28-ára a tényállás tisztázása céljából helyszíni szemlét tűztem ki.

Az engedélyezési eljárás keretében általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 43. § (1) bekezdése alapján 2020. január 22-én ÚT/47/3/2020. számon függő hatályú döntést hoztam.

Az ügyben érintett egyéb – szomszédos ingatlan-tulajdonos – ügyfeleket a függő hatályú döntésemről az ÚT/47/4/2020. számú hirdetmény útján értesítettem.

A 2020. január 28-án megtartott helyszíni szemlén és a benyújtott dokumentumok alapján megállapításra került, hogy a Sellye, 0321 hrsz.-ú önkormányzati út közúthálózati szerepet nem tölt be, jelenleg két telephelyet választ el egymástól, továbbá az idegen tulajdonban lévő Sellye, 0312/8 hrsz.-ú szántó művelési ágú ingatlan megközelítését biztosítja.



A Sellye, 0312/8 hrsz.-ú ingatlan közvetlenül határos a 0318 hrsz.-ú önkormányzati úttal is. Megfelelő útsatlakozás kialakításával a fenti ingatlan közvetlen közúti kapcsolata a 0318 hrsz.-ú útként nyilvántartott ingatlanról is biztosítható lenne.

A közös tulajdonban lévő Sellye, 0319/1, 0319/2, 0319/3 és 0320 hrsz.-ú ingatlanok közúti kapcsolata a 0326 hrsz.-ú helyi közút felé biztosított.

A helyszíni szemlén az átvevő Balaskovics József és a Sellye, 0312/7 és 0312/8 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosa jegyzőkönyvben vállalták, hogy a fenti ingatlanok – a tárgyi engedélyezési eljárással érintett 0321 hrsz.-ú úton történő – megközelíthetőségének biztosítása érdekében 2020. március 1-ig ügyvéd előtt külön megállapodást kötnek.

A helyszíni szemléről készült – ÚT/47/5/2020. számon iktatott – jegyzőkönyv az ügyirat részét képezi.

Dr. Bodor Zília ügyvéd (7621 Pécs, Király u. 23. KASZ.: 36057794) a fenti megállapodást 2020. február 26-án elektronikus úton megküldte az eljáró közlekedési hatóság részére.

A 2020. február 24-én kelt megállapodás szerint a Sellye, 0321 hrsz.-ú helyi közút közforgalom elől elzárt magánúttá minősítését követően – a megállapodásban rögzített feltételekkel – továbbra is biztosításra kerül a Sellye, 0312/7 és 0312/8 hrsz.-ú ingatlanok megközelítése.

A kérelmező az ügyi hatósági eljárások díjairól szóló 26/1997. (XII. 12.) KHVM rendelet (továbbiakban: KHVM rendelet) alapján meghatározott 54.800,- Ft engedélyezési eljárási díjat befizette. Az eljárás során egyéb eljárási költség nem merült fel.

A tárgyi közút magánúttá történő átminősítése és közforgalom előli elzárása iránti kérelem a benyújtott iratok és dokumentumok, továbbá a helyszíni szemle megállapításai alapján elbírálható volt.

A Sellye, 0321 hrsz.-ú helyi közút közforgalom elől elzárt magánúttá minősítése – az általam előírt feltételek teljesítése mellett – ügyi érdekeket nem sért, a helyi közút közforgalom elől elzárt magánúttá minősítésének jogszabályi feltételei fennállnak, ezért a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

A határozatom rendelkező részében az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésre vonatkozó feltételeimet a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény (továbbiakban: Kkt.) 32. § (3) bekezdése és a Kkt. végrehajtásáról szóló 30/1988. (IV. 21.) MT rendelet (továbbiakban: MT rendelet) 23/A. § (2) bekezdése alapján írtam elő.

A bírósági felülvizsgálat lehetőségét az Ákr. 114. § (1) bekezdése biztosítja. A jogorvoslati tájékoztató a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény 39. §, 50. § és 77. §-án, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 62. § (1) bekezdés h) pontján, valamint az IM. rendelet 6. § (1) bekezdésén alapul.

2020. március 31. napjával az egyes törvényeknek az egyfokú járási hivatali eljárások megteremtésével összefüggő módosításáról szóló 2019. évi CXXVII. törvényre figyelemmel megszűnnek a közigazgatási és munkaügyi bíróságok és a közigazgatási perekben 2020. április 1. napjától elsőfokon a Pécsi Törvényszék jár el regionális illetékességgel.

A rendelkező részben szereplő döntés meghozatala során az Ákr. 15. § (1) bekezdésében, a Kkt. 29. (9) bekezdésében és a 32. § (3) bekezdésében, a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 2. § (1) bekezdésében meghatározott hatásköröm alapján, a Korm. rendelet 2. § (1) bekezdés b) pontjában megjelölt illetékességi területemen jártam el.

