1 db határozati javaslat

A) vagy B) határozati javaslat

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI E L Ő T E R J E S Z T É S

Előterjesztő: Csáfordi Dénes polgármester

Tárgy: Hajdúhadház zártkert 16389 és 16390 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítése

Ügyintéző: Biró-Balogh Anikó mb. főépítész

Iktatószám: -

Melléklet: árajánlat
ingatlanforgalmi szakértői vélemények
hiteles térképmásolat
tulajdoni lapok

Feladatot jelent: Biró-Balogh Anikó mb. főépítész

Véleményező bizottság:	**Bizottsági elnök:**
Pénzügyi, Ügyrendi, Etikai, Közrendvédelmi és Polgári Védelmi Bizottság	Fórián Albert

Törvényességi véleményezésre benyújtás időpontja: 2025. május 6.

Törvényességi ellenőrzést végezte:

Dr Tóth Judit *aljegyző* .....

Látta: **Dr. Juhász Marica** *jegyző* .....

Az ülés időpontja: 2025. május 15.

Egyéb meghívottak: -

NYILVÁNOS ÜLÉS/ZÁRT ÜLÉS

Hajdúhadház Város Önkormányzata
Polgármesterétől
4242 Hajdúhadház, Bocskai tér 1.
(52) 384-103
www.hajduhadhaz.hu

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Előzmények

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének
26/2023.(II.09.) határozata
a 16389-es helyrajzi számú, önkormányzati tulajdonú zártkerti ingatlan bérbe adása – tornyos bázisállomás létesítése céljára

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a 16389 helyrajzi számú, önkormányzati tulajdonú zártkerti ingatlan bérbe adása – tornyos bázisállomás létesítése céljára – tárgyú előterjesztést és úgy döntött, hogy a 16389-es helyrajzi számú ingatlant bérbe adja, a tornyos bázisállomás létesítéséhez hozzájárul. Felhatalmazza Csáfordi Dénes polgármestert az előterjesztéshez mellékelt bérleti szerződés aláírásra.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal
Felelős: Csáfordi Dénes polgármester
Végrehajtásért felelős: Szaniszló Tamás aljegyző

A terület igénybevételére bérleti szerződés formájában került sor, a bérleti díj mértéke: nettó 800.000 Ft/év, mely éves szinten az infláció mértékével emelkedik. Természetesen a beruházáshoz kapcsolódó valamennyi költség a bérlőt, a Vantage Towers Zrt-t terheli.

Vantage Towers Zrt. részéről 2025. április 28.-án árajánlat érkezett, mely szerint a 4242 Hajdúhadház 16389. és a közvetlenül mellette lévő 16390. hrsz.-ú ingatlant együttesen megvásárolnák 12.000.000.- Ft azaz tizenkettőmillió forint összegért. Az értékesítés Áfa szempontjából tárgyi mentes értékesítésnek minősül.

A tulajdonjog alapításával összefüggő szerződés ügyvédi és földmérési költsége, valamint az ingatlannyilvántartásba történő bejegyzéssel összefüggő valamennyi költség a Vantage Towers Zrt. -t terheli.

Az ingatlanok adatai a következőek:

16389. hrsz.
- Területe: 730 nm,
- Minősítése: kert és adótorony
- Helye: Hajdúhadház, zártkert

16390. hrsz.

- Területe: 733 nm,
- Minősítése: szőlő
- Helye: Hajdúhadház, zártkert

Az ingatlan értékének meghatározása:
Kiss Tibor (LITTLE BROTHER KFT 4031. Debrecen, Kishegyesi út 8. 2 em. 6) ingatlanvagyon értékelő által kiállított ingatlanforgalmi szakértői vélemény, mely szerint

a Hajdúhadház, 16389. hrsz.-ú ingatlan 1/1 egészének forgalmi értéke 400.000,- Ft, azaz négyszázezer forint,
a Hajdúhadház, 16390. hrsz.-ú ingatlan 1/1 egészének forgalmi értéke 400.000,- Ft, azaz négyszázezer forint,

II. Irányadó jogszabályok

Önkormányzati vagyon értékesítésének szabályozása, alkalmazandó eljárás:
Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 10/2012.(III.29) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: rendelet) 16. § (3) bekezdése értelmében, az üzleti vagyonnal kapcsolatos valamennyi tulajdonosi jogosultságot a Képviselő−testület gyakorolja, kivéve a rendelet 7. §-ában meghatározottakat.

A rendelet 16. § (4) bekezdése szerint az önkormányzat üzleti vagyona körébe tartozó azon vagyonelem tulajdonjogát átruházni, melynek értéke meghaladja az 5.000.000,- Ft-ot csak versenyeztetés útján lehet.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 13. § (1) bekezdése szerint törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. A (2) bekezdés szerint nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet. A 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja a 2025. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi értékben határozza meg. A vagyonrendeletünk 16. § (4) bekezdésében az üzleti vagyon versenyeztetési értékhatára pedig ötmillió forint forgalmi értékben van megállapítva.

Mivel az ingatlanok forgalmi értéke nem haladja meg az értékhatárt, mellőzhető a versenyeztetés.

A Vantage Towers Zrt. árajánlata, valamint az ingatlanforgalmi szakértői vélemény, az ingatlan tulajdoni lapjai, és az e-hiteles térképmásolat az előterjesztés mellékletét képezik.

Zárkerti ingatlan eladás esetén a vármegyei földhivatal előzetesen megvizsgálja az adásvételi szerződést, hogy az közzétételre alkalmas-e, majd ezt követően a felek által aláírt anonimizált szerződést 30 napra ki kell függeszteni a hajdúhadházi önkormányzat hirdetőtáblájára, hogy az

egyéb elővásárlásra jogosultak értesüljenek az adásvételről. Amennyiben élni kívánnak vele, ők fognak a szerződésben a vevő helyére lépni.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslat egyikét egyszerű többséggel elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat – „A"

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének
……../2025. (V..) határozata
a Hajdúhadház zártkert 16389 és 16390 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítéséről

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a Vantage Towers Zrt. árajánlatáról szóló előterjesztést és úgy döntött, hogy a Hajdúhadház, zártkert 16389. és 16390 helyrajzi számú ingatlanokat megvételre ajánlja kérelmezőnek oly módon, hogy az adás-vétellel felmerülő valamennyi költség a kérelmezőt terheli. A tárgyi ingatlan birtokának átadására a vételár megfizetését követő 5 munkanapon belül kerül sor.

Felhatalmazza a polgármestert a fenti ingatlanok együttesen bruttó 12.000.000.- Ft, azaz tizenkettőmillió forint vételáron történő értékesítésére és az adás-vételi szerződés aláírására. Az értékesítés Áfa szempontjából tárgyi mentes értékesítésnek minősül.

Határidő: folyamatos
Felelős: Csáfordi Dénes polgármester

Határozati javaslat „B"

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének
……../2025. (V..) határozata
a Hajdúhadház zártkert 16389 és 16390 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítéséről

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a Vantage Towers Zrt. árajánlatáról szóló előterjesztést és úgy döntött, hogy nem értékesíti a Hajdúhadház, zártkert 16389 és 16390 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú ingatlanokat.

Felkéri Csáfordi Dénes polgármestert, hogy a döntésről a Vantage Towers Zrt-t értesítse.

Határidő: folyamatos
Felelős: Csáfordi Dénes polgármester

Hajdúhadház, 2025. május 6.

Tisztelettel:

Csáfordi Dénes
polgármester

VANTAGE TOWERS

Hajdúhadház Önkormányzata
4242 Hajdúhadház, Bocskai tér 1.
Polgármester részére

Tárgy: **Indikatív vételi ajánlat**
Helyszín kód: 5172

Tisztelt Bérbeadónk!

Kérem, engedje meg, hogy az alábbi lehetőséget ajánljam szíves figyelmébe.

Önök és a Vantage Towers Zrt. között, **4242 Hajdúhadház 16389 helyrajzi számú** ingatlanra létrejött Bérleti Szerződés tárgyát képező ingatlanrész vonatkozásában, illetve a közvetlen mellette lévő 16390 helyrajzi számú ingatlanra, együttesen a két ingatlanra az alábbi indikatív **vételi ajánlatot adjuk.**

Ajánlatunk **tulajdonjog alapítás** esetén egyszeri egyösszegű **12.000.000,- Ft** (+ÁFA, amennyiben alkalmazandó).

A tulajdonjog alapításával összefüggő szerződés ügyvédi és földmérési költsége, valamint az ingatlannyilvántartásba történő bejegyzéssel összefüggő valamennyi költség Társaságunkat terheli.

Szeretném felhívni a figyelmét, az indikatív ajánlatunk elfogadása esetén, azt Társaságunk vezetőségének még jóvá kell hagynia. Az ajánlati összeg tartalmazza a megvásárlásra kerülő ingatlanhoz való bejutást biztosító szolgalmi jogot, amennyiben szükséges, valamint az energiaellátás folyamatos biztosításának fenntartását.

Az ingatlan eladásához valamennyi tulajdonostárs, elővásárlásra jogosult, illetve az esetleges jelzálogjog jogosult hozzájárulása, beleegyezése is szükséges.

Az adásvételi szerződés megkötésének időpontját követő időszakra már kifizetett bérleti díj az adásvételi szerződésben rögzített eladási árba beszámításra kerül.

Kérem, legyen kedves áttekinteni ajánlatunkat és a linda.szazvaineberes@vantagetowers.com e-mail címen vagy a + 36 70 520 7470 telefonszámon a részemre visszajelezni szíveskedjenek!

Budapest, 2025. április 28.

Köszönettel,

Százvainé Béres Linda
Vantage Towers Zrt.

C2 General

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A 4242 Hajdúhadház, zártkert 16389 hrsz alatti

16389 hrsz-ú ingatlanról



Ügyfél: Hajdúhadház Város Önkormányzata

Debrecen, 2025. május 5.

Tartalomjegyzék:

1. Összefoglaló adatlap
2. Az ingatlan általános bemutatása
3. Épület bemutatása
4. Helyiség kimutatás
5. Értékelési módszerek bemutatása
6. Korlátozó és egyéb feltételek
7. Az ingatlan értékének megállapítása
8. Az ingatlan értékének egyeztetése
9. Mellékletek

Csatolt dokumentumok:		**Kelt:**
Tulajdoni lap	x	2025.04.30
Térképmásolat	X	2025.04.30
Alaprajz		
Fényképek	x	2025.05.05
Adás-vételi szerződés		
Társasházi alapító okirat		
Helyszínrajz		
Építési engedély		
Használatbavételi engedély		
Használati megállapodás		
Térképek, műholdkép	x	

Értékelő társaság:	**Little Brother Kft** 4031 Debrecen, Kishegyesi út 8. 2/6 adószám: 14637614-2-09 Nyilvántartási szám: 42/2011 Tel: 06-20-4929941
Szakértő neve:	Kiss Tibor (K-86/2008)
A vizsgálat időpontja:	2025. május 5., hétfő
Meghatározásra kerülő érték	Forgalmi érték
A vizsgálat célja:	Piaci forgalmi érték megállapítása
Ügyfél:	Hajdúhadház Város Önkormányzata

Összefoglaló tábla

Az ingatlan helyrajzi száma:	**16389**
Az ingatlan megnevezése:	kert és adótorony
Az ingatlan címe:	**4242 Hajdúhadház, zártkert 16389 hrsz**
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Telek terület:	730 m²
Tulajdoni lap szerinti terület:	730 m²
Forgalmi érték:	
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	400 000 Ft
Költség alapú megközelítés szerint:	-
Piaci hozadéki megközelítés szerint:	-
Egyeztetett (végső) forgalmi érték :	**400 000 Ft**

Az ingatlan forgalmi értéken várhatóan 12 hónapon belül értékesíthető.

Erős kereslet		Kiegyensúlyozott piac	x	Kínálati túlsúly		Erős túlkínálat	

Debrecen, 2025. május 5.

LITTLE BROTHER Kft.
4031 Debrecen, Kishegyesi út 8. 2/6.
Adószám: 14637614-2-09
Cégjegyzékszám: 09-09-016375
Számla: 11600006-00000000-32712483
PH.

Kiss Tibor
Ingatlanvagyon értékelő
Little Brother Kft

Az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan címe:		4242 Hajdúhadház, zártkert 16389 hrsz		
Helyrajzi szám:		16389		
Bejegyzett Tulajdonos(ok):	Önkormányzat Hajdúhadház		Tulajdoni hányad:	1/1

Széljegy:	nincs
Teher:	**III/1.** Önálló szöveges bejegyzés épület feltüntetése a 600517/2025. számú záradékolt munkarész alapján.
Telek területe:	**730 m²**
Telek alakja:	Szabálytalan négyszög
Telek határai, kerítettsége:	**kerítetlen**
Elhelyezkedés, fekvés, tájolás:	zártkert, É-D-i hossztengely
Domborzati és lejtésviszonyok:	**enyhén lejtős felszín**
A terület beépítettsége:	**0%**
Az ingatlanon jelenleg található:	**rádió adótorony**
Közművesítettség:	**Nincs**
Bérlő:	-
Bérleti szerződés időtartama, lejárata:	-
Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	hasonló zártkertek, temető
Településen belüli elhelyezkedés:	átlagos
Megközelíthetőség:	zúzottköves úton
Közlekedési eszközök:	Gépjármű
Hasznosítás jelenlegi formája:	kert és adótorony
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	kert és adótorony

Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény: x

- Forgalomképes ingatlan.
- A megállapított érték per-, teher- és igénymentes kiürített állapotra vonatkozik.
- A megállapított érték a határnaptól számított 90 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében változás nem történik.
- Környezetszennyezés nem látható, nem vélelmezhető.
- Az értékelt ingatlan a tulajdoni lap és térképmásolat alapján egyértelműen beazonosítható.
- A telken található adótorony a rendelkezésünkre bocsátott információk alapján nem a megbízó tulajdonáét képezi, hanem speciális érdekeltségi körhöz tartozik, mely érdekeltségi kör meg kívánja vásárolni a tárgyi ingatlant, ezért az adótorony miatt korrekciókat nem alkalmaztunk.

Település jellemzése:

Hajdúhadház város Hajdú-Bihar megyében, a Hajdúhadházi járás központja.
A vármegye északi részén fekszik, Debrecentől 19 kilométerre. Közigazgatási területe 8780 hektár (87,8 négyzetkilométer).
A közvetlen szomszédos települések: észak felől Téglás, északkelet felől Bökény és Geszteréd, délkelet felől Hajdúsámson, dél felől Bocskaikert, nyugat felől Hajdúböszörmény; dél-délnyugat felől egy rövid szakaszon határos még Debrecennel is.
Legfontosabb közúti megközelítési útvonala a 4-es főút, mely belterületének nyugati széle mellett halad végig dél-északi irányban. Az M35-ös autópálya és a 33-as főút felől a 354-es főúton érhető e

A város 13.073 fős lélekszámú (2024.01. 01). A nyilvántartott álláskeresők száma 869 fő, a munkavállalási korú lakosság száma 8.413 fő. A munkanélküliségi ráta 10,33 % (2024.12 havi állapot, forrás: NFSZ).

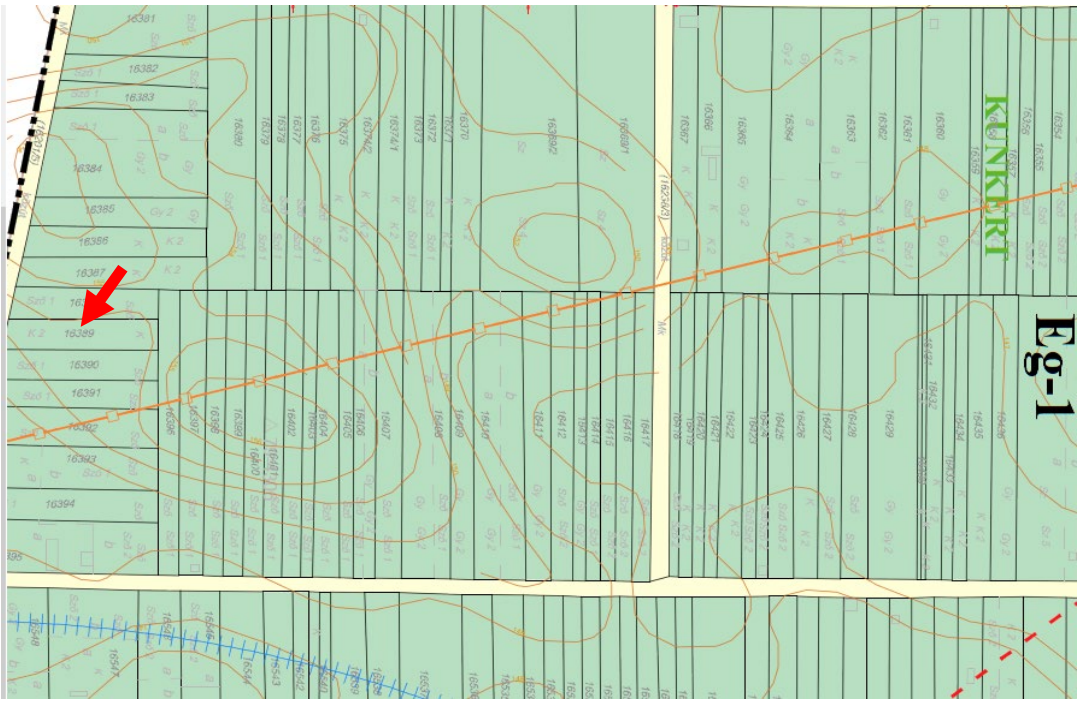
Településen belüli fekvés megítélése:

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése a funkciót is figyelembe véve átlagosnak minősíthető, zártkerti környezetben fekszik, a Kunkert elnevezésű részen, a centrumtól cca 2100m távolságban K-i irányban, gyenge minőségű zúzottköves út mentén.