Határozatomat az Ákr. 80. § (1) bekezdése, a 81. § (1) bekezdése, továbbá a Kkt. 29. § (9) bekezdése és a 32. § (3) bekezdése alapján hoztam meg.

Pécs, 2020. március 6.

*Dr. Horváth Zoltán kormány megbízott felhatalmazása alapján kiadmányozta:*

**Lendvai László**  
osztályvezető

A BA/60/21/1/2020. számú határozatot kapiák:

**Elektronikus úton:**

Kérelmező:

1. Sellye Város Önkormányzata  
7960 Sellye, Dózsa György u. 1.  
(KRID: 554071795)

Egyéb:

2. Baranya Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság  
Siklói Katasztrófavédelmi Kirendeltség  
7800 Siklós, Gyüdi út 24.  
(KRID: 218551138)
3. Siklói Rendőrkapitányság Közlekedésrendészeti Osztály  
7800 Siklós, Batthyány u. 7.  
(KRID: 105147968)

**Hirdetményi úton:**

4. Egyéb érintett ügyfelek

**Postai kézbesítés útján:**

5. Átvevő útkezelő és szomszédos ingatlan-tulajdonos ügyfelek  
(az irattári példányhoz csatolt név- és címjegyzék alapján)

Egyéb:

6. Irattár

## FOTÓK



Út



Út



Út



Út



Út



Út

## INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Sellye Város Önkormányzat** (7960 Sellye, Dózsa Gy. utca 1., adószám: 15724083-2-02, statisztikai számjel: 15724083-8411-321-02, képviselő: Nagy Attila polgármester), mint eladó

másrészről **Balaskovics József** (sz. Balaskovics József, Szigetvár 1968.09.15., an. Marsi Julianna, szem. azonosító: 1-680915-3434, adóazonosító: 8371472714, 7900 Sellye, Cserfa utca 32. sz. alatti lakos), mint vevő között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

1. Eladó 1/1 tulajdoni hányad arányban tulajdonosa a **Sellye külterület 0321. hrsz.** alatt felvett „kivett önkormányzati út” megnevezésű, 4356 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanak. A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan magánúttá történő átminősítése a Baranya Megyei Kormányhivatal BA/60/21/1/2020. sz. határozata alapján 90978/2020. széljegy szám alatt folyamatban van.
2. Az eladó ezennel eladja, a vevő pedig a megtekintett és ismert mai állapotban 1/1 tulajdoni hányad arányban megvásárolja az 1. pontban megjelölt ingatlant a kölcsönösen kialakított **1.000.000,- Forint, azaz Egymillió Forint vételárért.**
3. A vevő az 1. pontban hivatkozott Baranya Megyei Kormányhivatal BA/60/21/1/2020. sz. határozatában foglaltakról tudomással bír, az ingatlant ennek ismeretében vásárolja meg. Ennek megfelelően a vevő tudomással bír arról, hogy az ingatlan közforgalom előli elzárásának tényét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni, ennek átvezetését követően az ingatlant, mint közforgalom elől elzárt magánutat sorompóval, kapuval, illetve más fizikai eszközzel, vagy „mindkét irányból behajtani tilos” jelzőtáblával (KRESZ 40. ábra) és az általa elhelyezett „magánút” tájékoztatást adó jelzőtáblával (KRESZ 109/b ábra) az út tulajdonosának a közforgalom elől el kell zárnia, továbbá a dr. Bodor Zília ügyvéd által megküldött 2020. február 24-én kelt négyoldalú megállapodásban foglaltakat maradéktalanul be kell tartani. A fentiek elvégzésére és betartására a vevő kötelezettséget vállal.
4. A vételár oly módon nyer rendezést, hogy azt a vevő a jelen szerződés aláírását követő 30 (harminc) napon belül köteles az eladó OTP Banknál vezetett 11731128-15331256 sz. bankszámlájára történő átutalással hiánytalanul megfizetni.
5. Az eladó kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan per-teher- és igénymentes, azt adó és adók módján behajtandó köztartozás nem terheli, és szavatosságot vállal arra, hogy annak tulajdonjogát ily módon ruházza át a vevőre.

Sellye Város Önkormányzata  
eladó  
Képviselő: Nagy Attila polgármester

Balaskovics József  
vevő

6. A szerződő felek úgy állapodnak meg, hogy vevő a vételár hiánytalan kiegyenlítésének napján lép az ingatlan birtokába és e mai naptól kezdődően viseli az ingatlan terheit és hűzza hasznait. A felek egybehangzóan rögzítik, hogy az ingatlant a vevő megtekintette, annak állapotát együttes bejárásuk során felmérték, az ingatlan lényeges tulajdonságait az eladó közölte a vevővel, aki az ingatlant e megtekintett mai állapotában vásárolja meg.
7. Az eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi 5 példányban külön okiratba foglalt nyilatkozatát az eljáró Dr.Monori Tamás ügyvédnél, melyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga az 1. pontban megjelölt ingatlanra 1/1 tulajdoni hányad arányban a d á s v é t e l jogcímén az ingatlan nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön (Bejegyzési engedély).