Az ingatlan megközelítése gépkocsival zúzottköves úton lehetséges. Tömegközlekedési megálló 2100-2400 m-en belül, oktatási-, nevelési intézmény, orvosi rendelő mintegy 2200 m-en belül elérhető. Parkolás közterületen és a telken belül lehetséges.

Környezetvédelmi kockázatra utaló jelekkel a helyszíni szemrevételezés alkalmával az értékelt ingatlan közvetlen és közvetett környezetében nem találkoztunk, arról a megbízónak sincs tudomása.

Telek jellemzése:



Az ingatlan „Eg-1” megjelölésű zónába, gazdasági erdőterület övezetbe tartozik. Az Eg övezetben legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel, az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.
A beépítés legfeljebb 4,5 m-es épületmagassággal történhet.

Az értékelt ingatlanon egy adótorony található, mely nem a megbízó tulajdonát képezi. Egyéb felépítmény nem található.
Az ingatlanon telepítvény nem található.

A telek alapterülete 720nm, felszíne enyhén lejtős, kerítetlen. A telekre közművek nincsenek bevezetve, illetve annak közelében sem elérhetők.

Ingatlanértékelési módszerek leírása

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Forgalmi érték fogalma:

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékbecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre.

A forgalmi érték meghatározására vonatkozó többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet – három módszer alkalmazását javasolja, úgy mint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és a költség alapú értékelés.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés:

A direkt összehasonlításon alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.
A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árait analizálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása:

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

   Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek teljes körűen meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.
3. Fajlagos alapérték meghatározása:

   Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület m2-re vetítve, de egyes esetekbe más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (pl. m3, szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.
4. Értékmódosító tényezők elemzése:

   A vizsgált ingatlan értékének meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényezők vehetők fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

   Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

   1. Műszaki szempontok
   2. Építészeti szempontok
   3. Használati szempontok
   4. Telekadottság
   5. Infrastruktúra
   6. Környezeti szempontok
   7. Alternatív hasznosítás szempontjai
   8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása:

   A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül csak az értéket jelentősen befolyásolókat kell feltüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
6. Végső érték számítása:

   Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Hozamszámításon alapuló értékelés:

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

A módszer fő lépései:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése:
   Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.
   A forgalmi érték megállapításánál, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.
   Nem lehet szerződéssel lekötött bérleti díjaknál magasabbat vélelmezni még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabban rögzített bérleti díjakkal még a bérleti szerződéssel biztosított időtartam alatt sem lehet számolni.

2. Jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként
   A tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni. A bevételeket, bérleti díjakat piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító havi bérleti díjak adataiból korrekciós tényezők alkalmazásával fajlagos bérleti alapértéket határozunk meg.
   A tervezett bevételekből le kell vonni a várható nemfizetésből és kihasználatlanságból adódó bevételkiesést és az egyéb rendszeres befektetés- és üzemeltetés jellegű kiadásokat.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként
   A bevételek és kiadások idősorainak felállításával időszakos egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.
4. Tőkésítési kamatláb meghatározása
   Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.
5. A legmagasabb jelenérték kiválasztása mint hozamszámításon alapuló érték
   A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, melybe be kell számítani a maradványérték jelenértékét is.
   A jelenérték számítás egyforma éves bevételek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerével, amely esetben az érték kiszámításához az éves tiszta iövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

Költség alapú értékelés

A költség alapú megközelítés lényege, hogy a felépítmény újraelőállítási értékéből le kell vonni a fizikai, a funkcionális és a környezeti avulást, majd ehhez hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál valamint olyan esetekben alkalmazzuk, amikor más módszer nem alkalmazható.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása
   A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani elsősorban piaci összehasonlító módszerrel, a korábban ismertetett piaci összehasonlító módszer analógiájára, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint maradványelvű értékelés alapján.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása
   A pótlási költség olyan szerkezetet és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel de azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előirányozni függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. Az újraépítési és a pótlási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Az épület újraépítési és pótlási költségébe az épületgépészetet és a belső építészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobíliákat ki kell zárni.

3. Avulások számítása

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: fizikai elhasználódás, funkcionális avulás és környezeti avulás.

Fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épületet alkotó szerkezetek és építőanyagok fizikai elhasználódását, valamint a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére.

4. Végső érték meghatározása:

A felépítmény újraépítési és a pótlási költségéből az avulásokat levonva és a telekértéket hozzáadva kapjuk meg az ingatlan költség alapon számított forgalmi értékét.

Korlátozó és egyéb feltételek:

- **A szakvélemény a tárgyi ingatlant, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, engedély nélküli épités stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.**
- **A szakvéleményben leírtakat a helyszíni szemlén látottak alapján mutattuk be. A helyszíni szemle során talajmechanikai, statikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat nem végeztünk. Nincs meg a képesítésünk arra, hogy felismerjük a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte lényegesen befolyásolhatja az értéket. Ugyanakkor a szemrevételezéssel is megállapítható környezetszennyezésről a szakvéleményben említést teszünk.**

- **Ezen értékelési szakvélemény csak a fentebb megnevezett célra használható fel. Más célra a szakvéleményt csak az értékelő írásbeli beleegyezésével lehet felhasználni. Az összehasonlító adásvételi ingatlanok házszámát adatvédelmi okok miatt nem közlöm beazonosítható módon, azok irattáramban szükség esetén rendelkezésre állnak. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.**
- **A meghatározott forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik. Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.**
- **Jogi vizsgálatot a tulajdoni lap vizsgálatán túlmenően nem végeztünk. Ugyanakkor az egyéb módon tudomásunkra jutott, az ingatlan forgalomképességét gátló jogi eredetű korlátozottságra (pl. engedély nélküli ingatlanok, ingatlanrészek és használat, külön tulajdonban lévő felépítmény(ek), stb.) a szakvéleményben felhívtuk a figyelmet, ill. az értékmeghatározásnál figyelembe vettük.**

Az ingatlan értékének megállapítása

Piaci összehasonlító megközelítés:

	Vizsgált ingatlan	*Ingatlan I.*	*Ingatlan II.*	*Ingatlan III.*
Cím:	4242 Hajdúhadház, zártkert 16389 hrsz	Hajdúhadház, Kunkert	Bocskaikert, Rákóczikert	Hajdúböszörmény, Kossuth kert
Leírás:	Üres, telepítvény nélküli, 0,5%-ban beépíthető gazdasági erdő övezeti besorolású zártkerti telek.	Szőlő és gazdasági épület művelésű ágú, üres, beépítetlen, közművek nélküli terület. Osztatlan közös.	Zártkerti, "Mk" övezeti, 3% beépíthető gyümölcsös és gazdasági épület megnevezésű terület, bontandó épülettel. Osztatlan közös.	Zártkerti, "Mk" övezeti, 3% beépíthető szőlő megnevezésű terület, épület és telepítvény nélkül.
Telekméret:	730 m²	500 m²	540 m²	784 m²
Ár:			500 000 Ft	500 000 Ft
Kínálati ár:		350 000 Ft		
Fajlagos érték:		700 Ft	926 Ft	638 Ft
Kínálati korrekció:		-10%		
Infláció korrekció:				
Korr. fajlagos érték:		630 Ft/ m²	926 Ft/ m²	638 Ft/ m²
Forrás:		https://ingatlan.com/33420007	megvalósult adás-vétel 2025.05.	megvalósult adás-vétel 2025.04

Korrekciók:

Telek terület:		-5%	-5%	
Szerkezet:				
Műszaki állapot:				
Esztétikai állapot:				
Infrastruktúra:			-5%	
Gépészet:				
Komfortfokozat:				
Elhelyezkedés:			-10%	-10%
Megközelíthetőség:				
Jogi jelleg:		5%	5%	
Övezeti előírások:			-10%	-10%
Összes módosítás:		**0%**	**-25%**	**-20%**
Módosított fajlagos ár:	**612 Ft/ m²**	**630 Ft/ m²**	**694 Ft/ m²**	**510 Ft/ m²**

Kerekített fajlagos ár:	**600 Ft/ m²**

Ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint: 438 000 Ft

Értékek egyeztetése, végső forgalmi érték:

A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:
Az érték megállapítás során a piaci összehasonlító módszert alkalmaztam, mivel az ingatlan reális értékét – tekintettel funkciójára, elhelyezkedésére – legjobban a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értéke reprezentálja.
A módszer alkalmazása során megvizsgáltuk a kínálati oldalt és a megvalósult adásvételeket is.
A hozamszámítás módszerét, mivel az ingatlan környezetében a hasonló ingatlanok bérbe adása nem megszokott, nem alkalmaztam.
A költség elvű módszert nem alkalmaztam, mivel értékelendő felépítményt az ingatlan nem tartalmaz.

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint:	400 000 Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása:	100%
Az ingatlan értéke a hozam alapú megközelítés szerint:	-
A hozam alapú megközelítés súlyozása:	0%
Az ingatlan értéke a költség alapú megközelítés szerint:	-
A költség alapú megközelítés súlyozása:	0%
Az ingatlan egyeztetett értéke:	400 000 Ft
Forgalmi érték kerekítve:	**400 000 Ft**

Fényképek:



megközelítés



környezet



környezet



környezet



értékelt ingatlan



értékelt ingatlan



értékelt ingatlan



értékelt ingatlan

Tulajdoni lap:

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal
Szignó

Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal
Debrecen 4024, Kossuth u. 12-14.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/64399/2025

2025.04.30

HAJDÚHADHÁZ Szektor : 53

Zártkert **16389 helyrajzi szám**

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
   alrészlet adatok

mûvelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	kat.jöv k.fill
. kert és adótorony	2	730	1.84		

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
   bejegyző határozat, érkezési idő: 39931/2/1991.08.06
   jogcím: jogszabály alapján
   jogállás: tulajdonos
   név: ÖNKORMÁNYZAT HAJDUHADHÁZ
   cím: 4242 HAJDÚHADHÁZ Bocskai tér 1.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 45562/3/2025.03.12

   Önálló szöveges bejegyzés épület feltüntetése a 600517/2025. számú záradékolt munkarész alapján.

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 erejû dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Térképmásolat:

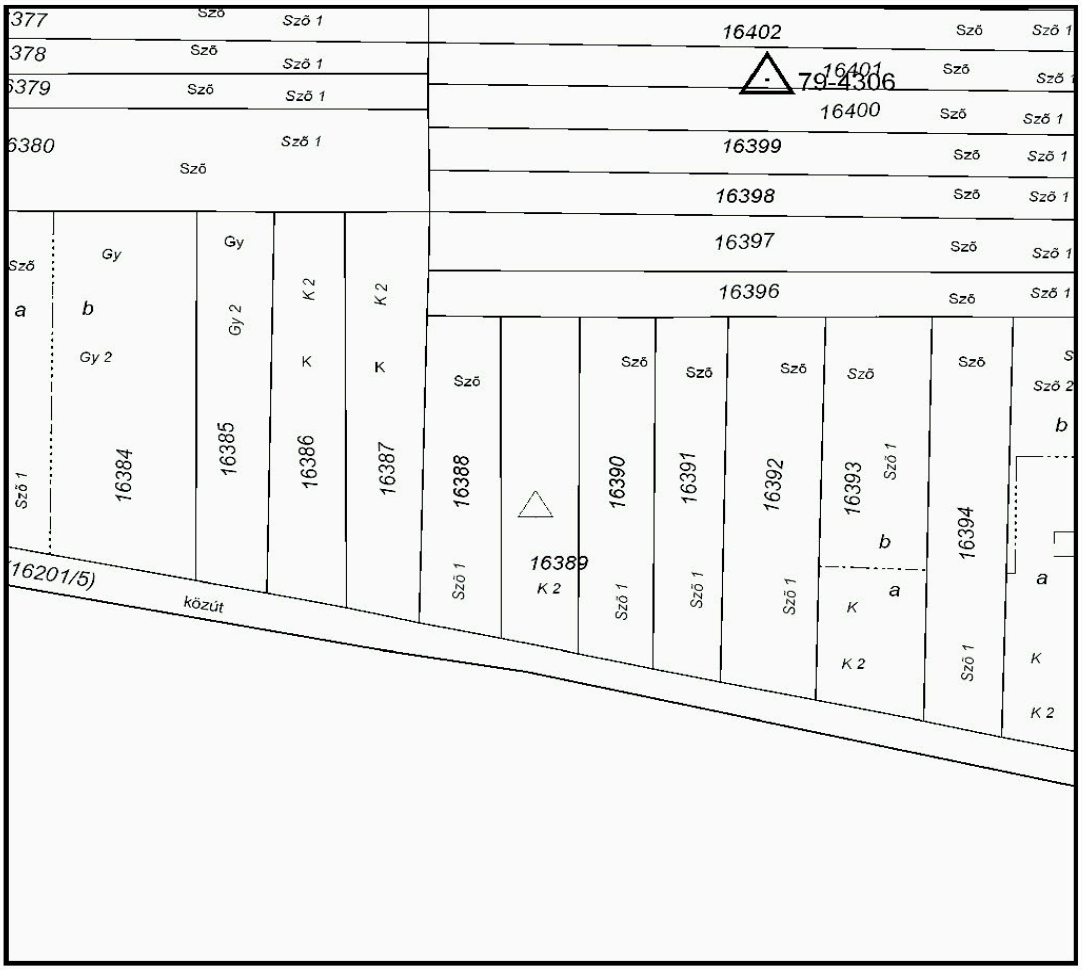
Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal
Debrecen 4024, Kossuth u. 12-14.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

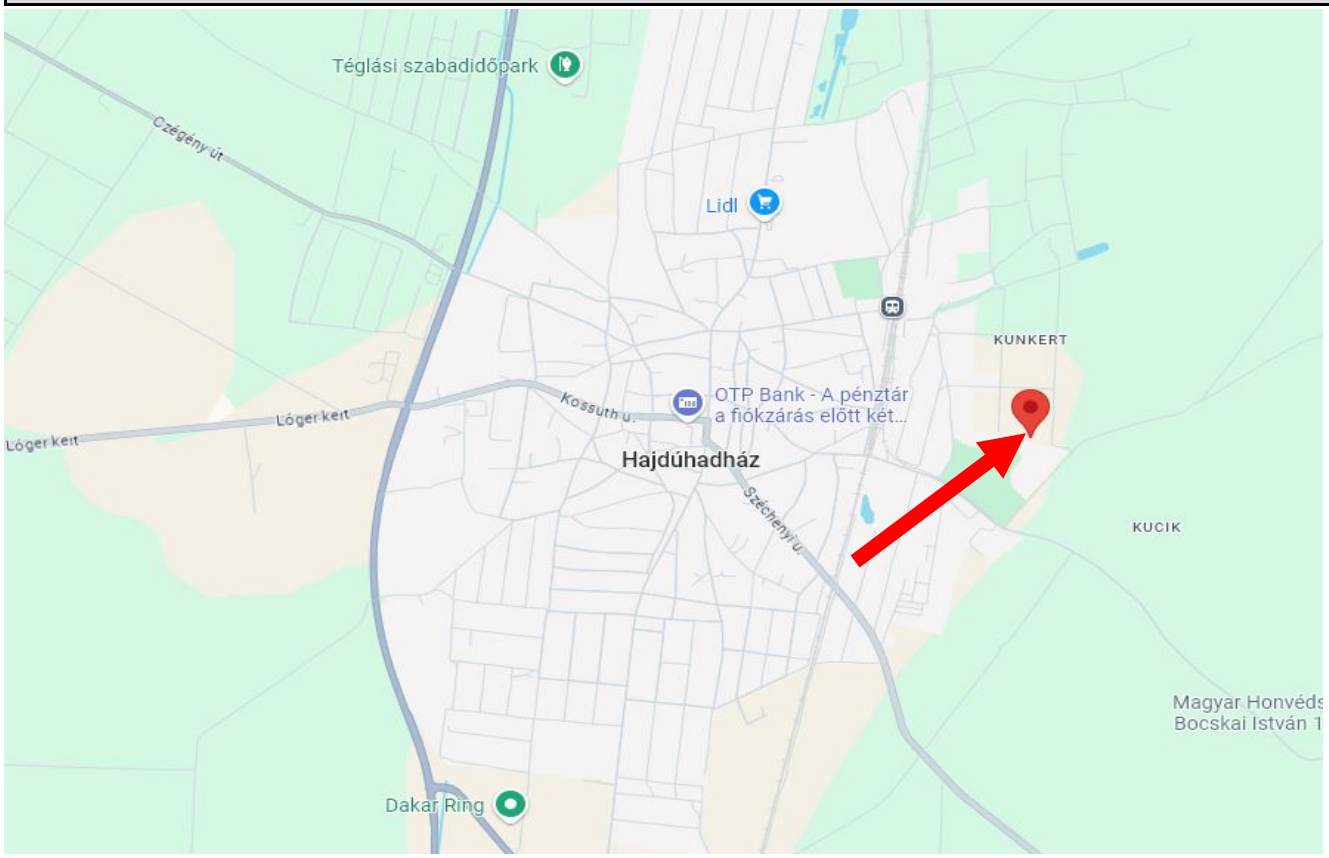
2025.04.30 08:20:38

Helyrajzi szám: HAJDÚHADHÁZ zártkert 16389
Megrendelés szám: 7/1276/2025
Méretarány: 1 : 1000
Térrajzszám: 91085940002025



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

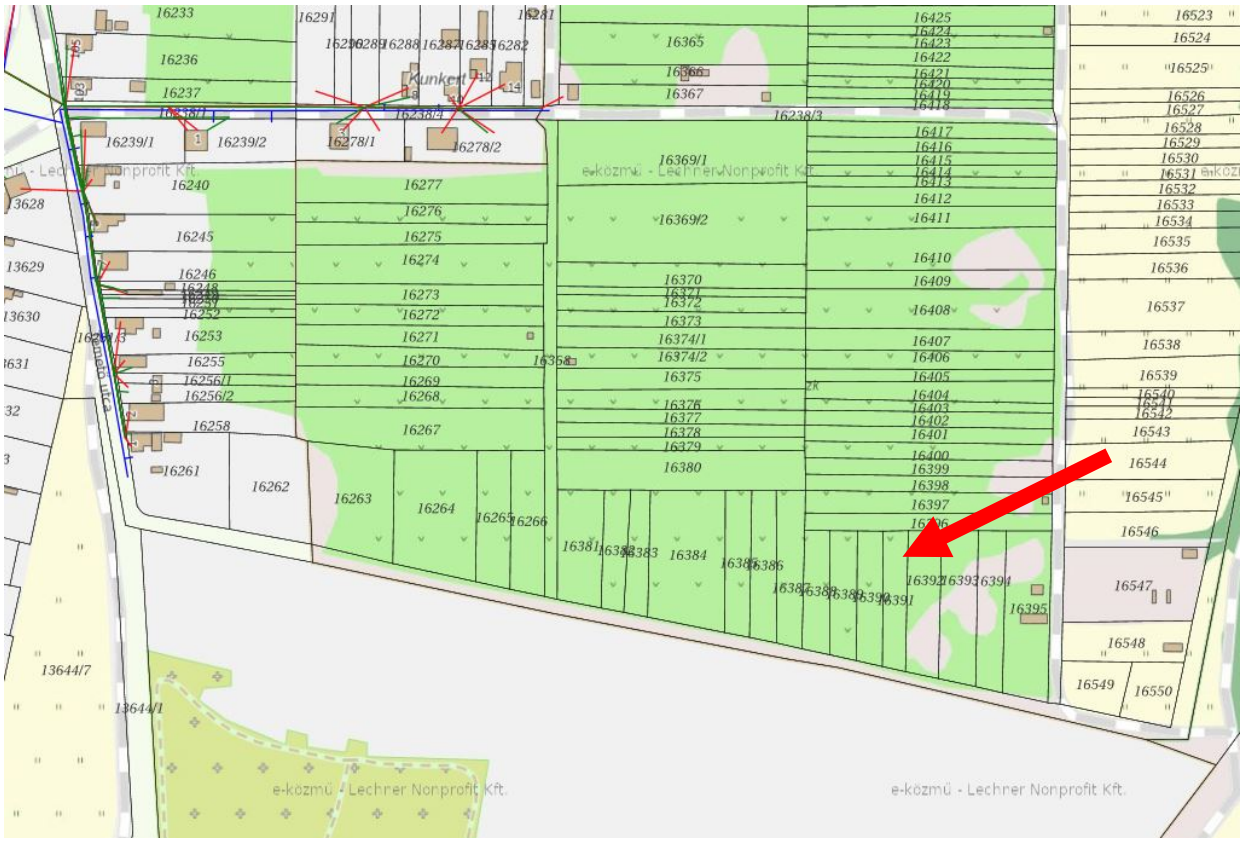
Térképek, műholdkép:







Közműtérkép



Összehasonlítók:

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 898 4916

Hajdúhadház, Kunkert

Eladó külterületi telek

Ár	Telekterület
350 ezer Ft	500 m^2

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

Tulajdonostól eladó a hírdetett ingatlan FELE ami 500nm (az egész kicsit több mint 1000 nm)szőlő és gazdasági épület besorolású telek.A Diófa utca végén található,vélhetően ki kell függeszteni mivel művelési ágból nincs kivonva.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (https://ingatlan.com/33420007) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ELEKTRONIKUS TÁJÉKOZTATÓ

FORRÁSINTÉZMÉNY

- **Neve:** Bocskaikerti Polgármesteri Hivatal
- **Címe:** 4241 Bocskaikert, Poroszlay út 20.
- **Telefon:** 52583450
- **E-mail cím:** polgarmesterihivatal[kukac]bocskaikert.hu

AZONOSÍTÓ ADATOK

- **Ügyiratszám:** B/3442/2025
- **Iktatási szám:** B/3442-1/2025
- **magyarorszag.hu portálon való közzététel időpontja:** 2025. április 16.
- **A jog gyakorlására nyitva álló határidő utolsó napja:** 2025. május 16.
- **Föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat:** Bocskaikert
- **A hirdetmény tárgya:** Adás-vétel - Bocskaikert hrsz.: 17990
- **Kategória:** Föld (adásvétel/haszonbérlet)

FÖLDRÉSZLET ADATAI

A szerződés föld adás-vételére vonatkozik.

- **Tárgy:** adás-vétel szerződés hirdetményi úton történő közlése
- **Település:** Bocskaikert
- **Helyrajzi szám:** 17990
- **Vételár:** 500.000 Ft
- **Terület:** 1388 m2
- **Művelési ág:** gyümölcsös és gazdasági épület
- **Tulajdoni hányad:** 1620/4164

CSATOLMÁNYOK

17990_hrsz.pdf

A föld adás-vételi szerződés Kormányzati portálon való közzétételének időpontja: 2025. 04. 16.
A közlés kezdő napja: 2025. 04. 17.
A jog gyakorlására nyitva álló határidő utolsó napja: 2025. 05. 16.
mely jogvesztő
Levétel időpontja:
jegyző
Bocskaikert, 2025. 04. 16.

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL:
AVDH Bélyegző
KORMÁNYZATI AZONOSÍTÁSSAL HITELESÍTETT

DR. BETHLENDY MÁRIA ÜGYVÉDI IRODA
DR. BETHLENDY MÁRIA
ügyvéd
4025 Debrecen, Petőfi tér 9.
Tel.: 06/52/321-375, 06/30/696-3532
e-mail: bethlendymaria@gmail.com

5722/42

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről, **REZES TÍMEA RENÁTA sz. I** an: sza: aa: nem rendelkezik/ 4032 Debrecen, Nádor u. 20. fsz. 1. szám alatti lakos, mint **állageladó**, **REZES ANITA sz.** an: sza: aa: **nem rendelkezik/ 4027 Debrecen, Nádor u. 20. 1. a. szám alatti lakos, mint állageladó, REZES LÁSZLÓNÉ sz.** an: sza: **aa:** / 4027 Debrecen, Nádor u. 20. 1. a. szám alatti lakos, mint **özvegyi jog eladó** részéről, másrészről pedig, **SEBŐK SÁNDOR** sz. an: sza: aa: / 4372 Nyírbéltek, Zrínyi Miklós u. 2/C szám alatti lakos, mint vevő részéről, az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

I./ Előzmények

1./ A vevő a jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy vételi ajánlatot tesz az eladók tulajdonát képező **Bocskaikerti 17990 hrsz.** alatt felvett, **1388 m2** területű, **3.50 AK** értékű **gyümölcsös** és gazdasági épület művelési ágú **zártkerti** ingatlannak eszmei 810/4164-810/4164-ed **tulajdoni** illetőségére 500.000,- Ft vételár megfizetése mellett.
Az ingatlanrészre eladók tulajdoni hányadára Rezes Lászlóné özvegyi joga van bejegyezve. Az eladás tárgyát képező ingatlanrészen egy lakhatatlan, kb. 30 m2 alapterületű, rossz **műszaki** állagú gazdasági épület felülépítmény van, mely jelenlegi állapotában külön értéket nem képvisel.
Az özvegyi jogon túlmenően az eladott ingatlanrész igény-, per- és tehermentes.

2./ Az eladók **kijelentik**, hogy a fenti vételi ajánlatot elfogadják.

3./ A vevő a vételi ajánlatot, mint Magyarországon élő, nagykorú belföldi magyar állampolgár teszi meg, aki **elővételi joggal nem rendelkezik**.

A fenti vételi ajánlatra, illetőleg elfogadó nyilatkozatra tekintettel szerződő felek között a 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1) bekezdése alapján létrejön az alábbi

II./ Adásvételi szerződés

1./ Eladók eladják, vevő pedig megvásárolja az eladók tulajdonát képező **Bocskaikerti 17990 hrsz.** alatt felvett, **1388 m2** területű, **3.50 AK** értékű gyümölcsös és gazdasági **épület** művelési ágú zártkerti ingatlannak eszmei 810/4164-810/4164-ed tulajdoni illetőségére **500.000,- Ft, azaz Ötszázezer forint** vételár megfizetése mellett, mely vételár a szerződéskötést megelőzően már kifizetésre került a Rezes Tímea Renáta nevén az OTP Banknál vezetett 11773391-01075616 számú számlájára.
Eladók a számlára történt utalást saját kezeikhez történő kifizetésként ismerik el, és elismerik, hogy a fenti összeg a számlájukon már a szerződéskötést megelőzően jóváírásra került.

2./ A 2013. évi CXXII. földforgalmi törvény 15/a §-ára tekintettel, eladó kinyilatkozza, hogy a vétel tárgyát képező ingatlannak bejelentett földhasználója nincs, az ingatlant saját maguk tartják birtokban és használatban.

3./ Vevő az ingatlan birtokába a szerződés aláírásával egyidőben lép, a birtokbavételtől húzza az ingatlan hasznait, és viseli terheit.

4./ Szerződő felek már most feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga a fenti ingatlanra összesen 1620/4164-ed tulajdoni hányadra - adásvétel - jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, és ezzel egyidejűleg állageladók tulajdonjoga, míg özvegyi jog eladó özvegyi joga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

5./ Szerződő felek közül vevő kijelenti, hogy az ingatlanrész elhelyezkedését, annak használati viszonyait ismeri, azt felek jelen szerződés keretében részletesen szabályozni nem kívánják.

6./ A szerződés készítésével felmerülő ügyvédi munkadíjat, valamint a 10.600.- Ft összegű igazgatási szolgáltatási díjat vevő viseli.

7./ Az eladó tudomásul veszi a jelen okiratot készítő ügyvéd tájékoztatását a személyi jövedelemadó bevallási és fizetési kötelezettség, valamint az adófizetési kötelezettség alóli mentesülés jogszabályban meghatározott feltételeiről.

8./ Szerződő felek rögzítik, hogy ***magyar állampolgárok,*** és a jelen jogügylettel kapcsolatosan felmerülő bármely vitás kérdés eldöntésére a Debreceni Járásbíróság (értékhatártól függően Debreceni Törvényszék) kizárólagos illetékességét kötik ki.

9./ Szerződő felek kijelentik, hogy szerződéskötési képességük és vevő tulajdonszerzési képessége korlátozás alatt nem áll.

III./ Nyilatkozatok

1./ Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontjában meghatározott földművesnek nem minősülő, Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi természetes személy.

2./ Vevő szerződő fél kijelenti, hogy megfelel a 2013. évi CXXII. törvény 16. §-ának 1-2 bekezdésében meghatározott szerzési feltételeknek (földszerzési maximum, birtokmaximum).

3./ A vevő kinyilatkozza, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 13.§ 1. bekezdésére tekintettel vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

2) Vevő tudomásul veszi, hogy nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél

a) a föld használatát
aa) a földművesnek minősülő közeli hozzátartozója, vagy
ab) legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszövetkezet javára engedi át.
b) társult erdőgazdálkodás folytat, vagy
c) vetőmag termeléshez szükséges terület biztosítása céljából engedi át a használatot más személy részére.

3) A föld más célra hasznosítható a következő célokból
a) talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása,

b) öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása
c) öntöző csatorna és belvíz csatorna létesítése
d) tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése
e) védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi vagy hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása
f) mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület létesítése,
g) lakóépület létesítése
h) a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása
i) állandó jellegű növényház létesítése
4) Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van a szerző félnek kötelezettséget kell vállalnia, hogy a fennálló földhasználati jogviszony:
a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és
b) megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.
14§. (1) bekezdés: Vevő kinyilatkozza, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozása. (továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás)
(2) bekezdés: Kinyilatkozza, 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

4./ A földművelésügyi miniszter 82/2015. (XII. 16.) FM rendelete és az Inyt. 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szól a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet módosításáról szóló 68.§. (c) pontjára tekintettel vevő kinyilatkozom, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezem.

Szerződő felek megbízást adnak *Dr.* ***Bethlendy Mária ügyvéd*** (4025 Debrecen, Petőfi tér 9. sz.) részére a jelen adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és az azzal kapcsolatos földhivatali eljárás lefolytatására azzal, hogy vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba jegyeztesse be, ezzel egyidejűleg eladók tulajdon és özvegyi jogát az ingatlan-nyilvántartásból töröltesse a **bocskaikerti 17990 hrsz.**-ú zártkerti ingatlanuak **1620/4164**-ed tulajdoni illetőségére, melyhez szerződő felek valamennyien feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják. Dr. Bethlendy Mária ügyvéd a megbízást elfogadja, a jelen megbízás kiterjed a DMJV Polgármesteri Hivatal jegyzője előtti képviseletre, valamint a B400-as adatlap vevő képviseletében történő aláírására is.

Felek a jelen adásvételi szerződésben foglalt rendelkezéseket egyben ügyvédi tényállásnak és szükség szerint letétkezelési megállapodásnak is tekintik azzal, hogy az esetlegesen alkalmazott letét tekintetében az ügyvédi iroda kezelési költséget nem állapít meg, de a letétben lévő összeg után kamatot sem fizet. Szerződő felek az ügyvédi iroda tekintetében felelősséggel tartoznak a szolgáltatott adatok megfelelőségéért és valóságtartalmáért (vételár, terhek, stb.). Felek tudomásul veszik, hogy az ügyvédi iroda az adatok nem helyes közléséből és/vagy elhallgatásából eredő következményekért semmilyen felelősséget nem vállal.
A jelen szerződést készítő ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján azonosítási kötelezettség terheli a Szerződő Felek adatai, illetőleg a képviseletükben eljáró személyek vonatkozásában. Szerződő Felek kijelentik, hogy – a Jogügyletek Biztonságáról szóló Szabályzat rendelkezéseivel összhangban- jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a Pénzmosási Törvény és a Pénzmosási Szabályzat szerint az ügyfél-átvilágítás során bemutatott személyazonosításra szolgáló okmányaikról és abban foglalt adataikról, adóazonosító jelet és személyi számot tartalmazó okirataikról, útleveleikről másolatot készítsen és azokat rögzítse, valamint kezelje, illetve a Pénzmosási Törvény szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy adataik kizárólag a jelen szerződéssel érintett megbízás teljesítéséhez kerülnek felhasználásra, valamint tudomásul veszik az AVSZ rendelkezéseire vonatkozó kioktatást.

3

Kijelentjük, hogy az általunk fentiekben megadott személyes adataink a valóságnak megfelelnek, és a jelen dokumentumban megjelölt célú és időtartamú adatkezeléshez önkéntesen, minden külső befolyás nélkül járultunk hozzá.

Eladók kinyilatkozzák, hogy a vétel tárgyát képező ingatlanrészre harmadik személynek sem tulajdonjogi igénye, sem semmilyen használati igényjogosultsága nincs.

Felek rögzítik, hogy ez az adásvételi szerződés 10 példányban készült, melyből egy példány 47/2013. (II. 26.) Korm. számú rendelet szerinti biztonsági kelléknek megfelelő példány.

Szerződő felek a fenti okiratot elolvasás és megértelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt helybenhagyólag aláírták, ügyvédi ellenjegyzés mellett.

Debrecen, 2025. április 3.