A fenti bejegyzési engedélyek letétbe vételét letéteményes ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével is elismeri és nyújtázza. A felek megállapodnak abban, hogy az ily módon letétbe helyezett bejegyzési engedélyt a vevő tulajdonjogának bejegyzése végett letéteményes ügyvéd azt követően jogosult és köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani, hogy eladó írásban igazolta az eljáró ügyvéd részére, hogy részére a hátralékos vételár hiánytalanul kiegyenlítésre került. Erre figyelemmel az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár hiánytalan kiegyenlítésének megtörténtéről az eljáró ügyvédet a [drmonori@drmonori.hu](mailto:drmonori@drmonori.hu) e-mail címre küldött elektronikus levélben három munkanapon belül írásban értesíti. Amennyiben az eladó ezen kötelezettségvállalását nem teljesíti, úgy a letéteményes ügyvéd abban az esetben is jogosult a bejegyzési engedélyt a földhivatalhoz benyújtani, amennyiben a vevő a vételár hiánytalan kiegyenlítését az ezt igazoló átutalási megbízásokkal a letéteményes ügyvéd részére igazolta. Felek a bejegyzési engedély benyújtásáig a vevő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmének függőben tartását kérik az Inyvtv. 47/A. §. (1) bek. b./ pontja alapján.

8. A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő adó-és illetékfizetési szabályokkal tisztában vannak.
9. A Felek tudomásul veszik, hogy adataik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (a továbbiakban: Pmt.) meghatározott azonosítási kötelezettségnek megfelelően Felek által bemutatott és személyazonosító igazolványok és lakcímet igazoló hatósági igazolványok alapján kerültek felvételre.
10. A jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a feleket, valamint a képviselőikben eljáró személyeket azonosító okmányaik alapján azonosította. A felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az azonosításhoz felhasznált okmányaikról az eljáró ügyvéd fénymásolatot készítsen és a másolatokat megőrizze. A felek kijelentik, hogy a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd az ügyleti szándékukat helyesen foglalta írásba és tudomásul veszik, hogy jelen szerződés egyben tényvázlatként is szolgál, azt ennek tudatában írják alá.

Sellye Város Önkormányzata  
eladó  
Képviselő: Nagy Attila polgármester

Balaskovics József  
vevő

11. A szerződő felek kijelentik, hogy az eladó települési önkormányzat, míg a vevő magyar állampolgár és szerződéskötési képességüket jogszabály nem korlátozza. A szerződő felek rögzítik és az eladó nyilatkozik, hogy Sellye Város Önkormányzat képviselő testülete 320/2019(XII.16.) sz. képviselőtestületi határozatában döntött arról, hogy a vevő által tett vételi nyilatkozatot 1.000.000,- Forint összegben elfogadja, és a megállapodás aláírására Nagy Attila polgármestert felhatalmazza.

A felek rögzítik továbbá, hogy a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. Tv. 46. § (4) bekezdése alapján az eladó, mint települési önkormányzat képviselőtestületének feladat-, és hatáskörét a kormány által kihirdetett veszélyhelyzetre figyelemmel Nagy Attila polgármester gyakorolja.

12. A szerződő felek megbízást adnak Dr.Monori Tamás ügyvéd (7621 Pécs Jókai u.25.) részére a jelen szerződés megszerkesztésére, ellenjegyzésére, valamint a Földhivatal előtti képviselőlet ellátására. Dr. Monori Tamás ügyvéd a megbízást elvállalja.

A jelen szerződést a felek elolvasás és együttes értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták.

Sellye, 2020. április ....

Sellye Város Önkormányzata  
eladó  
Képviselő: Nagy Attila polgármester

Balaskovics József  
vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem:

Dr.Monori Tamás ügyvéd  
Kamarai azonosító szám: 36065669  
Sellye, 2020. április ....

## NYILATKOZAT

Alulírott **Sellye Város Önkormányzat** (7960 Sellye, Dózsa Gy. utca 1., adószám: 15724083-2-02, statisztikai számjel: 15724083-8411-321-02, képviselő: Nagy Attila polgármester), mint eladó ezennel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásunkat adjuk ahhoz, hogy **Balaskovics József** (sz. Balaskovics József, Szigetvár 1968.09.15., an. Marsi Julianna, szem. azonosító: 1-680915-3434, adóazonosító: 8371472714, 7900 Sellye, Cserfa utca 32. sz. alatti lakos) vevő tulajdonjoga a **Sellye külterület 0321. hrsz** alatt felvett ingatlanra 1/1 tulajdoni hányad arányban a d á s v é t e l jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, az eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

Sellye, 2020. április .....

Sellye Város Önkormányzata  
eladó  
Képviselő: Nagy Attila polgármester

Szerkesztettem és ellenjegyzem:

Dr. Monori Tamás  
ügyvéd  
kamarai azonosító szám: 36065669  
Sellye, 2020. április .....