Rezes Tímea Renáta állageladó

Rezes Anita állageladó

Rezes Lászlóné Tóth Magdolna Éva özvegyi jog eladó

Sebők Sándor vevő

Készítettem és ellenjegyzem: Debrecen, 2025.04.03.
Dr. Bethlendy Mária
KASZ: 36057590

ELEKTRONIKUS TÁJÉKOZTATÓ

FORRÁSINTÉZMÉNY

- **Neve:** Hajdúböszörményi Polgármesteri Hivatal
- **Osztály:** Hatósági Osztály
- **Címe:** 4220 Hajdúböszörmény, Bocskai István tér 1.
- **Telefon:** 52563200
- **E-mail cím:** jegyzo[kukac]hajduboszormeny.hu

AZONOSÍTÓ ADATOK

- **Ügyiratszám:** K/2289/2025
- **magyarorszag.hu portálon való közzététel időpontja:** 2025. április 14.
- **A jog gyakorlására nyitva álló határidő utolsó napja:** 2025. május 14.
- **Föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat:** Hajdúböszörmény Város Önkormányzata
- **A hirdetmény tárgya:**

Adás-vétel - Hajdúböszörmény hrsz.: 10696
Adás-vétel - Hajdúböszörmény hrsz.: 10697

- **Kategória:** Föld (adásvétel/haszonbérlet)

FÖLDRÉSZLET ADATAI

A szerződés föld adás-vételére vonatkozik.

- **Tárgy:** adás-vétel szerződés hirdetményi úton történő közlése
- **Település:** Hajdúböszörmény
- **Helyrajzi szám:** 10696
- **Vételár:** 500.000 Ft
- **Terület:** 784 m2
- **Művelési ág:** szőlő
- **Tulajdoni hányad:** 1/1

Kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2025. április hó 14.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő első napja: 2025. április hó 15.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2025. május hó 14. /EZEN HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!/

Ügyszám: K/2289/2025

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS NYILATKOZATOKKAL EGYSÉGES OKIRATBA FOGLALVA

amely létrejött egyrészről
Bódi Jánosé /születési né szület , a.
szem. az je , adóazonosító magyar állampolgár/
4231 Bököny, Bem József utca 11/A. szám alatti lakos
mint Eladó (a továbbiakban: **Eladó**)

másrészről
Szabó Zoltán /születési né születet ; anyja neve: , személyi szá adóazonosító magyar állampolgár/ 4220 Hajdúböszörmény, Kossuth Lajos utca 5. szám TT. 22. ajtó alatti lakos mint **Vevő** (a továbbiakban: **Vevő**) között alulírott helyen és időben az alábbi feltételek fennállása mellett:

1. Vevő, egyben vételi ajánlatot tevő kijelenti, hogy vételi ajánlatot tesz az alábbi Ingatlanokra:

Ingatlan	Hrsz/ művelési ág	Terület minőségi osztály	AK	Tulajdonos	Tulajdoni hányad	vételár HUF
Hajdúböszörmény, zártkert	**10696 szőlő**	0 ha 784 m2 4. min. oszt.	1.09	Bódi Jánosné	**1/1**	500.000,-
Hajdúböszörmény, zártkert	**10697 szőlő és gazdasági épület**	0 ha 784 m2 4. min. oszt.	1.09	Bódi Jánosné	**4/8**	350.000,-

Vételi ajánlatot elfogadó Eladó kijelenti, hogy vételi ajánlatot tevő Vevő ajánlatát az itt megjelölt Ingatlanokra (a továbbiakban együtt: Ingatlan) vonatkozóan elfogadja.

- **Felek kifejezetten rögzítik, hogy az Ingatlanok kölcsönösen kialkudott vételárát összesen 850.000,- Ft, azaz Nyolcszázötvenezer forintban határozzák meg.**
- A 10696 helyrajzi számú Ingatlanon ültetvény, földrészlet, agrotechnikai létesítmény nincs, így ezeknek a vételáron belüli értékének megállapítására nem kerül sor. Az Ingatlanon található három darab gazdasági épület felépítmény, melyek értékének vételáron belüli értékét a Felek egyező nyilatkozattal 350.000,- Ft-ban, azaz háromszáz - ötvenezer forintban határozzák meg.
- A 10697 helyrajzi számú Ingatlanon ültetvény, földrészlet, agrotechnikai létesítmény, gazdasági épület nincs, így ezeknek a vételáron belüli értékének megállapítására nem kerül sor.
- Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok **egybefoglalt vételáron** kerülnek értékesítésre, tekintettel arra, hogy egymással szomszédosak.
- Eladó nyilatkozza, hogy a hajdúböszörményi 10697 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában a tulajdonostársak közötti szóbeli megállapodás alapján az ingatlannal a dűlőúton szembe állva a jobb kéz felőli fele rész, a 10696 helyrajzi szám melletti fele rész használatára jogosult.

2. Eladó nyilatkozza, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlanokra vonatkozóan magánszemélyek közötti megállapodás alapján elővásárlásra senki nem jogosult.

DR. PINCZÉS MAGDOLNA ÜGYVÉD
Székhely: 4026 Debrecen, Mécsai S. u. 3. II/10.
Irodája: 4220 Hajdúböszörmény, Hadházi utca 2.
KASZ: 36067208 - Adószám: 59420046-1-29
Telefon: 06 20 492 2752
...@gmail.com

3. Felek rögzítik, hogy az e-hiteles tulajdoni lap szemle másolatának tanúsága szerint az adásvétel tárgyát képező Ingatlanok per-, teher és igénymentesek.
A tulajdoni lapokon folyamatban lévő, elbírálatlan széljegy nem szerepel.
A hajdúböszörményi 10697 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapjára a közös tulajdon rendezésének kötelezettsége van feljegyezve, a hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedésétől számított öt év lejártának időpontjáig. 2029. év január 03. napjáig, ezen kötelezettség nem érinti az adásvétel tárgyát képező Ingatlanilletőséget.

4. Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a fent körülírt Ingatlanokat harmadik személyek részére nem idegenítette el, nem terhelte meg, nem kötött ilyen eredményre vezető szerződést semmilyen formában. Az Ingatlanokra, annak bármilyen tulajdoni hányadára, részére nincs senkinek olyan joga, amely a Vevőt akadályozná a tulajdonjog megszerzésében és/vagy szerződésszerű birtokba vételben. Felek nyilatkozzák, hogy a szerződésben tett nyilatkozataik a valósággal megegyeznek.
Eladó nyilatkozza, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlanok a saját használatában állnak.

5. Felek megállapodnak abban, hogy Vevő a vételár megfizetésére jelen szerződés aláírását követő10 napon belül köteles Eladó Banknál vezetett
számú bankszámlájára történő átutalás útján (közleményként feltüntetendő az Ingatlanok helyrajzi száma) köteles, amennyiben Eladó igazolta, hogy az Ingatlan továbbra is tehermentes, továbbá azon a szerződéskötéskori állapothoz képest változás nem következett be.

A Szerződő Felek nyilatkozzák, hogy a vételár a **helyben szokásos értéknek megfelel**, és azt mindannyian elfogadják. Eladó kijelenti, hogy a vételár kiegyenlítésén túl Vevő irányába semmilyen követelése nincs.
Eladó a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg adja Vevő birtokába az Ingatlanokat.
Szerződő felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, miszerint a mezőgazdasági igazgatási szerv szerződés közzétételre való alkalmasságának megállapítását követően megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében, melyért fizetendő díj összege: 10.600,- Ft/ingatlan.

Eladó és Vevő kifejezetten megállapodnak abban, hogy Eladó tulajdonjogáról csak a teljes vételár megfizetését követően mond le.
Az Eladó a Vételár megfizetésének feltételével járul hozzá ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásban adásvétel jogcímén
(a) a Vevő javára a tulajdonjog az Ingatlan tekintetében bejegyzésre és
(b) az Eladó Ingatlanon fennálló tulajdonjoga törlésre kerüljön,
ezért az **Eladó** – jelen szerződés aláírásával egyidejűleg – 5 db egymással egyező, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában külön nyilatkozatban járul hozzá a hajdúböszörményi 10696 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában **Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának,** hajdúböszörményi 10697 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában **Vevő 4/8 arányú tulajdonjogának feltétlen és visszavonhatatlan** ingatlan-nyilvántartási **bejegyzéséhez**, valamint az **Eladó tulajdonjogának feltétlen és visszavonhatatlan** ingatlan-nyilvántartási **törléséhez**, amely nyilatkozatot az okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyez azzal, hogy azt a letéteményes a Vételár megfizetését követően jogosult a Vevő részére kiadni és a Vevő tulajdonjogának bejegyzését, valamint az Eladó tulajdonjogának törlését kérni. Amennyiben a Vételár a jelen szerződésben foglaltak szerint az Eladó részére kifizetésre került, akkor az

DR. PINCZÉS MAGDOLNA ÜGYVÉ
Székhely: 4025 Debrecen, Mácsai S.u. 3. II/10.
Irodai: 4220 Hajdúböszörmény, Hadházi utca
KASZ: 36067
Adószám: 59420846-1-29

ügyvédi letétben tartott tulajdonjog bejegyzési és törlési engedély kiadása nem tagadható meg. A letétbe helyezés megtörténtét okiratszerkesztő ügyvéd ezúton, jelen szerződés aláírásával is igazolja.

A **Vevő feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja** ahhoz, hogy a tulajdonjog bejegyzési és törlési engedély ingatlanügyi hatóság részére történő benyújtása esetén az abban foglalt **jogok bejegyzésre, illetve törlésre kerüljenek**.

Felek rögzítik, hogy Eladó az utolsó vételárrészlet bankszámláján történő jóváírásáról e-mail útján email címről haladéktalanul köteles tájékoztatni letéteményes ügyvédet. Az eladói értesítés elmaradása esetén Vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően (banki bizonylattal) igazolni az ügyvéd felé.

Eladó a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát azzal a letéti utasítással helyezi letétbe, hogy eljáró ügyvéd a nyilatkozatokat a teljes vételár megfizetését követően köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani, Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett, amennyiben bármely szerződő fél részéről a teljes vételár Vevő általi – jelen szerződésnek megfelelő – megfizetése eljáró ügyvéd felé eredeti okirat átadásával igazolást nyer.

Felek megállapodnak abban, hogy a vételár megfizetésének igazolására Letéteményes ügyvéd által kizárólag az alábbi iratok fogadhatóak el:

- Bármely vételárrészre nézve Eladó teljesítést elismerő nyilatkozata ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt formában. Felek megállapodása alapján eljáró ügyvéd jogosult elfogadni az Ela címéről az eljáró ügyvéd drpinczesmagdolna@gmail.com címére érkező elektronikus levelet (e-mailt) is,
- utalással teljesített vételárrész tekintetében az utalást teljesítő pénzintézet eredeti, cégszerűen igazolása az utalási megbízás, Eladó jelen szerződésben teljesítési helyként megjelölt számlája javára való teljesítésének megtörténtéről.

Eladó és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el.

Ellenjegyző ügyvéd a szerződés aláírásával tanúsítja azt, hogy az – adásvételi szerződéssel megegyező - tartalmú ügyvédi letéti szerződés megkötése megtörtént, a nyilatkozatokat letétbe vette, és ezzel az adásvételi szerződés letéti igazolásnak is minősül.

Felek tudatában vannak annak, hogy a Ptk. szerint az Ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez az érvényes jogcímen felül a tulajdonosváltozás ingatlan-nyilvántartási átvezetése is szükséges.

6. A Szerződő Felek kinyilatkozzák, hogy cselekvőképes, magyar állampolgárok, tulajdonszerzési képességük korlátozva nincsen, cselekvőképességet kizáró, vagy korlátozó gondnokság alatt nem állnak, illetve erre irányuló eljárás velük szemben nincs folyamatban.

7. Szerződő Felek személyazonosságukat az eljáró ügyvéd előtt érvényes személyi igazolványukkal igazolták. Szerződő felek nyilatkozzák, hogy a személyes adataik kezelésére vonatkozó tájékoztatást külön okiratban megkapták, az adatkezelési tájékoztató 1 példányát átvették.
   2017. évi LXXVIII. törvény 32. § -a alapján okiratszerkesztő ügyvéd a természetes személy adatai a nyilvántartott adatokkal való egyezőségének és az általa bemutatott okmányok érvényességének ellenőrzése érdekében a személyiadat- és lakcímnyilvántartásból elektronikus úton azonosítja a jognyilatkozatot tevő személyeket.
   Szerződő felek tudomásul veszik okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását, miszerint az

8. Vevő kijelenti, hogy a tulajdonszerzésre jogosult és tulajdonszerzése nem lépi túl a jogszabályban meghatározott földszerzési maximumot és birtokmaximumot.

DR. PINCZÉS MAGDOLNA ÜGYVÉL
Székhely: 4026 Debrecen, Mikszáth K. u. 3. II/10.
Irodája: 4220 Hajdúböszörmény, Hadházi utca 2.
KASZ: 3[illegible]208 - Adószám: 59420046-1-25
Telefon: [illegible]

9. A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés a hivatkozott törvény alapján helyi földbizottsági és mezőgazdasági igazgatási szerv általi hatósági jóváhagyásra szorul. Mindezek pozitív elbírálása esetén, előreláthatóan kb. 2- 4 hónap múlva, kerülhet csak benyújtásra a tulajdonjog bejegyzési kérelem az ingatlan-nyilvántartáshoz tulajdonjog bejegyzése végett.

   Abban az esetben, amennyiben az elővásárlási jog gyakorlására kerül sor a Földforgalmi tv. 21. § szerinti elővásárlási jog jogosultja által, ez esetben jelen szerződés a jelen szerződésben foglalt feltételekkel az elővásárlási jog gyakorlója és az Eladó között jön létre. Az addig teljesített szolgáltatások tekintetében a Felek kötelesek egymással elszámolni, akként, hogy az addig Vevő által teljesített szolgáltatás visszajár.

   Vevő nyilatkozza, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 5. § 7. pont a) pontja alapján földművesnek nem minősül.
   Vevő a Nemzeti Agrárkamara tagja, tagsági azonosító szá

10. A Vevő a tulajdonszerzésre vonatkozóan elsősorban a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény alapján az alábbi vevői nyilatkozatokat teszi az Ingatlanok vonatkozásában:

    Vevő kijelenti, hogy a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján elővásárlási joggal nem rendelkezik.

- Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzési korlátozás alá nem esik sem a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, sem más jogszabályok alapján sem, a Vevő belföldi természetes személy.
- Vevő vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja. [2013:CXXII. tv. 13. § (1)]
- Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartalmát nem hosszabbítja meg, továbbá a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi törvény (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. [2013:CXXII. tv. 13. § (4)]
- A Vevő, mint a szerző fél nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozása) [2013:CXXII. tv. 14. § (1)]
- Vevő kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. [2013:CXXII. tv. 14. § (2)]
- Vevő nyilatkozza, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

11. Szerződő felek kijelentik, hogy a hatályos adó és illeték jogszabályok rendelkezéseit ismerik, arról a tájékoztatást megkapták és megértették.

12. Jelen szerződés megkötésével járó valamennyi költség, földhivatali költségtérítés, valamint az ügyvédi munkadíj (60.000,- Ft) is a Vevőt terheli.

DR. PINCZÉS MAGDOLNA ÜGYVÉ...
Székhely: 4025 Debrecen, Mikes S. u. 5. I/10.
Iroda: 4220 Hajdúböszörmény, Hadházi út ...
KASZ. 36057208 - Adószám: 59/20015- ...
Telefon: +36 20 452 2752

13. A Szerződő Felek megbízást adnak Dr. Pinczés Magdolna ügyvéd (4025 Debrecen, Mácsai Sándor utca 3. szám II/10. ajtó) részére a jelen adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, a tulajdonjog változás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos teljes körű eljárásra.
Szerződő felek jelen szerződés aláírásával megbízást és **meghatalmazást adnak** az okiratszerkesztő ügyvéd részére a jelen szerződéssel kapcsolatos
- hatósági jóváhagyási eljárás megindítására a HBMKH előtt,
- az illetékes jegyző előtt a kifüggesztés kezdeményezésére,
- a tulajdonjog változás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos teljes körű eljárásra a HBMKH Földhivatali Osztálya előtt,
mely meghatalmazást és megbízást az okiratszerkesztő ügyvéd elfogad jelen szerződés aláírásával.
A jelen megbízás nem terjed ki a NAV felé történő képviseletre és a nyilatkozatok tételére.

14. A Szerződő Felek rögzítik, és jelen okirat aláírásával visszavonhatatlanul elismerik és igazolják, hogy Dr. Pinczés Magdolna ügyvéd a szerződés megkötése előtt a felek részére a kellő mértékű tájékoztatást megadta mind a tényállás, mint pedig az értékesített ingatlanok jogi helyzetét illetően, ennek következtében a jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak minősítik.
A Szerződő Felek kinyilvánítják, hogy az okiratot készítő ügyvéd tájékoztatta szerződést kötő feleket a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény rendelkezéseiről, és külön felhívta a figyelmüket a törvény elővásárlási jogra vonatkozó szabályaira, továbbá arra, hogy adásvételi szerződésük hatósági jóváhagyásra szorul, és a hatósági eljárás eredményeként a hatóság jelen szerződésük megkötésének jóváhagyását megtagadhatja, továbbá felhívta a figyelmüket arra, hogy a hatósági eljárás eredményeként más elővásárlásra jogosult a vevő helyébe léphet. Tájékoztatta továbbá a feleket a hatósági engedélyezési eljárásról, és arról, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv döntése ellen csak bírósági felülvizsgálat kezdeményezhető.
Tájékoztatta szerződő feleket arról is, hogy a 2013. évi CXXII. törvény alapján minimum 3-4 hónapot vesz igénybe, amely idő alatt mind a felek személyében, élethelyzetében mind az ingatlanok terheiben előre nem látható és még kellő gondosság tanúsítása esetén is előre nem látható változás következhet be, melynek kockázatát a szerződő felek maguk viselik.

15. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény szabályai, valamint más vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadók.
Szerződő Felek ezen szerződést, mint akaratukkal mindenben egyezőt átolvasás és együttes értelmezés után jóváhagyólag aláírták.

Kelt: Hajdúböszörmény, 2025. március 31. napján

Bódi Jánosné Eladó **Szabó Zoltán Vevő**

DR. PINCZÉS MAGDOLNA ÜGYVÉ...
Székhely: 4025 Debrecen, Mácsai S. u. 3. II/10.
Irodá: 4220 Hajdúböszörmény, Hadház...
KASZ: 36607203 - Adószám: 59420046-1-2...
Telefon: 36 20 492 275

Alulírott Dr. Pinczés Magdolna ügyvéd (4025 Debrecen, Mácsai Sándor utca 3. szám II/10.), miután meggyőződtem a Szerződő Felek ügyleti képességéről és jogosultságáról, illetve valódi szándékáról, jelen ingatlan adásvételi szerződést elkészítettem, azt Szerződő Felekkel részletesen ismertettem, annak tartalmát és jogkövetkezményeit Szerződő Felcknek megmagyaráztam. Ezek után Szerződő Felek kijelentették, hogy jelen ingatlan adásvételi szerződés tartalma valóságos ügylet akaratuknak mindenben megfelel, és azt előttem saját kezűleg jóváhagyólag aláírták.

Alulírott Dr. Pinczés Magdolna ügyvéd (székhely: 4025 Debrecen, Mácsai Sándor utca 3. szám II/10.), Debreceni Ügyvédi Kamara tagja, kamarai azonosító száma: 36067208 a fenti okiratot Hajdúböszörményben, 2025. március 31. napján ellenjegyzem:

Dr. PINCZÉS MAGDOLNA ÜGYVÉD
Székhely: 4025 Debrecen, Mácsai S.u. 3. II/10.
Irroda: 4220 Hajdúböszörmény, Hadházi utca 2
KASZ: 36067208 - Adószám: 69420046-1-29
Telefon: +36 20 492 2752
E-mail: drpinczesmagdolna@gmail.com

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A 4242 Hajdúhadház, zártkert 16390 hrsz alatti

16390 hrsz-ú ingatlanról



Ügyfél: Hajdúhadház Város Önkormányzata

Debrecen, 2025. május 5.

Tartalomjegyzék:

1. Összefoglaló adatlap
2. Az ingatlan általános bemutatása
3. Épület bemutatása
4. Helyiség kimutatás
5. Értékelési módszerek bemutatása
6. Korlátozó és egyéb feltételek
7. Az ingatlan értékének megállapítása
8. Az ingatlan értékének egyeztetése
9. Mellékletek

Csatolt dokumentumok:		**Kelt:**
Tulajdoni lap	x	2025.04.30
Térképmásolat	X	2025.04.30
Alaprajz		
Fényképek	x	2025.05.05
Adás-vételi szerződés		
Társasházi alapító okirat		
Helyszínrajz		
Építési engedély		
Használatbavételi engedély		
Használati megállapodás		
Térképek, műholdkép	x	

Értékelő társaság:	**Little Brother Kft** 4031 Debrecen, Kishegyesi út 8. 2/6 adószám: 14637614-2-09 Nyilvántartási szám: 42/2011 Tel: 06-20-4929941
Szakértő neve:	Kiss Tibor (K-86/2008)
A vizsgálat időpontja:	2025. május 5., hétfő
Meghatározásra kerülő érték	Forgalmi érték
A vizsgálat célja:	Piaci forgalmi érték megállapítása
Ügyfél:	Hajdúhadház Város Önkormányzata

Összefoglaló tábla

Az ingatlan helyrajzi száma:	**16390**
Az ingatlan megnevezése:	szőlő
Az ingatlan címe:	**4242 Hajdúhadház, zártkert 16390 hrsz**
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Telek terület:	733 m²
Tulajdoni lap szerinti terület:	733 m²
Forgalmi érték:	
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	400 000 Ft
Költség alapú megközelítés szerint:	-
Piaci hozadéki megközelítés szerint:	-
Egyeztetett (végső) forgalmi érték :	**400 000 Ft**

Az ingatlan forgalmi értéken várhatóan 12 hónapon belül értékesíthető.

Erős kereslet		Kiegyensúlyozott piac	x	Kínálati túlsúly		Erős túlkínálat	

Debrecen, 2025. május 5.

LITTLE BROTHER Kft.
4031 Debrecen, Kishegyesi út 8. 2/3.
Adószám: 14637614-2-09
Cégjegyzékszám: 09-09-016375
Szisz: 11600006-00000000-32712463

Kiss Tibor
Ingatlanvagyon értékelő
Little Brother Kft

Az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan címe:	4242 Hajdúhadház, zártkert 16390 hrsz			
Helyrajzi szám:	16390			
Bejegyzett Tulajdonos(ok):	Önkormányzat Hajdúhadház		Tulajdoni hányad:	1/1

Széljegy:	nincs
Teher:	-
Telek területe:	**733 m²**
Telek alakja:	Szabálytalan négyszög
Telek határai, kerítettsége:	**kerítetlen**
Elhelyezkedés, fekvés, tájolás:	zártkert, É-D-i hossztengely
Domborzati és lejtésviszonyok:	**enyhén lejtős felszín**
A terület beépítettsége:	**0%**
Az ingatlanon jelenleg található:	**beépítetlen**
Közművesítettség:	**Nincs**
Bérlő:	-
Bérleti szerződés időtartama, lejárata:	-
Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	hasonló zártkertek, temető
Településen belüli elhelyezkedés:	átlagos
Megközelíthetőség:	zúzottköves úton
Közlekedési eszközök:	Gépjármű
Hasznosítás jelenlegi formája:	rét
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	rét

Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény: x

- Forgalomképes ingatlan.
- A megállapított érték per-, teher- és igénymentes kiürített állapotra vonatkozik.
  A megállapított érték a határnaptól számított 90 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében
- változás nem történik.
- Környezetszennyezés nem látható, nem vélelmezhető.
- Az értékelt ingatlan a tulajdoni lap és térképmásolat alapján egyértelműen beazonosítható.

Település jellemzése:

Hajdúhadház város Hajdú-Bihar megyében, a Hajdúhadházi járás központja.
A vármegye északi részén fekszik, Debrecentől 19 kilométerre. Közigazgatási területe 8780 hektár (87,8 négyzetkilométer).
A közvetlen szomszédos települések: észak felől Téglás, északkelet felől Bökönyd és Geszteréd, délkelet felől Hajdúsámson, dél felől Bocskaikert, nyugat felől Hajdúböszörmény; dél-délnyugat felől egy rövid szakaszon határos még Debrecennel is.
Legfontosabb közúti megközelítési útvonala a 4-es főút, mely belterületének nyugati széle mellett halad végig dél-északi irányban. Az M35-ös autópálya és a 33-as főút felől a 354-es főúton érhető e

A város 13.073 fős lélekszámú (2024.01. 01). A nyilvántartott álláskeresők száma 869 fő, a munkavállalási korú lakosság száma 8.413 fő. A munkanélküliségi ráta 10,33 % (2024.12 havi állapot, forrás: NFSZ).

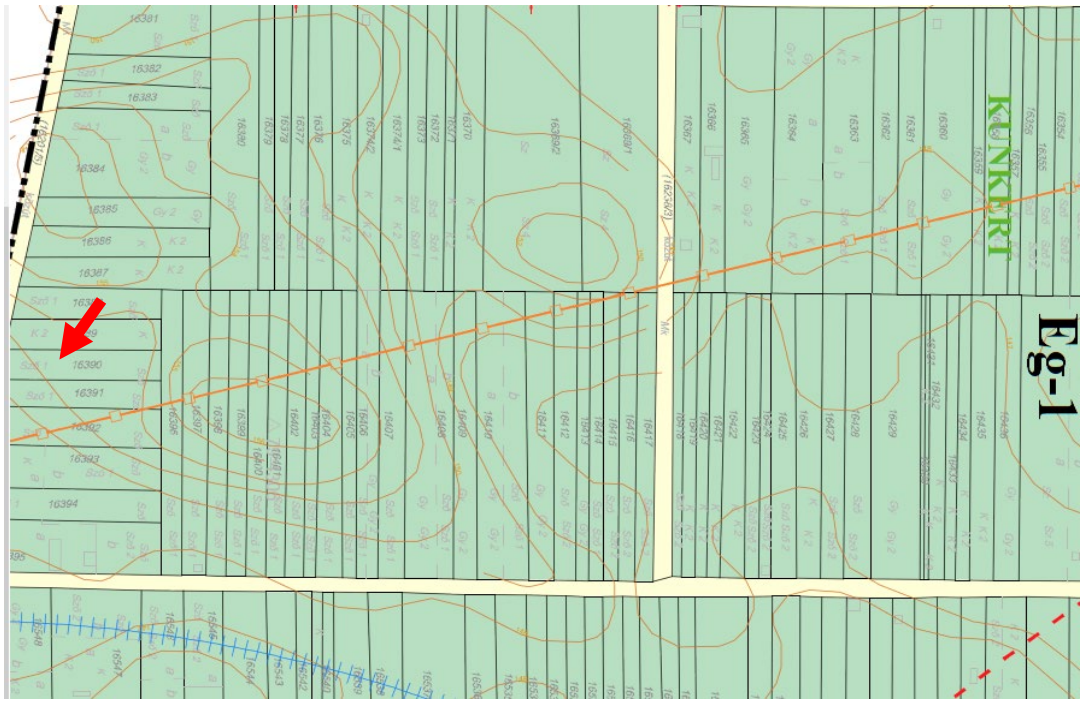
Településen belüli fekvés megítélése:

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése a funkciót is figyelembe véve átlagosnak minősíthető, zártkerti környezetben fekszik, a Kunkert elnevezésű részen, a centrumtól cca 2100m távolságban K-i irányban, gyenge minőségű zúzottköves út mentén.

Az ingatlan megközelítése gépkocsival zúzottköves úton lehetséges. Tömegközlekedési megálló 2100-2400 m-en belül, oktatási-, nevelési intézmény, orvosi rendelő mintegy 2200 m-en belül elérhető. Parkolás közterületen és a telken belül lehetséges.

Környezetvédelmi kockázatra utaló jelekkel a helyszíni szemrevételezés alkalmával az értékelt ingatlan közvetlen és közvetett környezetében nem találkoztunk, arról a megbízónak sincs tudomása.

Telek jellemzése:



Az ingatlan „Eg-1” megjelölésű zónába, gazdasági erdőterület övezetbe tartozik. Az Eg övezetben legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel, az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.
A beépítés legfeljebb 4,5 m-es épületmagassággal történhet.

Az ingartlanon felépítmény, telepeítvény nem található.

A telek alapterülete 720nm, felszíne enyhén lejtős, kerítetlen. A telekre közművek nincsenek bevezetve, illetve annak közelében sem elérhetők.

Ingatlanértékelési módszerek leírása

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Forgalmi érték fogalma:

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékbecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre.

A forgalmi érték meghatározására vonatkozó többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet – három módszer alkalmazását javasolja, úgy mint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és a költség alapú értékelés.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés:

A direkt összehasonlításon alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.
A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árait analizálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása:

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

   Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek teljes körűen meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.
3. Fajlagos alapérték meghatározása:

   Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület m2-re vetítve, de egyes esetekbe más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (pl. m3, szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.
4. Értékmódosító tényezők elemzése:

   A vizsgált ingatlan értékének meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényezők vehetők fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

   Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

   1. Műszaki szempontok
   2. Építészeti szempontok
   3. Használati szempontok
   4. Telekadottság
   5. Infrastruktúra
   6. Környezeti szempontok
   7. Alternatív hasznosítás szempontjai
   8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása:

   A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül csak az értéket jelentősen befolyásolókat kell feltüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
6. Végső érték számítása:

   Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Hozamszámításon alapuló értékelés:

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

A módszer fő lépései:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése:
   Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.
   A forgalmi érték megállapításánál, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.
   Nem lehet szerződéssel lekötött bérleti díjaknál magasabbat vélelmezni még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabban rögzített bérleti díjakkal még a bérleti szerződéssel biztosított időtartam alatt sem lehet számolni.

2. Jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként
   A tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni. A bevételeket, bérleti díjakat piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító havi bérleti díjak adataiból korrekciós tényezők alkalmazásával fajlagos bérleti alapértéket határozunk meg.
   A tervezett bevételekből le kell vonni a várható nemfizetésből és kihasználatlanságból adódó bevételkiesést és az egyéb rendszeres befektetés- és üzemeltetés jellegű kiadásokat.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként
   A bevételek és kiadások idősorainak felállításával időszakos egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.
4. Tőkésítési kamatláb meghatározása
   Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.
5. A legmagasabb jelenérték kiválasztása mint hozamszámításon alapuló érték
   A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, melybe be kell számítani a maradványérték jelenértékét is.
   A jelenérték számítás egyforma éves bevételek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerével, amely esetben az érték kiszámításához az éves tiszta iövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

Költség alapú értékelés

A költség alapú megközelítés lényege, hogy a felépítmény újraelőállítási értékéből le kell vonni a fizikai, a funkcionális és a környezeti avulást, majd ehhez hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál valamint olyan esetekben alkalmazzuk, amikor más módszer nem alkalmazható.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása
   A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani elsősorban piaci összehasonlító módszerrel, a korábban ismertetett piaci összehasonlító módszer analógiájára, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint maradványelvű értékelés alapján.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása
   A pótlási költség olyan szerkezetet és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel de azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előirányozni függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. Az újraépítési és a pótlási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Az épület újraépítési és pótlási költségébe az épületgépészetet és a belső építészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobíliákat ki kell zárni.

3. Avulások számítása

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: fizikai elhasználódás, funkcionális avulás és környezeti avulás.

Fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épületet alkotó szerkezetek és építőanyagok fizikai elhasználódását, valamint a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére.

4. Végső érték meghatározása:

A felépítmény újraépítési és a pótlási költségéből az avulásokat levonva és a telekértéket hozzáadva kapjuk meg az ingatlan költség alapon számított forgalmi értékét.

Korlátozó és egyéb feltételek:

- **A szakvélemény a tárgyi ingatlant, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, engedély nélküli épités stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.**
- **A szakvéleményben leírtakat a helyszíni szemlén látottak alapján mutattuk be. A helyszíni szemle során talajmechanikai, statikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat nem végeztünk. Nincs meg a képesítésünk arra, hogy felismerjük a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte lényegesen befolyásolhatja az értéket. Ugyanakkor a szemrevételezéssel is megállapítható környezetszennyezésről a szakvéleményben említést teszünk.**

- **Ezen értékelési szakvélemény csak a fentebb megnevezett célra használható fel. Más célra a szakvéleményt csak az értékelő írásbeli beleegyezésével lehet felhasználni. Az összehasonlító adásvételi ingatlanok házszámát adatvédelmi okok miatt nem közlöm beazonosítható módon, azok irattáramban szükség esetén rendelkezésre állnak. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.**
- **A meghatározott forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik. Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.**
- **Jogi vizsgálatot a tulajdoni lap vizsgálatán túlmenően nem végeztünk. Ugyanakkor az egyéb módon tudomásunkra jutott, az ingatlan forgalomképességét gátló jogi eredetű korlátozottságra (pl. engedély nélküli ingatlanok, ingatlanrészek és használat, külön tulajdonban lévő felépítmény(ek), stb.) a szakvéleményben felhívtuk a figyelmet, ill. az értékmeghatározásnál figyelembe vettük.**

Az ingatlan értékének megállapítása

Piaci összehasonlító megközelítés:

	Vizsgált ingatlan	*Ingatlan I.*	*Ingatlan II.*	*Ingatlan III.*
Cím:	4242 Hajdúhadház, zártkert 16390 hrsz	Hajdúhadház, Kunkert	Bocskaikert, Rákóczikert	Hajdúböszörmény, Kossuth kert
Leírás:	Üres, telepítvény nélküli, 0,5%-ban beépíthető gazdasági erdő övezeti besorolású zártkerti telek.	Szőlő és gazdasági épület művelésű ágú, üres, beépítetlen, közművek nélküli terület. Osztatlan közös.	Zártkerti, "Mk" övezeti, 3% beépíthető gyümölcsös és gazdasági épület megnevezésű terület, bontandó épülettel. Osztatlan közös.	Zártkerti, "Mk" övezeti, 3% beépíthető szőlő megnevezésű terület, épület és telepítvény nélkül.
Telekméret:	733 m²	500 m²	540 m²	784 m²
Ár:			500 000 Ft	500 000 Ft
Kínálati ár:		350 000 Ft		
Fajlagos érték:		700 Ft	926 Ft	638 Ft
Kínálati korrekció:		-10%		
Infláció korrekció:				
Korr. fajlagos érték:		630 Ft/ m²	926 Ft/ m²	638 Ft/ m²
Forrás:		https://ingatlan.com/33420007	megvalósult adás-vétel 2025.05.	megvalósult adás-vétel 2025.04

Korrekciók:

Telek terület:		-5%	-5%	
Szerkezet:				
Műszaki állapot:				
Esztétikai állapot:				
Infrastruktúra:			-5%	
Gépészet:				
Komfortfokozat:				
Elhelyezkedés:			-10%	-10%
Megközelíthetőség:				
Jogi jelleg:		5%	5%	
Övezeti előírások:			-10%	-10%
Összes módosítás:		**0%**	**-25%**	**-20%**
Módosított fajlagos ár:	**612 Ft/ m²**	**630 Ft/ m²**	**694 Ft/ m²**	**510 Ft/ m²**

Kerekített fajlagos ár:	**600 Ft/ m²**

Ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint: 439 800 Ft

Értékek egyeztetése, végső forgalmi érték:

A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:
Az érték megállapítás során a piaci összehasonlító módszert alkalmaztam, mivel az ingatlan reális értékét – tekintettel funkciójára, elhelyezkedésére – legjobban a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értéke reprezentálja.
A módszer alkalmazása során megvizsgáltuk a kínálati oldalt és a megvalósult adásvételeket is.
A hozamszámítás módszerét, mivel az ingatlan környezetében a hasonló ingatlanok bérbe adása nem megszokott, nem alkalmaztam.
A költség elvű módszert nem alkalmaztam, mivel értékelendő felépítményt az ingatlan nem tartalmaz.

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint:	400 000 Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása:	100%
Az ingatlan értéke a hozam alapú megközelítés szerint:	-
A hozam alapú megközelítés súlyozása:	0%
Az ingatlan értéke a költség alapú megközelítés szerint:	-
A költség alapú megközelítés súlyozása:	0%
Az ingatlan egyeztetett értéke:	400 000 Ft
Forgalmi érték kerekítve:	**400 000 Ft**

Fényképek:



megközelítés



környezet



környezet



környezet



értékelt ingatlan



értékelt ingatlan



értékelt ingatlan

Tulajdoni lap:

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal
Szignó

Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal
Debrecen 4024, Kossuth u. 12-14.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/64404/2025

2025.04.30

HAJDÚHADHÁZ Szektor : 53

Zártkert **16390 helyrajzi szám**

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok mûvelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	 kat.jöv k.fill
. szőlő	1	733	2.29		

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
   bejegyző határozat, érkezési idő: 39931/2/1991.08.06
   jogcím: jogszabály alapján
   jogállás: tulajdonos
   név: ÖNKORMÁNYZAT HAJDUHADHÁZ
   cím: 4242 HAJDÚHADHÁZ Bocskai tér 1.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Térképmásolat:

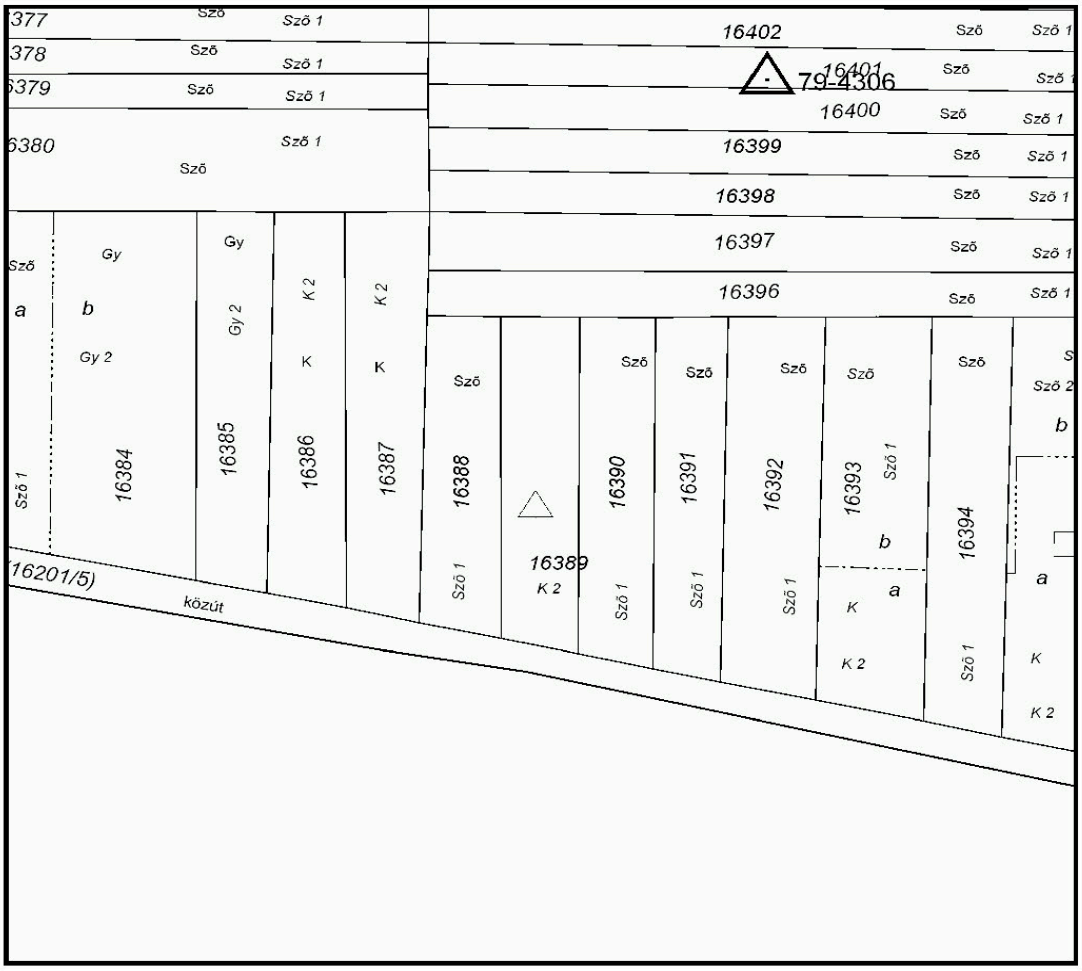
Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal
Debrecen 4024, Kossuth u. 12-14.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

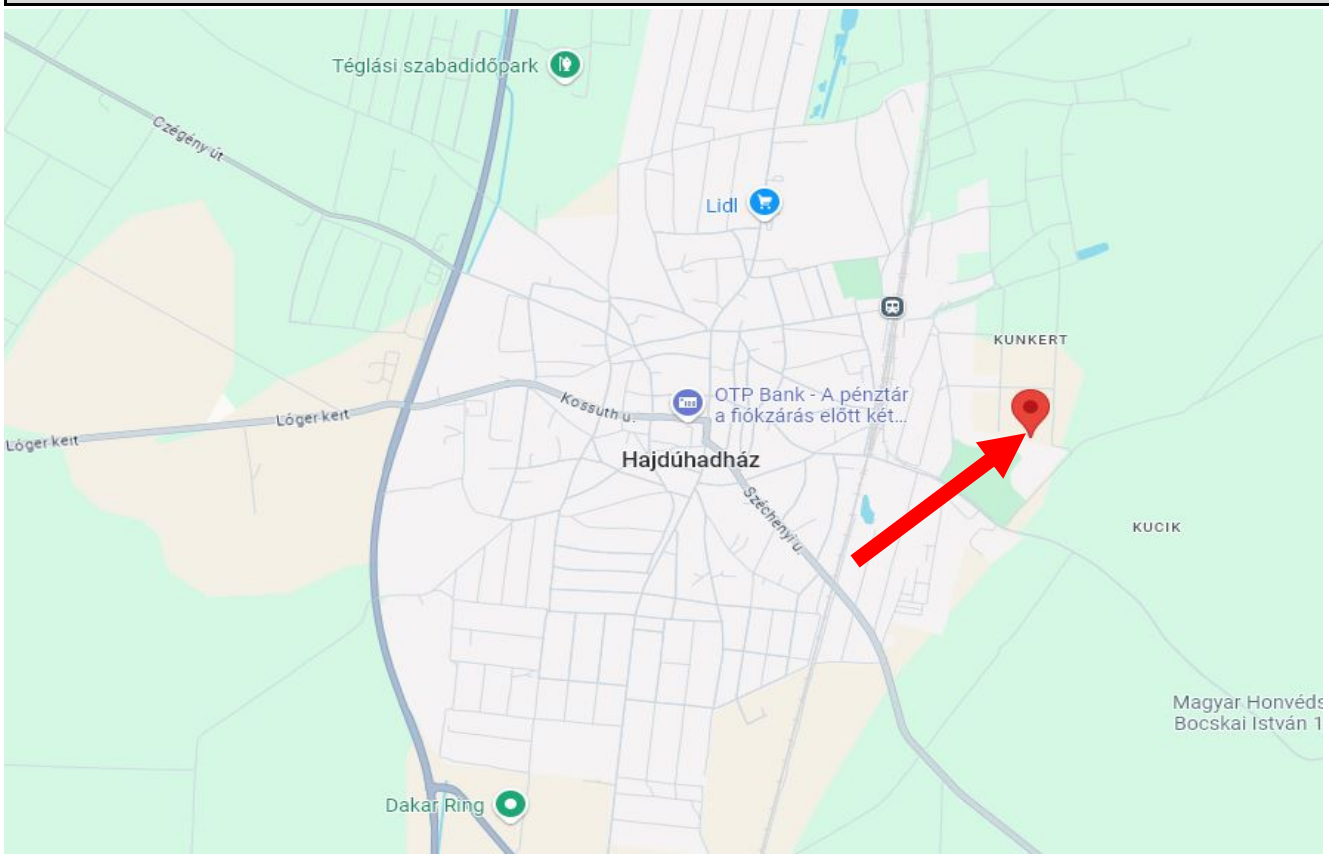
2025.04.30 08:20:38

Helyrajzi szám: HAJDÚHADHÁZ zártkert 16389
Megrendelés szám: 7/1276/2025
Méretarány: 1 : 1000
Térrajzszám: 91085940002025



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

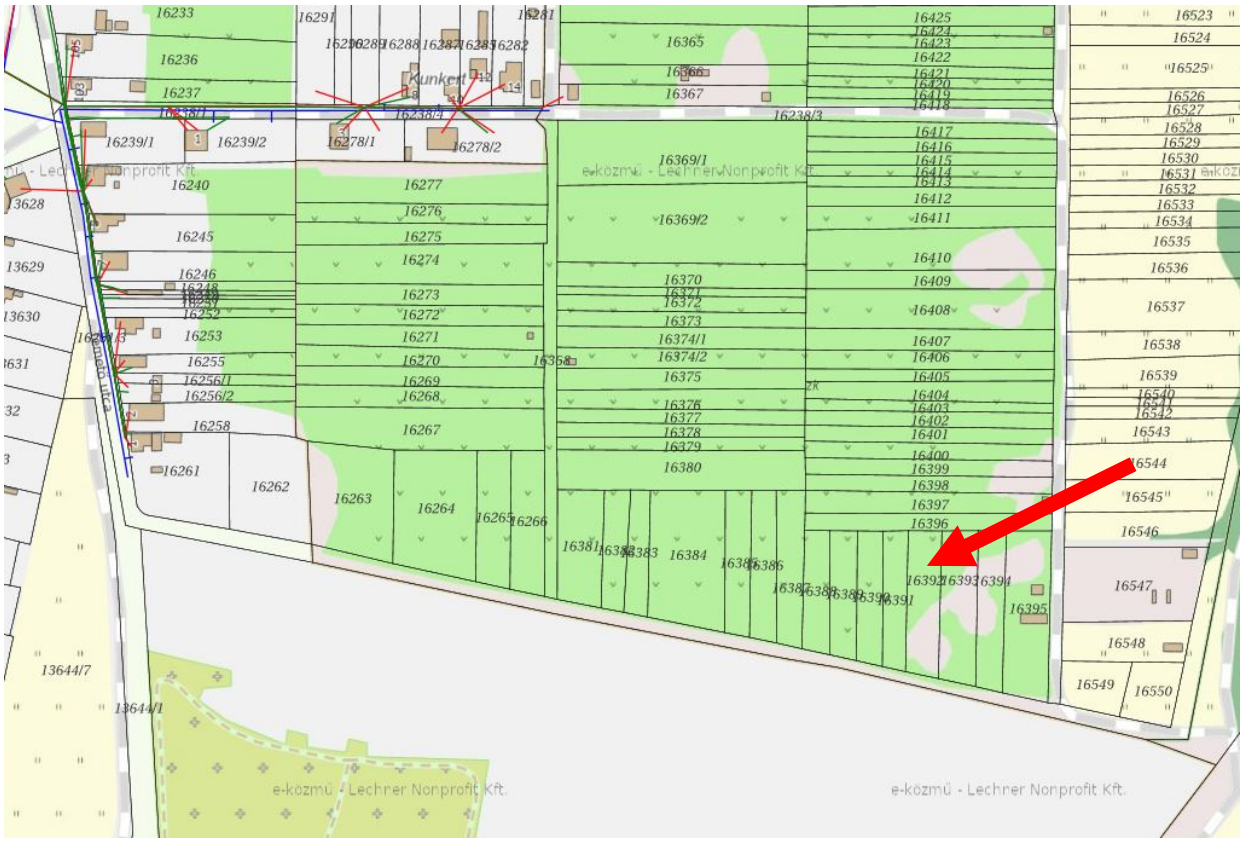
Térképek, műholdkép:







Közműtérkép



Összehasonlítók:

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 898 4916

Hajdúhadház, Kunkert

Eladó külterületi telek

Ár	Telekterület
350 ezer Ft	500 m^2

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

Tulajdonostól eladó a hírdetett ingatlan FELE ami 500nm (az egész kicsit több mint 1000 nm)szőlő és gazdasági épület besorolású telek.A Diófa utca végén található,vélhetően ki kell függeszteni mivel művelési ágból nincs kivonva.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (https://ingatlan.com/33420007) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ELEKTRONIKUS TÁJÉKOZTATÓ

FORRÁSINTÉZMÉNY

- **Neve:** Bocskaikerti Polgármesteri Hivatal
- **Címe:** 4241 Bocskaikert, Poroszlay út 20.
- **Telefon:** 52583450
- **E-mail cím:** polgarmesterihivatal[kukac]bocskaikert.hu

AZONOSÍTÓ ADATOK

- **Ügyiratszám:** B/3442/2025
- **Iktatási szám:** B/3442-1/2025
- **magyarorszag.hu portálon való közzététel időpontja:** 2025. április 16.
- **A jog gyakorlására nyitva álló határidő utolsó napja:** 2025. május 16.
- **Föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat:** Bocskaikert
- **A hirdetmény tárgya:** Adás-vétel - Bocskaikert hrsz.: 17990
- **Kategória:** Föld (adásvétel/haszonbérlet)

FÖLDRÉSZLET ADATAI

A szerződés föld adás-vételére vonatkozik.

- **Tárgy:** adás-vétel szerződés hirdetményi úton történő közlése
- **Település:** Bocskaikert
- **Helyrajzi szám:** 17990
- **Vételár:** 500.000 Ft
- **Terület:** 1388 m2
- **Művelési ág:** gyümölcsös és gazdasági épület
- **Tulajdoni hányad:** 1620/4164

CSATOLMÁNYOK

17990_hrsz.pdf

A föld adás-vételi szerződés Kormányzati portálon való közzétételének időpontja: 2025. 04. 16.
A közlés kezdő napja: 2025. 04. 17.
A jog gyakorlására nyitva álló határidő utolsó napja: 2025. 05. 16.
mely jogvesztő
Levétel időpontja:
jegyző
Bocskaikert, 2025. 04. 16.

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL:
AVDH Bélyegző
KORMÁNYZATI AZONOSÍTÁSSAL HITELESÍTETT

DR. BETHLENDY MÁRIA ÜGYVÉDI IRODA
DR. BETHLENDY MÁRIA
ügyvéd
4025 Debrecen, Petőfi tér 9.
Tel.: 06/52/321-375, 06/30/696-3532
e-mail: bethlendymaria@gmail.com

5722/42

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről, **REZES TÍMEA RENÁTA sz. I** an: sza: aa: nem rendelkezik/ 4032 Debrecen, Nádor u. 20. fsz. 1. szám alatti lakos, mint **állageladó**, **REZES ANITA sz.** an: sza: aa: **nem rendelkezik/ 4027 Debrecen, Nádor u. 20. 1. a. szám alatti lakos, mint állageladó, REZES LÁSZLÓNÉ sz.** an: sza: **aa:** / 4027 Debrecen, Nádor u. 20. 1. a. szám alatti lakos, mint **özvegyi jog eladó** részéről, másrészről pedig, **SEBŐK SÁNDOR** sz. an: sza: aa: / 4372 Nyírbéltek, Zrínyi Miklós u. 2/C szám alatti lakos, mint vevő részéről, az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

I./ Előzmények

1./ A vevő a jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy vételi ajánlatot tesz az eladók tulajdonát képező **Bocskaikerti 17990 hrsz.** alatt felvett, **1388 m2** területű, **3.50 AK** értékű **gyümölcsös** és gazdasági épület művelési ágú **zártkerti** ingatlannak eszmei 810/4164-810/4164-ed **tulajdoni** illetőségére 500.000,- Ft vételár megfizetése mellett.
Az ingatlanrészre eladók tulajdoni hányadára Rezes Lászlóné özvegyi joga van bejegyezve. Az eladás tárgyát képező ingatlanrészen egy lakhatatlan, kb. 30 m2 alapterületű, rossz **műszaki** állagú gazdasági épület felülépítmény van, mely jelenlegi állapotában külön értéket nem képvisel.
Az özvegyi jogon túlmenően az eladott ingatlanrész igény-, per- és tehermentes.

2./ Az eladók **kijelentik**, hogy a fenti vételi ajánlatot elfogadják.

3./ A vevő a vételi ajánlatot, mint Magyarországon élő, nagykorú belföldi magyar állampolgár teszi meg, aki **elővételi joggal nem rendelkezik**.

A fenti vételi ajánlatra, illetőleg elfogadó nyilatkozatra tekintettel szerződő felek között a 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1) bekezdése alapján létrejön az alábbi

II./ Adásvételi szerződés

1./ Eladók eladják, vevő pedig megvásárolja az eladók tulajdonát képező **Bocskaikerti 17990 hrsz.** alatt felvett, **1388 m2** területű, **3.50 AK** értékű gyümölcsös és gazdasági **épület** művelési ágú zártkerti ingatlannak eszmei 810/4164-810/4164-ed tulajdoni illetőségére **500.000,- Ft, azaz Ötszázezer forint** vételár megfizetése mellett, mely vételár a szerződéskötést megelőzően már kifizetésre került a Rezes Tímea Renáta nevén az OTP Banknál vezetett 11773391-01075616 számú számlájára.
Eladók a számlára történt utalást saját kezeikhez történő kifizetésként ismerik el, és elismerik, hogy a fenti összeg a számlájukon már a szerződéskötést megelőzően jóváírásra került.

2./ A 2013. évi CXXII. földforgalmi törvény 15/a §-ára tekintettel, eladó kinyilatkozza, hogy a vétel tárgyát képező ingatlannak bejelentett földhasználója nincs, az ingatlant saját maguk tartják birtokban és használatban.

3./ Vevő az ingatlan birtokába a szerződés aláírásával egyidőben lép, a birtokbavételtől húzza az ingatlan hasznait, és viseli terheit.

4./ Szerződő felek már most feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga a fenti ingatlanra összesen 1620/4164-ed tulajdoni hányadra - adásvétel - jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, és ezzel egyidejűleg állageladók tulajdonjoga, míg özvegyi jog eladó özvegyi joga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

5./ Szerződő felek közül vevő kijelenti, hogy az ingatlanrész elhelyezkedését, annak használati viszonyait ismeri, azt felek jelen szerződés keretében részletesen szabályozni nem kívánják.

6./ A szerződés készítésével felmerülő ügyvédi munkadíjat, valamint a 10.600.- Ft összegű igazgatási szolgáltatási díjat vevő viseli.

7./ Az eladó tudomásul veszi a jelen okiratot készítő ügyvéd tájékoztatását a személyi jövedelemadó bevallási és fizetési kötelezettség, valamint az adófizetési kötelezettség alóli mentesülés jogszabályban meghatározott feltételeiről.

8./ Szerződő felek rögzítik, hogy ***magyar állampolgárok,*** és a jelen jogügylettel kapcsolatosan felmerülő bármely vitás kérdés eldöntésére a Debreceni Járásbíróság (értékhatártól függően Debreceni Törvényszék) kizárólagos illetékességét kötik ki.

9./ Szerződő felek kijelentik, hogy szerződéskötési képességük és vevő tulajdonszerzési képessége korlátozás alatt nem áll.

III./ Nyilatkozatok

1./ Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontjában meghatározott földművesnek nem minősülő, Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi természetes személy.

2./ Vevő szerződő fél kijelenti, hogy megfelel a 2013. évi CXXII. törvény 16. §-ának 1-2 bekezdésében meghatározott szerzési feltételeknek (földszerzési maximum, birtokmaximum).

3./ A vevő kinyilatkozza, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 13.§ 1. bekezdésére tekintettel vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

2) Vevő tudomásul veszi, hogy nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél

a) a föld használatát
aa) a földművesnek minősülő közeli hozzátartozója, vagy
ab) legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszövetkezet javára engedi át.
b) társult erdőgazdálkodás folytat, vagy
c) vetőmag termeléshez szükséges terület biztosítása céljából engedi át a használatot más személy részére.

3) A föld más célra hasznosítható a következő célokból
a) talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása,

b) öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása
c) öntöző csatorna és belvíz csatorna létesítése
d) tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése
e) védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi vagy hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása
f) mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület létesítése,
g) lakóépület létesítése
h) a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása
i) állandó jellegű növényház létesítése
4) Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van a szerző félnek kötelezettséget kell vállalnia, hogy a fennálló földhasználati jogviszony:
a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és
b) megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.
14§. (1) bekezdés: Vevő kinyilatkozza, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozása. (továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás)
(2) bekezdés: Kinyilatkozza, 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

4./ A földművelésügyi miniszter 82/2015. (XII. 16.) FM rendelete és az Inyt. 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szól a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet módosításáról szóló 68.§. (c) pontjára tekintettel vevő kinyilatkozom, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezem.

Szerződő felek megbízást adnak *Dr.* ***Bethlendy Mária ügyvéd*** (4025 Debrecen, Petőfi tér 9. sz.) részére a jelen adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és az azzal kapcsolatos földhivatali eljárás lefolytatására azzal, hogy vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba jegyeztesse be, ezzel egyidejűleg eladók tulajdon és özvegyi jogát az ingatlan-nyilvántartásból töröltesse a **bocskaikerti 17990 hrsz.**-ú zártkerti ingatlanuak **1620/4164**-ed tulajdoni illetőségére, melyhez szerződő felek valamennyien feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják. Dr. Bethlendy Mária ügyvéd a megbízást elfogadja, a jelen megbízás kiterjed a DMJV Polgármesteri Hivatal jegyzője előtti képviseletre, valamint a B400-as adatlap vevő képviseletében történő aláírására is.

Felek a jelen adásvételi szerződésben foglalt rendelkezéseket egyben ügyvédi tényállásnak és szükség szerint letétkezelési megállapodásnak is tekintik azzal, hogy az esetlegesen alkalmazott letét tekintetében az ügyvédi iroda kezelési költséget nem állapít meg, de a letétben lévő összeg után kamatot sem fizet. Szerződő felek az ügyvédi iroda tekintetében felelősséggel tartoznak a szolgáltatott adatok megfelelőségéért és valóságtartalmáért (vételár, terhek, stb.). Felek tudomásul veszik, hogy az ügyvédi iroda az adatok nem helyes közléséből és/vagy elhallgatásából eredő következményekért semmilyen felelősséget nem vállal.
A jelen szerződést készítő ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján azonosítási kötelezettség terheli a Szerződő Felek adatai, illetőleg a képviseletükben eljáró személyek vonatkozásában. Szerződő Felek kijelentik, hogy – a Jogügyletek Biztonságáról szóló Szabályzat rendelkezéseivel összhangban- jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a Pénzmosási Törvény és a Pénzmosási Szabályzat szerint az ügyfél-átvilágítás során bemutatott személyazonosításra szolgáló okmányaikról és abban foglalt adataikról, adóazonosító jelet és személyi számot tartalmazó okirataikról, útleveleikről másolatot készítsen és azokat rögzítse, valamint kezelje, illetve a Pénzmosási Törvény szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy adataik kizárólag a jelen szerződéssel érintett megbízás teljesítéséhez kerülnek felhasználásra, valamint tudomásul veszik az AVSZ rendelkezéseire vonatkozó kioktatást.

3

Kijelentjük, hogy az általunk fentiekben megadott személyes adataink a valóságnak megfelelnek, és a jelen dokumentumban megjelölt célú és időtartamú adatkezeléshez önkéntesen, minden külső befolyás nélkül járultunk hozzá.

Eladók kinyilatkozzák, hogy a vétel tárgyát képező ingatlanrészre harmadik személynek sem tulajdonjogi igénye, sem semmilyen használati igényjogosultsága nincs.

Felek rögzítik, hogy ez az adásvételi szerződés 10 példányban készült, melyből egy példány 47/2013. (II. 26.) Korm. számú rendelet szerinti biztonsági kelléknek megfelelő példány.

Szerződő felek a fenti okiratot elolvasás és megértelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt helybenhagyólag aláírták, ügyvédi ellenjegyzés mellett.

Debrecen, 2025. április 3.

Rezes Tímea Renáta állageladó

Rezes Anita állageladó

Rezes Lászlóné Tóth Magdolna Éva özvegyi jog eladó

Sebők Sándor vevő

Készítettem és ellenjegyzem: Debrecen, 2025.04.03.
Dr. Bethlendy Mária
KASZ: 36057590

ELEKTRONIKUS TÁJÉKOZTATÓ

FORRÁSINTÉZMÉNY

- **Neve:** Hajdúböszörményi Polgármesteri Hivatal
- **Osztály:** Hatósági Osztály
- **Címe:** 4220 Hajdúböszörmény, Bocskai István tér 1.
- **Telefon:** 52563200
- **E-mail cím:** jegyzo[kukac]hajduboszormeny.hu

AZONOSÍTÓ ADATOK

- **Ügyiratszám:** K/2289/2025
- **magyarorszag.hu portálon való közzététel időpontja:** 2025. április 14.
- **A jog gyakorlására nyitva álló határidő utolsó napja:** 2025. május 14.
- **Föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat:** Hajdúböszörmény Város Önkormányzata
- **A hirdetmény tárgya:**

Adás-vétel - Hajdúböszörmény hrsz.: 10696
Adás-vétel - Hajdúböszörmény hrsz.: 10697

- **Kategória:** Föld (adásvétel/haszonbérlet)

FÖLDRÉSZLET ADATAI

A szerződés föld adás-vételére vonatkozik.

- **Tárgy:** adás-vétel szerződés hirdetményi úton történő közlése
- **Település:** Hajdúböszörmény
- **Helyrajzi szám:** 10696
- **Vételár:** 500.000 Ft
- **Terület:** 784 m2
- **Művelési ág:** szőlő
- **Tulajdoni hányad:** 1/1

Kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2025. április hó 14.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő első napja: 2025. április hó 15.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2025. május hó 14. /EZEN HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!/

Ügyszám: K/2289/2025

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS NYILATKOZATOKKAL EGYSÉGES OKIRATBA FOGLALVA

amely létrejött egyrészről
Bódi Jánosé /születési né szület , a.
szem. az je , adóazonosító magyar állampolgár/
4231 Bököny, Bem József utca 11/A. szám alatti lakos
mint Eladó (a továbbiakban: **Eladó**)

másrészről
Szabó Zoltán /születési né születet ; anyja neve: , személyi szá adóazonosító magyar állampolgár/ 4220 Hajdúböszörmény, Kossuth Lajos utca 5. szám TT. 22. ajtó alatti lakos mint **Vevő** (a továbbiakban: **Vevő**) között alulírott helyen és időben az alábbi feltételek fennállása mellett:

1. Vevő, egyben vételi ajánlatot tevő kijelenti, hogy vételi ajánlatot tesz az alábbi Ingatlanokra:

Ingatlan	Hrsz/ művelési ág	Terület minőségi osztály	AK	Tulajdonos	Tulajdoni hányad	vételár HUF
Hajdúböszörmény, zártkert	**10696 szőlő**	0 ha 784 m2 4. min. oszt.	1.09	Bódi Jánosné	**1/1**	500.000,-
Hajdúböszörmény, zártkert	**10697 szőlő és gazdasági épület**	0 ha 784 m2 4. min. oszt.	1.09	Bódi Jánosné	**4/8**	350.000,-

Vételi ajánlatot elfogadó Eladó kijelenti, hogy vételi ajánlatot tevő Vevő ajánlatát az itt megjelölt Ingatlanokra (a továbbiakban együtt: Ingatlan) vonatkozóan elfogadja.

- **Felek kifejezetten rögzítik, hogy az Ingatlanok kölcsönösen kialkudott vételárát összesen 850.000,- Ft, azaz Nyolcszázötvenezer forintban határozzák meg.**
- A 10696 helyrajzi számú Ingatlanon ültetvény, földrészlet, agrotechnikai létesítmény nincs, így ezeknek a vételáron belüli értékének megállapítására nem kerül sor. Az Ingatlanon található három darab gazdasági épület felépítmény, melyek értékének vételáron belüli értékét a Felek egyező nyilatkozattal 350.000,- Ft-ban, azaz háromszáz - ötvenezer forintban határozzák meg.
- A 10697 helyrajzi számú Ingatlanon ültetvény, földrészlet, agrotechnikai létesítmény, gazdasági épület nincs, így ezeknek a vételáron belüli értékének megállapítására nem kerül sor.
- Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok **egybefoglalt vételáron** kerülnek értékesítésre, tekintettel arra, hogy egymással szomszédosak.
- Eladó nyilatkozza, hogy a hajdúböszörményi 10697 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában a tulajdonostársak közötti szóbeli megállapodás alapján az ingatlannal a dűlőúton szembe állva a jobb kéz felőli fele rész, a 10696 helyrajzi szám melletti fele rész használatára jogosult.

2. Eladó nyilatkozza, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlanokra vonatkozóan magánszemélyek közötti megállapodás alapján elővásárlásra senki nem jogosult.

DR. PINCZÉS MAGDOLNA ÜGYVÉD
Székhely: 4026 Debrecen, Mécsai S. u. 3. II/10.
Irodája: 4220 Hajdúböszörmény, Hadházi utca 2.
KASZ: 36067208 - Adószám: 59420046-1-29
Telefon: 06 20 492 2752
...@gmail.com

3. Felek rögzítik, hogy az e-hiteles tulajdoni lap szemle másolatának tanúsága szerint az adásvétel tárgyát képező Ingatlanok per-, teher és igénymentesek.
A tulajdoni lapokon folyamatban lévő, elbírálatlan széljegy nem szerepel.
A hajdúböszörményi 10697 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapjára a közös tulajdon rendezésének kötelezettsége van feljegyezve, a hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedésétől számított öt év lejártának időpontjáig. 2029. év január 03. napjáig, ezen kötelezettség nem érinti az adásvétel tárgyát képező Ingatlanilletőséget.

4. Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a fent körülírt Ingatlanokat harmadik személyek részére nem idegenítette el, nem terhelte meg, nem kötött ilyen eredményre vezető szerződést semmilyen formában. Az Ingatlanokra, annak bármilyen tulajdoni hányadára, részére nincs senkinek olyan joga, amely a Vevőt akadályozná a tulajdonjog megszerzésében és/vagy szerződésszerű birtokba vételben. Felek nyilatkozzák, hogy a szerződésben tett nyilatkozataik a valósággal megegyeznek.
Eladó nyilatkozza, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlanok a saját használatában állnak.

5. Felek megállapodnak abban, hogy Vevő a vételár megfizetésére jelen szerződés aláírását követő10 napon belül köteles Eladó Banknál vezetett
számú bankszámlájára történő átutalás útján (közleményként feltüntetendő az Ingatlanok helyrajzi száma) köteles, amennyiben Eladó igazolta, hogy az Ingatlan továbbra is tehermentes, továbbá azon a szerződéskötéskori állapothoz képest változás nem következett be.

A Szerződő Felek nyilatkozzák, hogy a vételár a **helyben szokásos értéknek megfelel**, és azt mindannyian elfogadják. Eladó kijelenti, hogy a vételár kiegyenlítésén túl Vevő irányába semmilyen követelése nincs.
Eladó a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg adja Vevő birtokába az Ingatlanokat.
Szerződő felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, miszerint a mezőgazdasági igazgatási szerv szerződés közzétételre való alkalmasságának megállapítását követően megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében, melyért fizetendő díj összege: 10.600,- Ft/ingatlan.

Eladó és Vevő kifejezetten megállapodnak abban, hogy Eladó tulajdonjogáról csak a teljes vételár megfizetését követően mond le.
Az Eladó a Vételár megfizetésének feltételével járul hozzá ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásban adásvétel jogcímén
(a) a Vevő javára a tulajdonjog az Ingatlan tekintetében bejegyzésre és
(b) az Eladó Ingatlanon fennálló tulajdonjoga törlésre kerüljön,
ezért az **Eladó** – jelen szerződés aláírásával egyidejűleg – 5 db egymással egyező, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában külön nyilatkozatban járul hozzá a hajdúböszörményi 10696 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában **Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának,** hajdúböszörményi 10697 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában **Vevő 4/8 arányú tulajdonjogának feltétlen és visszavonhatatlan** ingatlan-nyilvántartási **bejegyzéséhez**, valamint az **Eladó tulajdonjogának feltétlen és visszavonhatatlan** ingatlan-nyilvántartási **törléséhez**, amely nyilatkozatot az okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyez azzal, hogy azt a letéteményes a Vételár megfizetését követően jogosult a Vevő részére kiadni és a Vevő tulajdonjogának bejegyzését, valamint az Eladó tulajdonjogának törlését kérni. Amennyiben a Vételár a jelen szerződésben foglaltak szerint az Eladó részére kifizetésre került, akkor az

DR. PINCZÉS MAGDOLNA ÜGYVÉ
Székhely: 4025 Debrecen, Mácsai S.u. 3. II/10.
Irodai: 4220 Hajdúböszörmény, Hadházi utca
KASZ: 36067
Adószám: 59420846-1-29

ügyvédi letétben tartott tulajdonjog bejegyzési és törlési engedély kiadása nem tagadható meg. A letétbe helyezés megtörténtét okiratszerkesztő ügyvéd ezúton, jelen szerződés aláírásával is igazolja.

A **Vevő feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja** ahhoz, hogy a tulajdonjog bejegyzési és törlési engedély ingatlanügyi hatóság részére történő benyújtása esetén az abban foglalt **jogok bejegyzésre, illetve törlésre kerüljenek**.

Felek rögzítik, hogy Eladó az utolsó vételárrészlet bankszámláján történő jóváírásáról e-mail útján email címről haladéktalanul köteles tájékoztatni letéteményes ügyvédet. Az eladói értesítés elmaradása esetén Vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően (banki bizonylattal) igazolni az ügyvéd felé.

Eladó a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát azzal a letéti utasítással helyezi letétbe, hogy eljáró ügyvéd a nyilatkozatokat a teljes vételár megfizetését követően köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani, Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett, amennyiben bármely szerződő fél részéről a teljes vételár Vevő általi – jelen szerződésnek megfelelő – megfizetése eljáró ügyvéd felé eredeti okirat átadásával igazolást nyer.

Felek megállapodnak abban, hogy a vételár megfizetésének igazolására Letéteményes ügyvéd által kizárólag az alábbi iratok fogadhatóak el:

- Bármely vételárrészre nézve Eladó teljesítést elismerő nyilatkozata ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt formában. Felek megállapodása alapján eljáró ügyvéd jogosult elfogadni az Ela címéről az eljáró ügyvéd drpinczesmagdolna@gmail.com címére érkező elektronikus levelet (e-mailt) is,
- utalással teljesített vételárrész tekintetében az utalást teljesítő pénzintézet eredeti, cégszerűen igazolása az utalási megbízás, Eladó jelen szerződésben teljesítési helyként megjelölt számlája javára való teljesítésének megtörténtéről.

Eladó és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el.

Ellenjegyző ügyvéd a szerződés aláírásával tanúsítja azt, hogy az – adásvételi szerződéssel megegyező - tartalmú ügyvédi letéti szerződés megkötése megtörtént, a nyilatkozatokat letétbe vette, és ezzel az adásvételi szerződés letéti igazolásnak is minősül.

Felek tudatában vannak annak, hogy a Ptk. szerint az Ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez az érvényes jogcímen felül a tulajdonosváltozás ingatlan-nyilvántartási átvezetése is szükséges.

6. A Szerződő Felek kinyilatkozzák, hogy cselekvőképes, magyar állampolgárok, tulajdonszerzési képességük korlátozva nincsen, cselekvőképességet kizáró, vagy korlátozó gondnokság alatt nem állnak, illetve erre irányuló eljárás velük szemben nincs folyamatban.

7. Szerződő Felek személyazonosságukat az eljáró ügyvéd előtt érvényes személyi igazolványukkal igazolták. Szerződő felek nyilatkozzák, hogy a személyes adataik kezelésére vonatkozó tájékoztatást külön okiratban megkapták, az adatkezelési tájékoztató 1 példányát átvették.
   2017. évi LXXVIII. törvény 32. § -a alapján okiratszerkesztő ügyvéd a természetes személy adatai a nyilvántartott adatokkal való egyezőségének és az általa bemutatott okmányok érvényességének ellenőrzése érdekében a személyiadat- és lakcímnyilvántartásból elektronikus úton azonosítja a jognyilatkozatot tevő személyeket.
   Szerződő felek tudomásul veszik okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását, miszerint az

8. Vevő kijelenti, hogy a tulajdonszerzésre jogosult és tulajdonszerzése nem lépi túl a jogszabályban meghatározott földszerzési maximumot és birtokmaximumot.

DR. PINCZÉS MAGDOLNA ÜGYVÉL
Székhely: 4026 Debrecen, Mikszáth K. u. 3. II/10.
Irodája: 4220 Hajdúböszörmény, Hadházi utca 2.
KASZ: 3[illegible]208 - Adószám: 59420046-1-25
Telefon: [illegible]

9. A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés a hivatkozott törvény alapján helyi földbizottsági és mezőgazdasági igazgatási szerv általi hatósági jóváhagyásra szorul. Mindezek pozitív elbírálása esetén, előreláthatóan kb. 2- 4 hónap múlva, kerülhet csak benyújtásra a tulajdonjog bejegyzési kérelem az ingatlan-nyilvántartáshoz tulajdonjog bejegyzése végett.

   Abban az esetben, amennyiben az elővásárlási jog gyakorlására kerül sor a Földforgalmi tv. 21. § szerinti elővásárlási jog jogosultja által, ez esetben jelen szerződés a jelen szerződésben foglalt feltételekkel az elővásárlási jog gyakorlója és az Eladó között jön létre. Az addig teljesített szolgáltatások tekintetében a Felek kötelesek egymással elszámolni, akként, hogy az addig Vevő által teljesített szolgáltatás visszajár.

   Vevő nyilatkozza, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 5. § 7. pont a) pontja alapján földművesnek nem minősül.
   Vevő a Nemzeti Agrárkamara tagja, tagsági azonosító szá

10. A Vevő a tulajdonszerzésre vonatkozóan elsősorban a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény alapján az alábbi vevői nyilatkozatokat teszi az Ingatlanok vonatkozásában:

    Vevő kijelenti, hogy a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján elővásárlási joggal nem rendelkezik.

- Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzési korlátozás alá nem esik sem a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, sem más jogszabályok alapján sem, a Vevő belföldi természetes személy.
- Vevő vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja. [2013:CXXII. tv. 13. § (1)]
- Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartalmát nem hosszabbítja meg, továbbá a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi törvény (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. [2013:CXXII. tv. 13. § (4)]
- A Vevő, mint a szerző fél nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozása) [2013:CXXII. tv. 14. § (1)]
- Vevő kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. [2013:CXXII. tv. 14. § (2)]
- Vevő nyilatkozza, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

11. Szerződő felek kijelentik, hogy a hatályos adó és illeték jogszabályok rendelkezéseit ismerik, arról a tájékoztatást megkapták és megértették.

12. Jelen szerződés megkötésével járó valamennyi költség, földhivatali költségtérítés, valamint az ügyvédi munkadíj (60.000,- Ft) is a Vevőt terheli.

DR. PINCZÉS MAGDOLNA ÜGYVÉ...
Székhely: 4025 Debrecen, Mikes S. u. 5. I/10.
Iroda: 4220 Hajdúböszörmény, Hadházi út ...
KASZ. 36057208 - Adószám: 59/20015- ...
Telefon: +36 20 452 2752

13. A Szerződő Felek megbízást adnak Dr. Pinczés Magdolna ügyvéd (4025 Debrecen, Mácsai Sándor utca 3. szám II/10. ajtó) részére a jelen adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, a tulajdonjog változás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos teljes körű eljárásra.
Szerződő felek jelen szerződés aláírásával megbízást és **meghatalmazást adnak** az okiratszerkesztő ügyvéd részére a jelen szerződéssel kapcsolatos
- hatósági jóváhagyási eljárás megindítására a HBMKH előtt,
- az illetékes jegyző előtt a kifüggesztés kezdeményezésére,
- a tulajdonjog változás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos teljes körű eljárásra a HBMKH Földhivatali Osztálya előtt,
mely meghatalmazást és megbízást az okiratszerkesztő ügyvéd elfogad jelen szerződés aláírásával.
A jelen megbízás nem terjed ki a NAV felé történő képviseletre és a nyilatkozatok tételére.

14. A Szerződő Felek rögzítik, és jelen okirat aláírásával visszavonhatatlanul elismerik és igazolják, hogy Dr. Pinczés Magdolna ügyvéd a szerződés megkötése előtt a felek részére a kellő mértékű tájékoztatást megadta mind a tényállás, mint pedig az értékesített ingatlanok jogi helyzetét illetően, ennek következtében a jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak minősítik.
A Szerződő Felek kinyilvánítják, hogy az okiratot készítő ügyvéd tájékoztatta szerződést kötő feleket a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény rendelkezéseiről, és külön felhívta a figyelmüket a törvény elővásárlási jogra vonatkozó szabályaira, továbbá arra, hogy adásvételi szerződésük hatósági jóváhagyásra szorul, és a hatósági eljárás eredményeként a hatóság jelen szerződésük megkötésének jóváhagyását megtagadhatja, továbbá felhívta a figyelmüket arra, hogy a hatósági eljárás eredményeként más elővásárlásra jogosult a vevő helyébe léphet. Tájékoztatta továbbá a feleket a hatósági engedélyezési eljárásról, és arról, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv döntése ellen csak bírósági felülvizsgálat kezdeményezhető.
Tájékoztatta szerződő feleket arról is, hogy a 2013. évi CXXII. törvény alapján minimum 3-4 hónapot vesz igénybe, amely idő alatt mind a felek személyében, élethelyzetében mind az ingatlanok terheiben előre nem látható és még kellő gondosság tanúsítása esetén is előre nem látható változás következhet be, melynek kockázatát a szerződő felek maguk viselik.

15. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény szabályai, valamint más vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadók.
Szerződő Felek ezen szerződést, mint akaratukkal mindenben egyezőt átolvasás és együttes értelmezés után jóváhagyólag aláírták.

Kelt: Hajdúböszörmény, 2025. március 31. napján

Bódi Jánosné Eladó **Szabó Zoltán Vevő**

DR. PINCZÉS MAGDOLNA ÜGYVÉ...
Székhely: 4025 Debrecen, Mácsai S. u. 3. II/10.
Irodá: 4220 Hajdúböszörmény, Hadház...
KASZ: 36607203 - Adószám: 59420046-1-2...
Telefon: 36 20 492 275

Alulírott Dr. Pinczés Magdolna ügyvéd (4025 Debrecen, Mácsai Sándor utca 3. szám II/10.), miután meggyőződtem a Szerződő Felek ügyleti képességéről és jogosultságáról, illetve valódi szándékáról, jelen ingatlan adásvételi szerződést elkészítettem, azt Szerződő Felekkel részletesen ismertettem, annak tartalmát és jogkövetkezményeit Szerződő Felcknek megmagyaráztam. Ezek után Szerződő Felek kijelentették, hogy jelen ingatlan adásvételi szerződés tartalma valóságos ügylet akaratuknak mindenben megfelel, és azt előttem saját kezűleg jóváhagyólag aláírták.

Alulírott Dr. Pinczés Magdolna ügyvéd (székhely: 4025 Debrecen, Mácsai Sándor utca 3. szám II/10.), Debreceni Ügyvédi Kamara tagja, kamarai azonosító száma: 36067208 a fenti okiratot Hajdúböszörményben, 2025. március 31. napján ellenjegyzem:

Dr. PINCZÉS MAGDOLNA ÜGYVÉD
Székhely: 4025 Debrecen, Mácsai S.u. 3. II/10.
Irroda: 4220 Hajdúböszörmény, Hadházi utca 2
KASZ: 36067208 - Adószám: 69420046-1-29
Telefon: +36 20 492 2752
E-mail: drpinczesmagdolna@gmail.com

Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal
Debrecen 4024, Kossuth u. 12-14.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

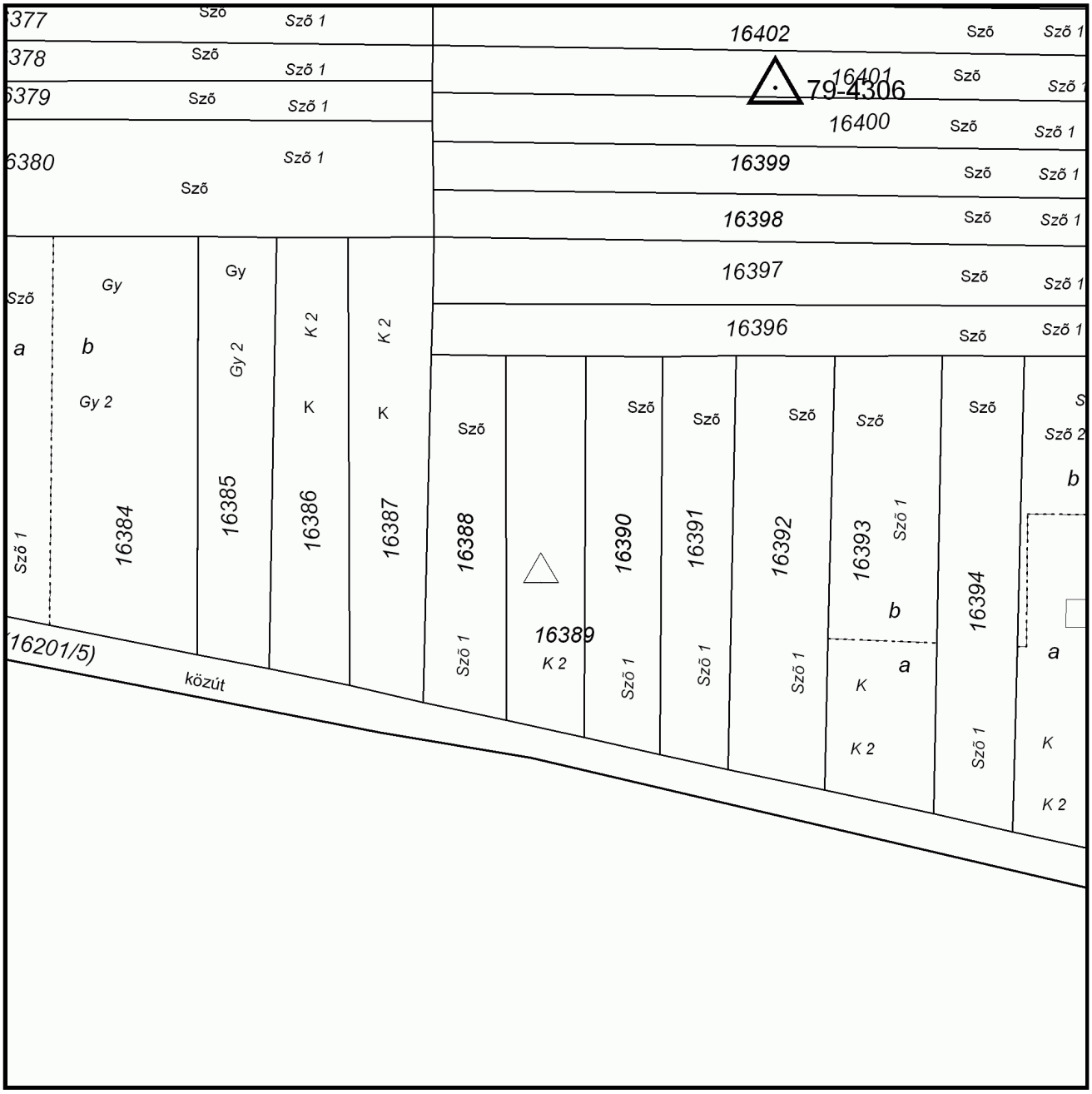
2025.04.30 08:20:38

Helyrajzi szám: HAJDÚHADHÁZ zártkert 16389

Megrendelés szám: 7/1276/2025

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzszám: 91085940002025



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

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/64399/2025

2025.04.30

HAJDÚHADHÁZ Szektor : 53

Zártkert **16389 helyrajzi szám**

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok mûvelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	 kat.jöv k.fill
. kert és adótorony	2	730	1.84		

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
   bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 39931/2/1991.08.06
   jogcím: jogszabály alapján
   jogállás: tulajdonos
   név: ÖNKORMÁNYZAT HAJDUHADHÁZ
   cím: 4242 HAJDÚHADHÁZ Bocskai tér 1.

III. RÉSZ

1. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 45562/3/2025.03.12

   Önálló szöveges bejegyzés épület feltüntetése a 600517/2025. számú záradékolt munkarész alapján.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal
Debrecen 4024, Kossuth u. 12-14.

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/64404/2025

2025.04.30

HAJDÚHADHÁZ Szektor : 53

Zártkert **16390 helyrajzi szám**

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok mûvelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	 kat.jöv k.fill
. szõlõ	1	733	2.29		

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
   bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 39931/2/1991.08.06
   jogcím: jogszabály alapján
   jogállás: tulajdonos
   név: ÖNKORMÁNYZAT HAJDUHADHÁZ
   cím: 4242 HAJDÚHADHÁZ Bocskai tér 1.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE