



Pustaszabolcs Város Polgármestere

2490 Pustaszabolcs, Velencei út 2.

Telefon: 25/273-036; 25/271-833

honlap: www.pustaszabolcs.hu

e-mail: polghivatal@pustaszabolcs.hu

Előterjesztés

Pustaszabolcs Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. augusztus 27.-i ülésére

Tárgy: Adásvételi szerződés megkötése a Pustaszabolcsi KutyaBarát Klub Egyesülettel a pustaszabolcsi 1229/1. helyrajzi számú ingatlanra

Tisztelt Képviselő-testület!

A Tisztelt Képviselő-testület 2025. február 26.-ai ülésén, 2025. március 10.-ei ülésén, és 2025. május 28.-ai ülésén tárgyalta a Pustaszabolcsi KutyaBarát Klub Egyesület (Egyesület) ingatlanvásárlási kérelmét, és 54/2025. (III. 10.) határozatával döntött arról, hogy a Pustaszabolcsi KutyaBarát Klub Egyesület (2490 Pustaszabolcs, Adonyi u. 12., nyilvántartási szám: 07-02-0000704, képviselő Csombók Pál elnök) kérelmére a pustaszabolcsi 1229. helyrajzi számú földrészletnek az AlbaGIS Kft. által 2025-AG-28 munkaszámon készített változási vázrajz szerinti megosztásával létrejövő pustaszabolcsi 1229/1. helyrajzi számú ingatlant értékesítésre jelöli ki az Egyesület részére adásvétel jogcímen, a Varga Jenő ingatlanforgalmi szakértő 2025. március 7.-én kelt értékszámítása alapján megállapított 9 millió forint (AFA mentes) forgalmi értéken.

153/2025. (V.28.) határozatával Pustaszabolcs Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy döntött, hogy az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdése e, pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ában, és Pustaszabolcs Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 15/2016. (IX.1.) önkormányzati rendelete (vagyonrendelet) 2. § (1) bekezdésében foglalt tulajdonosi jogkörében eljárva a Pustaszabolcsi KutyaBarát Klub Egyesülettel (2490 Pustaszabolcs, Adonyi u. 12., nyilvántartási szám: 07-02-0000704, képviselő Csombók Pál elnök) a pustaszabolcsi 1229. helyrajzi számú földrészletnek az AlbaGIS Kft. által 2025-AG-28 munkaszámon készített változási vázrajz szerinti megosztásával létrejövő pustaszabolcsi 1229/1. helyrajzi számú ingatlant adásvételére 9 000 000 Ft, azaz Kilencmillió forint ÁFA mentes vételáron a határozat mellékletét képező tervezet szerint előszerződést köt, és felhatalmazott az ezen feltételeknek megfelelő tartalommal előkészített, a határozat mellékletét képező adásvételi előszerződés aláírására. A Tisztelt Képviselő-testület felkért, hogy a létrejövő pustaszabolcsi 1229/1. helyrajzi számú ingatlan kialakítását követően az ingatlan tulajdonjogának a Pustaszabolcsi KutyaBarát Egyesület javára történő átruházásához szükséges adásvételi szerződést terjesszem a Képviselő-testület elé.

Az adásvételi előszerződést a Tisztelt Képviselő-testület döntésének megfelelően megkötöttem az Egyesülettel.

Mint az előzményekből ismeretes, a Pustaszabolcsi KutyaBarát Klub Egyesület a Városi Civil Alap keretében „civil közösségi tevékenységek és feltételeinek támogatása” című alprogramban VCA-KP-I-2025/1. kódszámú, Civil szervezetek ingatlanberuházási, -felújítási támogatása pályázati kiírásra nyújtott be pályázatot ingatlanvásárlásra. Pályázatuk a Bethlen Gábor Alapkezelő Zrt. 2025. május 21.-én kelt VCA-KP—I-2025/1-000101 pályázati azonosítójú értesítésében foglaltak szerint 9 000 000 Ft támogatásban részesült, az ingatlan vételárának megfizetéséhez szükséges pályázati támogatás részükre előlegként teljes összegben folyósításra került.

Amint arról a korábbi előterjesztésekben tájékoztatást adtam, az adásvétel tárgyát képező ingatlan a korábbi 1229. helyrajzi számú, Önkormányzatunk 1/1 hányadú tulajdonában álló, 7845 m² területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű, az ASP vagyonszámlázó KATI rendszerében szereplő egyedi nyilvántartó lapja szerint forgalomképes üzleti vagyonba tartozó ingatlan az AlbaGIS Kft. hivatkozott 2025-AG-28 munkaszámra készített változási vázrajza alapján történő megosztásával jöhetett létre. A megosztást a Képviselő-testületi döntéseknek megfelelően kezdeményeztük, azt a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály 2. 2025. július 8.-án véglegessé vált 820064/6/2025. számú határozatával engedélyezte, ezt követően a megosztás ingatlan-nyilvántartási átvezetése is megtörtént kérelmünk alapján, így az adásvétel tárgyát képező ingatlan létrejött, az adásvételi szerződés megkötésének feltételei teljesültek. Az ingatlan tulajdoni lapját 1. mellékletként csatolom előterjesztésemhez.

A megosztásra került 1229. helyrajzi számú ingatlant terhelő építési tilalom törlését kezdeményeztük már a megosztás iránti kérelemhez csatolt nyilatkozattal is, amiben, mint az építési tilalom alapítására jelenleg jogosult települési önkormányzat képviselője nyilatkoztam, hogy szabályozási eszközeink szerint a területen ilyen tilalom nem áll fenn, és a bejegyzés törlése indokolt, majd a megosztás átvezetésére irányuló eljárásban is kértük a tilalom törlését az ingatlanügyi hatóságtól. A hatóságtól kapott tájékoztatás szerint az építési tilalom törlése ebben az eljárásban nem történhet meg, ám azt később törölni lehet, ezért most a tilalom mellé kerül sor az ingatlan értékesítésére.

A megosztás során létrejövő ingatlanokat a vagyonrendelet módosításával a (forgalomképes) üzleti vagyon körébe kell majd sorolni a Tisztelt Képviselő-testületnek, amelyre vonatkozóan a rendelet módosítását előkészítettük, azt a jelen előterjesztés 2. mellékletként csatoljuk, és a Tisztelt Képviselő-testület döntését kezdeményezzük.

Az ingatlanra vonatkozó értékelést 3. mellékletként csatolom.

Mint azt korábban bemutattam, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:73. §-a az előszerződésről úgy rendelkezik (1) bekezdésében, hogy ha a felek abban állapodnak meg, hogy későbbi időpontban egymással szerződést kötnek, és megállapítják e szerződés lényeges feltételeit, a bíróság e feltételek szerint a szerződést bármelyik fél kérelmére létrehozhatja, (2) bekezdésében pedig kimondja, hogy az előszerződést a szerződésre előírt alakban kell megkötni. Az előszerződésre az annak alapján megkötendő szerződés szabályai megfelelően irányadók.

A tárgyban benyújtott korábbi előterjesztésekben részletesen bemutatott jogszabályi előírásoknak és a Tisztelt Képviselő-testület korábbi döntéseinek megfelelően Dr. Németh István ügyvéd úr előkészítette a megkötött előszerződés feltételeivel egyező tartalmú adásvételi szerződés tervezetét, amelyet előterjesztésem 4. mellékletként csatolok.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban Nvtv.) 14. § (2) bekezdése alapján helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg, mely rendelkezést ezen törvényi szakasz (4) bekezdése szerint nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén, esetünkben nettó 5 millió forint értékhatár alatt.

Az Nvtv. 14. § (5) bekezdése értelmében az elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szerv – amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik – az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.

Az ingatlan értéke alapján a Magyar Államot minden mást megelőző elővásárlási jog illeti meg, aminek gyakorlásáról a tulajdonosi joggyakorló szerve fog nyilatkozni.

Az adásvételi szerződés megkötésével az Egyesület teljesíteni tudja azt a pályázati feltételt, mi szerint az elnyert támogatásból megvalósuló adásvételnek 2026. december 21. napjáig kell teljesülésbe mennie, az ingatlan tulajdonjogának megszerzése pedig alapot adhat az Egyesület további fejlesztési elképzeléseinek, amelyeket az ingatlanon kíván megvalósítani. Önkormányzatunk a feladatainak ellátásához nem szükséges ingatlan értékesítésével a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 6. § a, pontjában foglalt azon feladatának eleget téve, mi szerint a helyi önkormányzat feladatai ellátása során támogatja a lakosság önszerveződő közösségeit, együttműködik e közösségekkel, támogatja az Egyesület ezen céljainak elérését. Az értékesítésből származó bevétel a 2025. évi költségvetésben tervezett bevétel.

Az Mőtv. 106. § (1) (2) bekezdése szerint a helyi önkormányzat vagyona a tulajdonából és a helyi önkormányzatot megillető vagyoni értékű jogokból áll, amelyek az önkormányzati feladatok és célok ellátását szolgálják. Az Mőtv. 107. § úgy rendelkezik, hogy a helyi önkormányzatot – törvényben meghatározott eltérésekkel – megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tulajdonost megilletik, terhelik. A tulajdonost megillető jogok gyakorlásáról a képviselő-testület rendelkezik.

Önkormányzatunk vagyonrendeletének 2. §-a rendelkezései szerint a rendelet hatálya alá tartozó vagyon tulajdonosi joggyakorlója Pusztaszabolcs Város Önkormányzata Képviselő-testülete, a rendelet hatálya alá tartozó vagyonra vonatkozó ügyekben a képviselő-testületet Pusztaszabolcs város polgármestere képviseli.

A vagyonrendelet 4. §-ának előírása alapján a rendelet hatálya alá tartozó vagyonra vonatkozó döntési javaslatot a pénzügyi bizottság véleményének előzetes kikérése mellett a polgármester terjeszti a képviselő-testület elé.

A vagyonrendelet 3. § (2) bekezdése a, pontjában a képviselő-testület a képviselő-testület által szövegszerűen elfogadott szerződések aláírására a polgármestert hatalmazta fel.

Az előterjesztést a Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság véleményével terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület elé, kérem azt megvitatni, és döntésüket meghozni szíveskedjenek.

Pusztaszabolcs, 2025. augusztus 26.


Tüke László polgármester



Határozati javaslat 1.

Az önkormányzat vagyonáról szóló rendelet módosításáról szóló rendelet-tervezet szövegének elfogadásáról

Pusztaszabolcs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról szóló 15/2016. (IX. 1.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet-tervezet szövegét elfogadja.

Felelős: Tüke László polgármester

Határidő: azonnal

Rendeletalkotási javaslat (Minősített többség szükséges)

Pusztaszabolcs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról szóló 15/2016. (IX. 1.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendeletet megalkotja.

Határozati javaslat 2.

Adásvételi szerződés megkötése a Pusztaszabolcsi Kutyarabát Klub Egyesülettel a pusztaszabolcsi 1229/1 helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogának átruházására

Pusztaszabolcs Város Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdése e, pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ában, és Pusztaszabolcs Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 15/2016. (IX.1.) önkormányzati rendelete 2. § (1) bekezdésében foglalt tulajdonosi jogkörében eljárva az 1/1 arányú tulajdonát képező pusztaszabolcsi 1229/1. helyrajzi számú ingatlant a Pusztaszabolcsi Kutyarabát Klub Egyesület (2490 Pusztaszabolcs, Adonyi u. 12., nyilvántartási szám: 07-02-0000704, képviselő Csombók Pál elnök) részére 9 000 000 Ft, azaz Kilencmillió forint ÁFA mentes vételár ellenében adásvétel jogcímen értékesíti.

Pusztaszabolcs Város Önkormányzata Képviselő-testülete, mint eladó, a fenti feltételeknek megfelelő tartalommal előkészített, a határozat mellékletét képező adásvételi szerződés tervezetét megismerte, annak tartalmát elfogadja, és felhatalmazza a Polgármestert annak aláírására, s valamennyi olyan esetlegesen felmerülő nyilatkozat és technikai módosítás aláírására, melyek az adásvételi szerződéshez kapcsolódó, a vevő javára történő tulajdonjog változás bejegyzésére és az eladó tulajdonjogának egyidejű törlésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárásban felmerülnek, és a tulajdonjog átruházáshoz szükségesek.

Felelős: Tüke László polgármester

határidő: folyamatos

Előterjesztés melléklete:

1. Pusztaszabolcsi 1229/1 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapja
2. Rendelet tervezet Pusztaszabolcs Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 15/2016. (IX.1.) rendelete módosításáról
3. Pusztaszabolcsi 1229/1. helyrajzi számú ingatlan ingatlanforgalmi értékelése
4. Adásvételi szerződés tervezet

Határozat melléklete:

1. Adásvételi szerződés

INDOKOLÁS a vagyonrendelet módosításához:

Pusztaszabolcs Város Önkormányzata a tulajdonában lévő nemzeti vagyonnak a közérdek szolgálata, a közös szükségletek kielégítése céljára történő megőrzése, védelme, és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodás körében, annak átlátható kezelése érdekében folyamatosan gondoskodik vagyonrendeletének és a vagyon nyilvántartásának feltülvizsgálatáról.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon körébe tartozó ingatlan megosztása, és a Képviselő-testület és a vagyonnal való gazdálkodás feladataiban részt vevő szerve megnevezésében történt változások okán szükségessé vált az önkormányzat vagyonáról szóló 15/2016. (IX.1.) önkormányzati rendelet előírásainak pontosítása.

A Vagyonrendelet javasolt módosítása hozzájárul Önkormányzatunk rendeleteinek összhangjához, és a valós állapot bemutatásához a vagyon tekintetében.

Előzetes hatásvizsgálat a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § alapján:

- a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatása, különösen
 - aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:
nem releváns
 - ab) környezeti és egészségi következményei:
Nem releváns.
 - ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:
Nem releváns.
- b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:
A rendeletmódosítás rámutat a valós tulajdoni állapotokra
- c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:
Rendelkezésre állnak.



Fejér Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 2.
2400 Dunaújváros, Szórád Márton út
39.

Tulajdonlap-másolat
(teljes)

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20250826/340670
2025.08.26

Oldal 1/1

Pusztaszabolcs
Belterület, 1229/1 helyrajzi szám

Pusztaszabolcs, Belterület, 1229/1

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
INyer/2025/62911/3 2025.07.29. 00:00:00

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Művelési osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	nem értelmezett	3085	0

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
INyer/2025/62911/3 2025.07.29. 00:00:00

Tulajdonjog

Tulajdoni hányad: 1 / 1

Jogállás: Tulajdonos

Jogváltozás jogcíme: önkormányzatitulajdonba-vétel

Eredeti szerzés dátuma: 1992.07.04.

Név: Pusztaszabolcs Város Önkormányzat

Jogosult címe: Magyarország 2400 Pusztaszabolcs, Velencei út 2

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
INyer/2025/62911/3 2025.07.29. 00:00:00

Építési terv

Ténybejegyzés időtartama: Határozatlan időre

Név: FEJÉR MEGYEI TANÁCS VB DUNAÚJVÁRI JÁRÁSI HIVATAL MŰSZAKI OSZTÁLY

Jogosult címe: Magyarország 2400 DUNAÚJVÁROS, Lenin tér 11

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
INyer/2025/62911/3 2025.07.29. 00:00:00

Önálló szöveges bejegyzés: ingatlan megszüntetése / ingatlan kialakítása

A Telekalkítás és egyéb más földrészlet határváltozással járó változások ingatlan-nyilvántartási átvezetése
eljárás során

a következő ingatlan(ok) került(ek) megszüntetésre:

Pusztaszabolcs Belterület 1229

a következő ingatlan(ok) került(ek) kialakításra:

Pusztaszabolcs Belterület 1229/4, Pusztaszabolcs Belterület 1229/3, Pusztaszabolcs Belterület 1229/2,

Pusztaszabolcs Belterület 1229/1

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Pusztaszabolcs Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../... (...) önkormányzati rendelete

Az önkormányzat vagyonáról szóló 15/2016. (IX. 1.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Pusztaszabolcs Város Önkormányzata a tulajdonában lévő nemzeti vagyonnak a közérdek szolgálata, a közös szükségletek kielégítése céljára történő megőrzése, védelme, és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodás körében, annak átlátható kezelése érdekében folyamatosan gondoskodik vagyonrendeletének és a vagyon nyilvántartásának felülvizsgálatáról.

[2] Az Önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon körébe tartozó ingatlan megosztása, a Képviselő-testület és a vagyonnal való gazdálkodás feladataiban részt vevő szerve megnevezésében történt változások okán szükségessé vált az önkormányzat vagyonáról szóló 15/2016. (IX.1.) önkormányzati rendelet előírásainak pontosítása.

[3] Pusztaszabolcs Város Önkormányzata Képviselő-testülete a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 6. és 11. pontjában, az 5. § (2) bekezdés b)-c) pontjában, a (4) bekezdésében, a 6. § (5) bekezdésében, a 11. § (16) bekezdésében, a 13. § (1) bekezdésében, a 18. § (1) bekezdésében, az államháztartásról szóló 2011. CXCV. törvény 97. § (2) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 109. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság véleményének kikérését követően a következőket rendeli el:

1. §

Az önkormányzat vagyonáról szóló 15/2016. (IX.1.) önkormányzati rendelet 1. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A rendelet hatálya Pusztaszabolcs Város Önkormányzata vagyonára terjed ki.”

2. §

Az önkormányzat vagyonáról szóló 15/2016. (IX.1.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A rendelet hatálya alá tartozó vagyon tulajdonosi joggyakorlója Pusztaszabolcs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete.”

3. §

Az önkormányzat vagyonáról szóló 15/2016. (IX.1.) önkormányzati rendelet 4. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„4. §

A rendelet hatálya alá tartozó vagyona vonatkozó döntési javaslatot a Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság véleményének előzetes kikérése mellett a polgármester terjeszti a képviselő-testület elé.”

4. §

(1) Az önkormányzat vagyonáról szóló 15/2016. (IX.1.) önkormányzati rendelet 3. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

(2) Az önkormányzat vagyonáról szóló 15/2016. (IX.1.) önkormányzati rendelet 4. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

5. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

1. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

1. Az önkormányzat vagyonáról szóló 15/2016. (IX.1.) önkormányzati rendelet 3. mellékletében foglalt táblázat fejléce helyébe a következő rendelkezés lép:

„

	Az üzleti vagyon elemei
--	--------------------------------

”

2. Az önkormányzat vagyonáról szóló 15/2016. (IX.1.) önkormányzati rendelet 3. mellékletében foglalt táblázat 12. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

„

	(Az üzleti vagyon elemei)	
12.	Beépítetlen telkek	702/118 hrsz., 1229/1 hrsz., 1229/2 hrsz., 1229/3 hrsz., 1229/4 hrsz.

”

2. melléklet az .../... (...) önkormányzati rendelethez

1. Az önkormányzat vagyonáról szóló 15/2016. (IX.1.) önkormányzati rendelet 4. mellékletében foglalt táblázat C:8 mezője helyébe a következő mező lép:

„

	A
1	Könyvtár és Művelődési Ház

”



Ingatlanforgalmi értékelés

**Pusztaszabolcs 1229/1. hrsz.
„beépítetlen terület” ingatlan
változási vázrajzban kijelölt 3085 m²-ről.**



A 1229/1.hrsz-ú ingatlanrész forgalmi értéke 9 000 000 Ft

Szekszárd, 2025.08.20



**Varga Jenő
OKJ-s ingatlanbecslő
Törzsszám: 20/29/2005**

Tartalomjegyzék

1. A megbízás

- A megrendelő
- A megbízás tárgya
- A megbízás célja
- A felhasznált dokumentáció
- Előzmények
- Az alkalmazható értékelési módszerek
 - piaci alapú összehasonlító módszer
 - nettó pótlási költségen alapuló módszer
 - nettó hozamszámításon alapuló módszer

2. Az ingatlan bemutatása

- A település bemutatása
- A földterület elhelyezkedése
- A vizsgált terület rész jellemzői
- Infrastruktúra, közművek

3. Értékbecslés

- Az ingatlan jogi helyzete
- Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszer
 - A fajlagos érték meghatározásához felhasznált adatok
 - Becsült érték megállapítása, korrekció
- Nettó pótlási költség alapú érték
- Nettó hozamszámításon alapuló érték
 - Tőkésítési ráta
 - A hozamalapú érték kiszámítása

4. Az értékbecslés összesítése, végkövetkeztetés

5. Ingatlanértékelési bizonyítvány

6. A szakvélemény összeállításának feltételezései

7. Mellékletek

- Műholdtérképek (e-közmű, Google)
 - Fotók
 - Tulajdoni lap
 - Térképmásolat
 - Változási vázrajz
 - Tanúsítvány
 - Névjegyzéki határozat
-

1. Megbízás

A megrendelő:	Pusztaszabolcs Város Önkormányzata 2490 Pusztaszabolcs Velencei út 2. Képviseli: Tüke László polgármester
A megbízás tárgya:	1229/1. hrsz-ú hrsz-ú „beépítetlen terület” - 3085 m ² -re
A megbízás célja:	Az ingatlanrész forgalmi értékének meghatározása
A felhasznált dokumentáció:	tulajdoni lap, térképmásolat, változási vázrajz műholdtérképek, fotók

Előzmények

Az ingatlan egy részét a tulajdonos a 75/2020. (I.29.) testületi határozatával használatba adja a Pusztaszabolcsi KutyaBarát Klub részére. A használatba vevő a területet megfelelően gondolja. Az ingatlanok ezt a részét az önkormányzat saját fejlesztési terveiben nem tudja használni, így már korábban is szeretne volna értékesíteni. A használó a mellékletben szereplő vázrajzon jelölt területre (1229/1. hrsz.) vásárlási szándékkal kereste meg a tulajdonost, ezért van szükség az értékbecslésre. Ez a dokumentum a 2025.03.10-i értékbecslés aktualizálása.

Az alkalmazható értékelési módszerek

A termőföld ingatlanok érték meghatározásának módszereit az 54/1997.(VIII.1.) FM rendelet szabályozza.

1. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A piaci összehasonlító módszer alkalmazásánál, a vizsgált ingatlan piaci környezetében a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az érték megállapítás tárgyát képező vagyontárggyal. Vizsgáljuk és elemezzük az utóbbi időben eladott ingatlanok, valamint a megbízás tárgyát képező ingatlan közötti különbséget. Kiküszöböljük azokat a tényezőket, amelyek az összehasonlított ingatlanok értékesítési időpontja, helyszíne, a vagyontárgy típusa, kora, állapota és jövőben várható fejlesztése, hasznosítása közti különbségekből adódnak, illetve elvégezzük a szükséges korrekciókat.

2. Nettó költségalapú érték meghatározáson alapuló módszer

Ez az értékelési módszer az ingatlan értékét a vagyontárgy újjáértékelésének, illetve teljes pótlásának nettó költsége alapján állapítja meg. Az így kapott összegből leszámításra kerül a fizikai kopásból és funkcionális elavulásból származó értékcsökkenés, amennyiben létezik és mérhető. Különleges célú épületek esetében általában ez a módszer biztosítja a legmegbízhatóbb értéket a területfejlesztéshez.

3. Nettó hozamszámításon alapuló értékelés

Ez az értékelési módszer a vagyontárgy értékét azon nettó bevételek jövőértékére alapozza, amelyek a vagyontárgy esetleges bérbeadásakor, illetve vállalkozás célú felhasználás esetében keletkeznének.

Az alkalmazott módszerek nem egyenértékűek, tetszés szerint egymással nem helyettesíthetők. Az értékbecslésre vonatkozó jogszabályok a felsorolt három módszer közül legalább kettő alkalmazását írja elő. A különböző módszerek egymással összekapcsolhatók, a végső forgalmi érték minél pontosabb meghatározása érdekében – az ingatlan, és a piac jellemzőinek figyelembevételével – súlyozottan számolva. A megbízás tárgyát képező ingatlant az 1. és 3. módszer alapján értékeltem, ennek leírását ez az anyag tartalmazza.

2. Az ingatlan bemutatása

A település bemutatása

Pusztaszabolcs város Fejér megye keleti részén a Dunaújvárosi járásban. A város a 6205-ös és a 6207-es utak találkozásánál fekszik; közigazgatási területén, illetve Felsőcikolapuszta külterületi városrészén áthalad a 6209-es út is; Felsőcikolát a városközponttal a 62 112-es út köti össze. Budapest 50, a megye két megyei jogú városa közül Székesfehérvár 35, Dunaújváros pedig 30 kilométerre fekszik a településtől. A várostól nagyjából 10–10 kilométerre található a Velencei-tó, illetve a Duna.

Pusztaszabolcs története több ezeréves múltra tekint vissza. A régészeti ásatásokkal felszínre kerültek bronzkori, kelta, illetve római kori tárgyi emlékek. Pusztaszabolcsról való egy római főtiszt (Vetus Salina) által készített síremlék kőfelirata. A számtalan régészeti lelet egyértelmű bizonyíték arra, hogy az itt élők fejlett kézművességet folytattak. A magyarok a már korábban letelepedett avarokkal és belső-ázsiai népekkel keveredve hozták létre itt szálláshelyet. Az Árpád-kori letelepülésre több 10–11. századi régészeti emlék, továbbá a település neve utal. Pusztaszabolcs feltehetőleg a Szabolcs elnevezésű, Árpád nemzetséggel rokon, Előd–Szabolcs–Csák-nemzetségből ered.

A környék a 14. század végéig királyi birtok volt, később a birtokosok gyakorta váltották egymást, majd török fennhatóság alá került a terület. Feltehetően ekkor semmisült meg a korábbi középkori település. A kiegyezés időszakában a gazdasági fellendülésnek köszönhetően megindult a községbe szerveződés. A változások a századfordulóra nem csupán a birtokviszonyok átrendezésében voltak megfigyelhetők. Megjelent a szervezett keretek között zajló oktatás (kb. 250 tanulóval). Gyökeres változásokat eredményezett, hogy 1882-ben megindult a vasúti forgalom Budapest–Sárbogárd között, majd 1896-ban Budapest–(Pusztaszabolcs)–Paks és Pusztaszabolcs–Székesfehérvár között is.

Az első világháború és a trianoni békeszerződés megpróbáltatásai után több száz menekült vasutas érkezett a községbe. 1929. június 29-én nyitották meg a Kaszinót, továbbá állandó körorvost és gyógyszerterát is kaptak. 1931-ben csendőrors létesült a községben. 1932 tavaszán a kereskedelmi miniszter engedélyezte a település számára a heti vásár tartását. 1938-ban nyitották az első óvodát 40 férőhellyel. 1935-ben alkották a községrendezési szabályrendeletét. 1939 decemberében nyitott ki a helyi mozgófénykép-színház. 1940-ben szentelték fel a község katolikus templomát. Az 1945 utáni gyors fejlődés alapját a földreformmal teremtették meg.

Az 1990-es rendszerváltást követően megszűnt gyárak (gépjavító, gumigyár, radiátorgyár) helyét új modern üzemek vették át. Pusztaszabolcsban található Közép-Európa legnagyobb élfurnérgyára, mely német tulajdonban van (Heitz-Élfurnér Művek), valamint az elővárosi vasúthálózat javítóbazisa, mely svájci tulajdon (Stadler Kft.). A mezőgazdasági termelés kiemelkedő cégei: az Agrár Zrt, valamint az MKSZ kft. Napjainkban a vasút reinkarnációjának figyelembevételével Pusztaszabolcs ipari-közlekedési gazdasági szerkezetű.

Jelenleg a településen egy általános iskola, két óvoda, és egy középiskola működik. A Családsegítő és Gyermekjóléti Szolgálat egy három településre kiterjedő mikrotérési központ. A belső úthálózat 35,5 km hosszú, melynek 50%-a szilárd burkolattal ellátott. Pusztaszabolcsban minden közmű (csatorna, víz, gáz, telefon, mobil fedettség, kábeltévé) 100%-ban kiépített, ezzel meghaladja az országos átlagot.

A településen három védőnői, öt orvosi körzet és egy mentőállomás, rendőrség, posta, önkéntes tűzoltóállomás működik. 2014 óta katasztrófavédelmi őrs is üzemel a városban. 2008-ban városi rangot kapott.

A földterület elhelyezkedése

A vizsgált ingatlan a település dél-keleti részén, a központból előbb az Adonyi, majd a Honvéd utcában előbb dél felé, majd az Arany János utcában keleti irányban haladva, a kb. 2 kilométerre a Sváb-völgyi árok mentén található. Környezetében az Arany János utcában családi házak vannak, míg az árok keleti oldalán külterületi szántók, illetve a 4M-97 mezőgazdasági kft. telepe található.

A szemle időpontjában terület gondozott volt, rajta a kutyakiképzéshez szükséges építmények, illetve néhány konténer, illetve vasútikocsiból átalakított raktárak, tárolók vannak.

A vizsgált terület rész jellemzői

- Formája: háromszöghöz közelítő szabálytalan alak
- Tájolása: észak - déli
- Terepadottság: egyenetlen, a patak felé lejtő
- Kerítés: van

Infrastruktúra, közművek

Az ingatlanon közművek nem találhatók.

3. Értékbecslés**Az ingatlan jogi helyzete**

A Fejér Vármegyei Kormányhivatal földhivatala által kiadott tulajdoni lap alapján:

I. részében lévő bejegyzések

- Hrsz: 1229.
- Megnevezés: beépítetlen terület
- Telék területe: 7845 m²
- Vizsgált (vázrajzban kijelölt) terület: 3085 m²

II. részében lévő bejegyzések

- Tulajdonos: Pusztaszabolcs Város Önkormányzata
- Tulajdoni hányad: 1/1

III. részében építési tilalom van 2310 m²-re.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszer

Pusztaszabolcs településen az ingatlanok az országos átlagnál 45%-kal, míg a megyeinél 22%-kal olcsóbbak. Ez az adat elsősorban a lakásokra vonatkozik, de az építési telkek esetében is van komoly lemaradás. Tekintettel arra, hogy a városban, különösen a központi és a központ közeli területeken levés az üres lakóépülettel beépíthető terület, az interneten található hirdetésekben a lakótelekkel összefüggő kínálat 15 – 20 db között mozog. A város központi részében 10 000 Ft/m² és 15 000 Ft/m² között mozognak a telkek. Ez persze még elmarad a nagyobb városoktól (Székesfehérvár, Dunaújváros) különösen igaz ez a peremrészekben. Így a város külső részein található telkek értéke akár 50%-kal is alacsonyabbak a központi ingatlanokhoz képest. Az új építkezők a teljes, tehát nem csak az utcában, de a telkekre kiépített közművel ellátott ingatlanokat keresik.

Valamennyi terület – bár különböző infrastrukturális ellátottságú – a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) szerint Lf2, tehát falusias lakóövezetbe tartozik.

A vizsgált terület művelési ága szerint szintén beépítetlen terület, bizonyos része a megfelelő közművek kiépítésével építési telkévé alakítható, de az építési korlátozás és a közművek hiánya miatt a vázrajzon kijelölt 3085 m² ennek nem felel meg.

A fajlagos érték meghatározásához felhasznált adatok

Település	Pusztaszaboles 1	Pusztaszaboles 2	Pusztaszaboles 3	Pusztaszaboles 4	Pusztaszaboles 5
Kínálatti ár	10 990 000 Ft	7 100 000 Ft	17 900 000 Ft	9 000 000 Ft	9 000 000 Ft
Terület (m ²)	2563	1500	2574	1210	1225
Fajlagos érték (Ft/m ²)	4 288 Ft	4 733 Ft	6 954 Ft	7 438 Ft	7 347 Ft
Elhelyezkedés	központi	központ közeli	központi	központ közeli	központ közeli
Környezet	vegyes, városias Vt3	vegyes, városias Vt3	városias Vt1	vegyes, városias Vt2	új házias Lf2
Megközelítés	kiepített úton	kiepített úton	kiepített úton	kiepített úton	kiepített úton
Víz	telken belül	telken belül	telken belül	az utcában	telken belül
Villany	telken belül	telken belül	telken belül	az utcában	az utcában
Gáz	telken belül	telken belül	az utcában	az utcában	az utcában
Csatorna	telken belül	telken belül	az utcában	az utcában	telken belül
Gondozottság	gondozott	gondozott	gondozott	gondozott	gondozott
Vízvezetés	van	van	van	van	van
Közüllágítás	van 100%	van 100%	van 100%	van 100%	van 100%
Járda	van	nincs	van	van	van
Talajviszonyok	egyenletes	egyenletes	egyenletes	egyenletes	egyenletes
Telek nagyság	helyben szokásost kissé meghaladó	helyben szokásos	helyben szokásost lőssé meghaladó	helyben szokásos	helyben szokásos
Hasznosíthatósága	lakótelek	lakótelek	lakótelek	lakótelek	lakótelek
HÉSZ korlátozás	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
Egyéb kockázat	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
Piaci kockázat, kereslet	átlagos	átlagos	átlag feletti	átlagos	átlagos

A becsült érték megállapítása, korrekció

Ingatlan	1229 hrsz.	Pusztaszaboles 1	Pusztaszaboles 2	Pusztaszaboles 3	Pusztaszaboles 4	Pusztaszaboles 5
Kínálatti ár		10 990 000 Ft	7 100 000 Ft	17 900 000 Ft	9 000 000 Ft	9 000 000 Ft
Terület (m ²)	3085	2563	1500	2574	1210	1225
Fajlagos érték (Ft/m ²)	6152 Ft	4 288 Ft	4 733 Ft	6 954 Ft	7 438 Ft	7 347 Ft
Elhelyezkedés	periféria	központi	központ közeli	központi	központ közeli	központ közeli
korrekció		-2%	-1%	-2%	-1%	-1%
Környezet	Lf2 (nincsnek épületek)	vegyes, városias Vt3	vegyes, városias Vt3	városias Vt1	vegyes, városias Vt2	új házias Lf2
korrekció		-2%	-2%	-3%	-2%	-3%
Megközelítés	kiepített úton	kiepített úton	kiepített úton	kiepített úton	kiepített úton	kiepített úton
korrekció		-3%	-3%	-3%	-2%	-3%
Víz	nincs	telken belül	telken belül	telken belül	az utcában	telken belül
korrekció		-3%	-3%	-3%	-2%	-3%
Villany	nincs	telken belül	telken belül	telken belül	az utcában	az utcában
korrekció		-3%	-3%	-3%	-2%	-2%
Gáz	nincs	telken belül	telken belül	az utcában	az utcában	az utcában
korrekció		-3%	-3%	-2%	-2%	-2%
Csatorna	nincs	telken belül	telken belül	az utcában	az utcában	telken belül
korrekció		-2%	-3%	-2%	-2%	-3%
Gondozottság	területen gondozott	gondozott	gondozott	gondozott	gondozott	gondozott
korrekció		-3%	-2%	-2%	-2%	-2%
Vízvezetés	van	van	van	van	van	van
korrekció						
Közüllágítás	nincs	van 100%	van 100%	van 100%	van 100%	van 100%
korrekció		-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
Járda	nincs	van	nincs	van	van	van
korrekció		-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
Talajviszonyok	egyenletes, lejtős	egyenletes	egyenletes	egyenletes	egyenletes	egyenletes
korrekció		-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
Telek nagyság	helyben szokásost meghaladó	helyben szokásost kissé meghaladó	helyben szokásos	helyben szokásost kissé meghaladó	helyben szokásos	helyben szokásos
korrekció		-2%	-3%	-2%	-3%	-3%
Hasznosíthatósága	nem lakótelek	lakótelek	lakótelek	lakótelek	lakótelek	lakótelek
korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
HÉSZ korlátozás	nincs nem építhető	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
korrekció		-3%	-3%	-3%	-2%	-3%
Egyéb kockázat	helyi kockázat	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
korrekció		-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
Piaci kockázat, kereslet	alacsony	átlagos	átlagos	átlag feletti	átlagos	átlagos
korrekció		-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
Kínálatti korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Összes korrekció		-56%	-53%	-52%	-49%	-55%
Korrigált érték	2 910 Ft	1 887 Ft	2 223 Ft	3 338 Ft	3 792 Ft	3 306 Ft

Terület	Fajlagos érték	Becsült érték
3085	2 910 Ft	8 976 652 Ft
Kerekített piaci alapú érték		9 000 000 Ft

Nettó költségalapú érték meghatározáson alapuló érték

Beépítetlen terület esetében ez a módszer nem értelmezhető

Nettó hozamszámításon alapuló érték

A jövedelem alapú megközelítés azon a felismerésen alapul, hogy piaci viszonyok közepette összefüggés van az ingatlanok bevé尔特ermelő képessége és azok értéke között. A számítások során abból indultam ki, hogy minden eszköz értéke azonos, a tulajdonjogból származó jövőbeli tiszta jövedelmek jelenértékével. Tiszta jövedelem alatt az összes - az ingatlan tulajdonjogával kapcsolatosan felmerült – kiadásokkal csökkentett bevételt értjük. A "tisza" bevételt általában két módszer segítségével alakíthatjuk át értékke. Ezek a módszerek a közvetlen tőkésítés és a diszkontált pénzfolyam elemzése. A közvetlen tőkésítés esetében egy év bevételét alakítjuk át értékke, a hozam tőkésítési módszer szerint a jövőbeni haszon jelenlegi értékét határozzuk meg. A bérleti díjból származó bevétellel szemben állnak az ingatlan működtetési költségei. A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a felújítási alap képzése. Az üzemeltetés, energiaellátás költségeit szinte minden esetben a bérlőkre terhelik át, így történt ez a vizsgált ingatlanok esetében is.

Abban az esetben, ha az ingatlanok jelenleg érvényes bérleti, vagy használati szerződése megszűnik (az ingatlanok értékesítésre kerülnek), a jövedelemtermelő képességet egyszerű tőkésítés módszerével vizsgálhatjuk.

A vizsgált ingatlanrész befektetési célú bérbe adását jelentősen korlátozza az építési tilalom, illetve az adottságaiból adódó szűk használati lehetőség.

A vizsgált területrészt a tulajdonos használatba adja a Pusztaszabolcsi Kutya-barát Klubnak. A használó a területért díjat nem fizet, így csak a helyben szokásos bérletek alapján számítottam ki az ingatlan hozamalapú értékét. Ugyanakkor a súlyozásnál nem vettem figyelembe.

A tőkésítési ráta megállapítása

A tőkésítési ráta az ingatlan jövőbeni bevétel termelő képességét mutatja meg. Ez segíti a tulajdonost abban, hogy az ingatlan jelenértékéből következtetni tudjon a jövőbeni várható befektetési haszonra.

A tőkésítési ráta meghatározása		
alapkamatláb	hosszútávú államkötvény kamata (2025)	17,9%
	fogyasztói árindex (2024)	3,7%
alapkamatláb infláció nélkül	kamat-infláció	14,2%
kockázati pótlék	ingatlanpiac általános kockázati rátája	2,0%
	az ingatlan funkciója miatti kockázat	2,0%
	az ingatlan elhelyezkedése miatti kockázat	2,0%
	ingatlanspecifikus kockázat	1,0%
	becsült hozam bizonytalansági kockázata	1,0%
	valószínűségi változó	1,0%
Összesen:		23,2%

A hozamalapú érték számítása

Az érték kiszámítása során számba vesszük az egyes ingatlanok éves bevételeit, kiadásait, amelyből kiszámolhatjuk a nettó bevételt. Ezt az összeget elosztva a tőkésítési rátával, megkapjuk az ingatlan fajlagos hozamalapú értékét. Ennek menetét az alábbi táblázatba foglaltam.

Hozamszámítás	
Éves bérleti díj (Ft/m ²)	1 Ft
Áfa (27%)	0 Ft
Felújítási alap (3%)	0 Ft
Szja (15%)	0 Ft
Fenntartási költség	0 Ft
Menedzselési költség	0 Ft
Biztosítási díj	0 Ft
Építményadó	0 Ft
Behajtási veszteség	0 Ft
Összes kiadás	0 Ft
Nettó bevétel (Ft/m ²)	1 Ft
Tőkésítési ráta	23,2%
Terület	3085
Hozamalapú érték	13 326 Ft
Kerekített érték	13 300 Ft

Az így kapott fajlagos érték alapján a vizsgált területrészt becsült értéke:

Terület	3085
Hozamalapú érték	13 300 Ft

4. Az értékbecslés összesítése, végkövetkeztetés

Az értékelési módszerek közül 1. és 3. változatot használtam.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés a vizsgált ingatlanok tekintetében jól tükrözi az ingatlanok piaci forgalomban reálisnak mondható értékét.

A nettó pótlási költség módszert nem alkalmaztam.

A hozamszámításos értékbecslés számokban mérhető hozammal rendelkező vagyontárgyak esetében alkalmazható. Jelen esetben ezt a módszert csak feltételesen használtam.

Az alkalmazott módszereket összehasonlítva megállapítható, hogy az értékelt ingatlanrész esetében a piaci alapú érték kap nyomatékot. A másik módszerben ugyanis több olyan bizonytalansági tényező van így a végső forgalmi érték meghatározásában nem vettem figyelembe.

Módszer	Érték	Arány	Súlyozott érték
Piaci összehasonlító alapú	9 000 000 Ft	100%	9 000 000 Ft
Hozamszámításos	13 300 Ft	0%	0 Ft
Súlyozott forgalmi érték			9 100 000 Ft
Kerekített forgalmi érték			9 000 000 Ft

Az ingatlan (1229/1.hrsz.) forgalmi értéke 9 000 000 Ft, azaz kilencmillió Ft.

5. Ingatlanértékelési bizonyítvány

Az értékelés tárgya, adatai	
Cím:	Pusztaszabolcs
Helyrajzi szám:	1229/1. hrsz.
Az ingatlan megnevezése:	beépítetlen terület
A vizsgált ingatlanrész területe:	3085 m ²
Az ingatlan tulajdonosa:	Pusztaszabolcs Város Önkormányzata
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogok, tények:	Per- és tehermentes
Tilalom:	Építési tilalom
HÉSZ besorolás:	Palusias lakóterület Lf2 övezet
Az értékelés eljárás adatai	
Az alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító értékelés nettó hozamszámításos módszer
Alkalmazott súlyozási arányok:	piaci összehasonlító értékelés: 100% nettó hozamszámítás (bérleti alapú): 0 %
A végső forgalmi érték módszere:	piaci összehasonlító értékelés
Az értékelés fordulónapja:	2025.08.20
Az értékelés érvényessége:	2025.11. 20 (90 nap)
Az ingatlan forgalmi értéke (ÁFA-t nem tartalmaz)	
9 000 000 Ft	Kilencmillió Ft

Szekszárd, 2025.08.20



Varga Jenő
OKJ-s ingatlanbecslő
Törzsszám: 20/29/2005

6. A szakvélemény összeállításának feltételezései

Kijelentem, hogy az értékelő és a megbízó között összeférhetetlenséget jelentő kapcsolat nincs. A vizsgált ingatlannal kapcsolatban semmilyen tranzakcióban nem veszek részt, sem egészében, sem a kijelölt részében azok esetleges adás – vételében, bérbeadásában vagy egyéb műszaki átalakításában semmilyen módon nem vagyok érdekelt. A dokumentációt és a vagyontárgyra vonatkozó információkat a tulajdonostól kaptam, azokat elfogadtam. Ennek megfelelően az információkért a felelősség őt terheli.

A vagyontárgyat jelenlegi funkciójában, állapotában és állagában értékeltem.

- A munka elvégzéséhez szükséges adatokat, írásos dokumentumokat és fontosabb kiegészítő információkat a megbízótól szereztem be.
- Az értékelés alapját képező ingatlan-nyilvántartási adatokat és területi mutatókat, a változási vázrajzot a megbízó bocsátotta rendelkezésemre. A kapott adatokat ismételtelen nem ellenőriztem, feltételeztem, hogy pontosak és helytállóak.
- Az értékbecslés során feltárásokat nem végeztem.
- A vizsgált ingatlanrész használatát, illetve a vele való rendelkezési jog gyakorlását akadályozó körülményeket megvizsgáltam.
- A megbízó vagyonyilvántartása szerint feltételezem, hogy a vizsgált vagyontárgy forgalomképesek.
- Az érték kialakításánál a helyszíni szemle tapasztalatait, a szemle alkalmával készített fotókat, továbbá a megbízótól kapott és mellékletben szereplő dokumentumokat egyaránt figyelembe vettem.
- Vizsgálatom nem tért ki az eszköz használata során esetleg keletkezett környezeti károkra.
- A dokumentumban bemutatott információk, valamint a helyszíni szemlén látottak figyelembevételével alakítottam ki a szakvéleményben leírt értékeket.

Az értékbecslés csak egyben, egységesen kezelhető, abból részek külön nem használhatók, és harmadik személynek csak a szerződő felek együttes engedélyével adható ki. A később jelentkező gazdasági vagy fizikai tényezőkért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értéket, felelősséget nem vállalok.

7. Melléklet

Műholdtérképek e-közmű



Google térkép



Fotók





Változás előtti tulajdoni lap

Fejér Vármegyei Közműnyhivatal
2400 Dunaújváros Szórád Márton út 39.

LÉLEKJELŐZŐK KÖZVETLEN
Lechner Nonprofit Kft. - Feldhivatal



Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/5471/2025

2025.02.10

PUSZTASZABOLCS

Szektor: 53

Belfterület 1229 helyrajzi szám

2490 PUSZTASZABOLCS Arany János utca 1229 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"

IRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fíll.	ter. kat.jöv ha m2 k.fíll

. Kivett beépítetlen terület

IRÉSZ

7845 0.00

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 39193/1992.07.04

jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek.

jogállás: tulajdonos

név: PUSZTASZABOLCS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2490 PUSZTASZABOLCS Velencei út 2

törzsszám: 15727196

IRÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 3964/1976.08.03

Építési tervszám

2310 m2 területre az okiratba foglalt tartalommal.

jogosult:

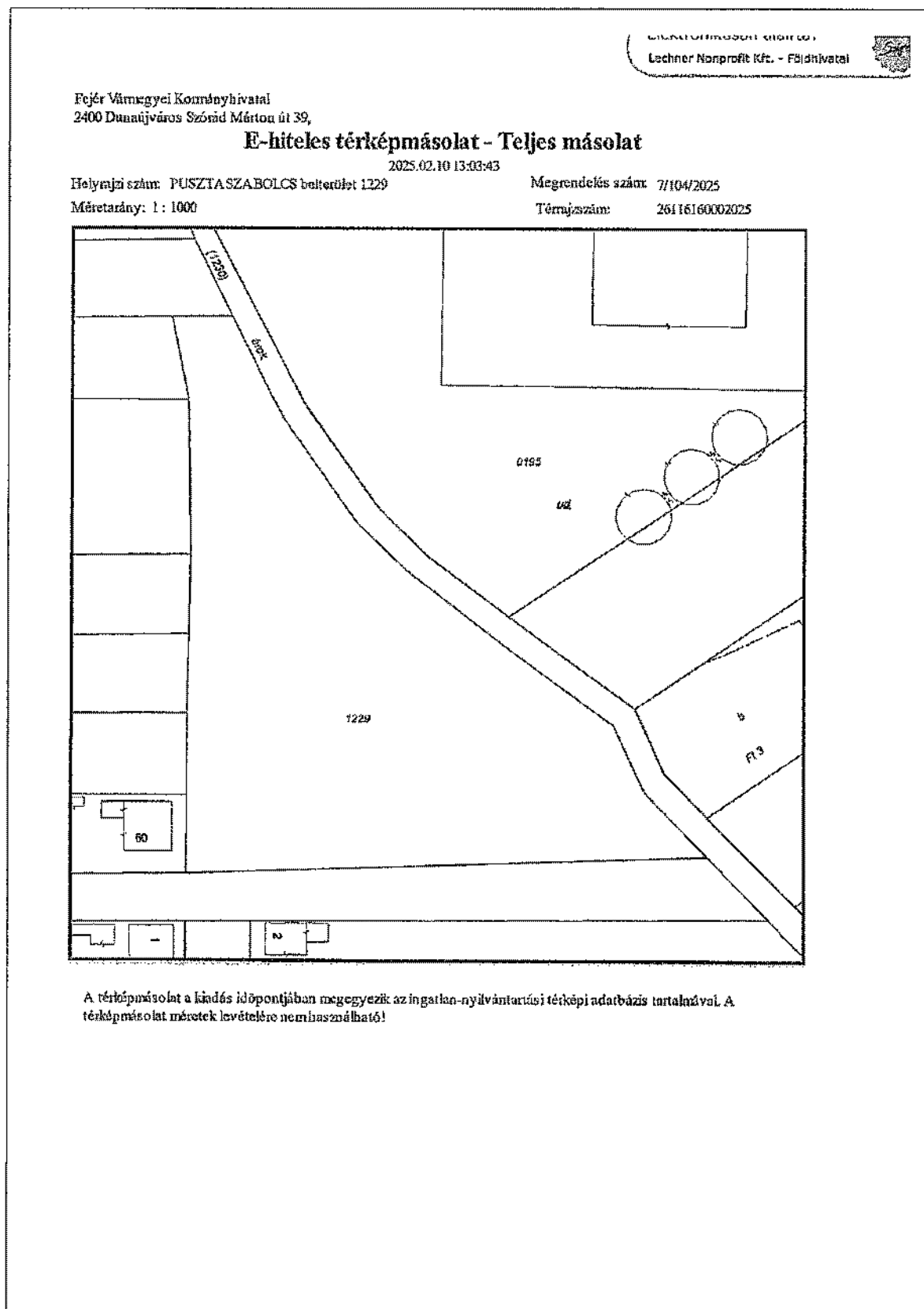
név: FEJÉR MEGYEI TANÁCS VS DUNAÚJVÁR-I JÁRÁSI HIVATAL MŰSZAKI OSZTÁLY

cím : 2400 DUNAÚJVÁROS Lenin tér 11

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.

TULAJDONILAP VÉGE

Változás előtti térképmásolat



Változási vázrajz (területfelosztás)

AlbaGIS Kft.
8000 Székesfehérvár,
Királykút Lakónegyed 1.
Munkaszám: 2025-AG-26

Pusztaszabolcs
belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/134/2025

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

az 1229 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány: 1:1000

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület ha.m ²	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha.m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ág	min. o.				jel	műv. ág	min. o.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1229		kivett beépítetlen terület		0,7845	0,00	1229/1		kivett beépítetlen terület		0,3085	0,00		
						1229/2		kivett beépítetlen terület		0,3477	0,00		
						1229/3		kivett közforgalom elől elzárt magánút		0,0279	0,00		
						1229/4		kivett beépítetlen terület		0,1004	0,00		
				0,7845	0,00					0,7845	0,00		

A vázrajz méretek fevételére nem alkalmas.

A változás akaratunknak megfelelőben történt:

.....
.....

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keletkezéstől számított egy évig hatályos.

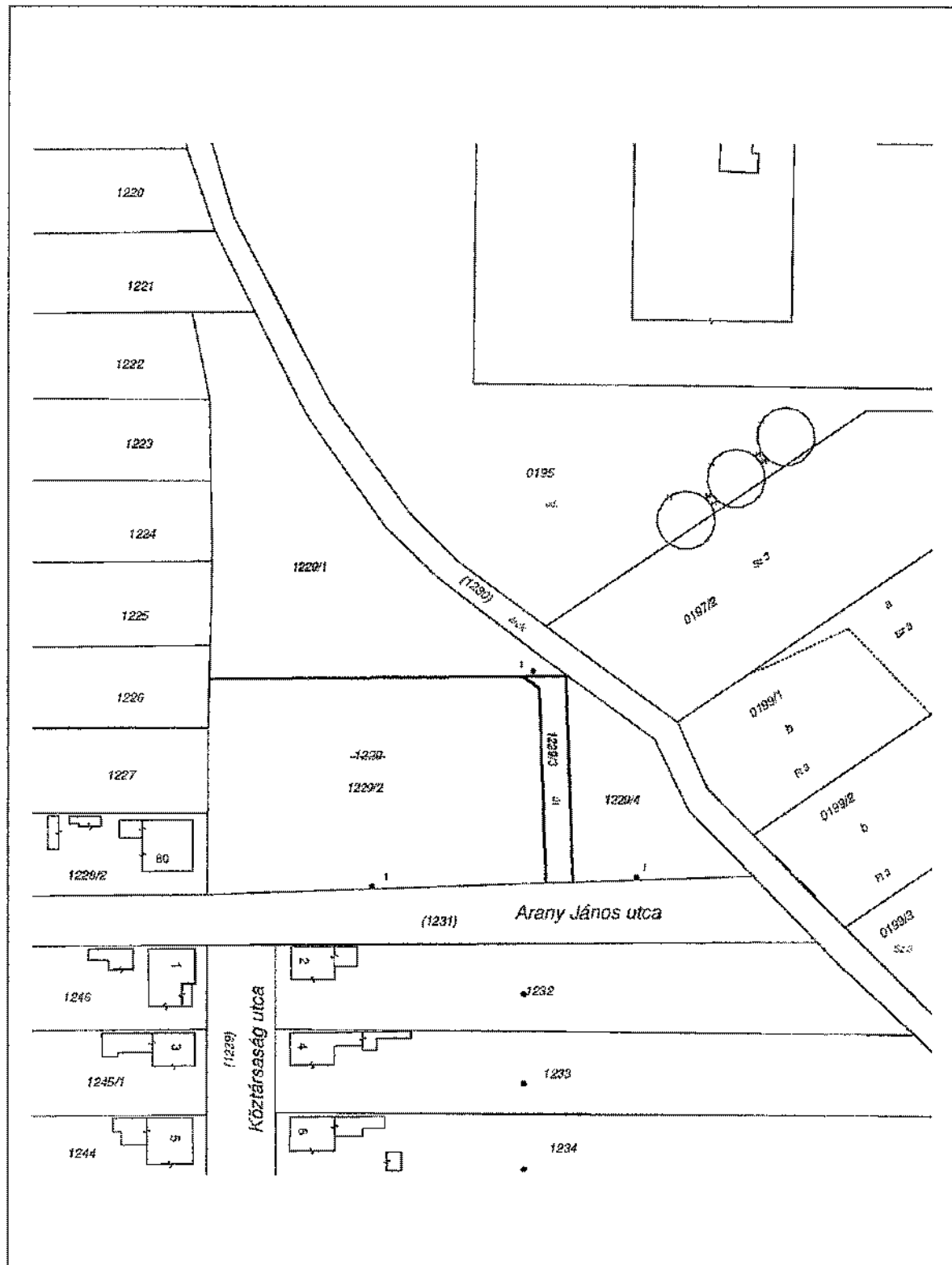
Székesfehérvár, 2025.03.04.

Dunaújváros, 2025.hó nap.

Készítő és
minőségét tanúsító:
Nagy Zoltán
Földmérő íg. száma: 7555/2018
Íng.rend.mén.szám: 2430/2020
Geod.terv.mén.szám: GD/07-1178

R.H. Záróadó:
Íng.rend.mén.szám:

Változási vázrajz (térképterv)



Jogosultságot igazoló tanúsítvány

Tanúsítvány

A FÜTI OMEGA Kft. igazolja, hogy

VARGA JENŐ

eredményes szakmai gyakorlati és elméleti vizsgát tett és

Ingatlanközvetítő
(OKJ 52 3439 02)

szakképesítést szerzett.

Az ingatlanközvetítő szakképesítés a 16/2003. (IV.18.) sz. BM rendelet alapján az ingatlanok adásvételének és cseréjének közvetítésére és az ezzel összefüggő forgalmi értékbecslésre jogosít.

PÉCS 2005 év 06 hó 07-n.



a vizsgaszervező vezetője

Névjegyzéki határozat

Szekszárd Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal
Hatósági Iroda
7100. Szekszárd, Béla király tér 8. Tel: ☎ 504-179. Fax: 412-719.

Szám: L/2005.
Üi.: Krémer Katalin

Tárgy: Varga Jenő
ingatlanközvetítői
névjegyzékbe való felvétele.

Határozat

Varga Jenő, szül. hely: Kapuvár, 1956.06.25. an : Varga Anna, 7100. Szekszárd, Beresényi u.6.
szám alatti lakos

kérelmének helyt adok

és nevezettet a Szekszárd Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala által vezetett
Ingalanlközvetítői Névjegyzékbe a 193. sorszám alatt felveszem.

A névjegyzékbe történő felvétel ingatlanközvetítői tevékenységre és az ingatlanok forgalmi
értékbecsülésére jogosít, az ingatlanközvetítéssel kapcsolatos ügyleti okiratok elkészítésére
nem terjed ki.

Felhívom figyelmét az alábbiakra:

- (4) Törölni kell az Ingatlanközvetítői Névjegyzékből azt a természetes személyt,
- a) akit gazdasági vagy vagyonelleni büncselekmény miatt szabadságvesztésre ítélték,
 - b) akit az ingatlanközvetítési tevékenység gyakorlásától eltiltottak,
 - c) akit a szakigazgatási szerv szakszerűtlen munkavégzés miatt három éven belül
legalább két alkalommal írásbeli figyelmeztetésben részesített,
 - d) aki a törlését kérte vagy elhalálozott, illetőleg a szakigazgatási szerv illetékességi
területéről állandó jelleggel elköltözött,
 - e) aki a tevékenység gyakorlásához előírt képesítéssel nem rendelkezik.

E határozatot a mód. 49/1982.(X.7.) MT rendelet és végrehajtására kiadott 13/1988.(XII.27.)
ÉVM rendelet alapján hoztam. Az indoklást és a jogorvoslatra történő utalást a mód. 1957.évi
IV.43. §/2/bek. alapján mellőztem.

Szekszárd, 2005. július 11.



Dr. Faragó Ágnes
Irodavezető

Határozatról értesül:

- 1.) Varga Jenő
- 2.) Irattár

**NÉMETH ÜGYVÉDI IRODA
DR. NÉMETH ISTVÁN**

ügyvéd

8000 Székesfehérvár, Had út 1-3.
Vállalkozói Központ

☎: 22/355-587, +36-30/504-5049
e-mail: drnemeth57@gmail.com

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Pusztaszabolcs Város Önkormányzata (székhely: 2490 Pusztaszabolcs, Velencei út 2., statisztikai szám: 15727196-8411-321-07; adószám: 15727196-2-07; törzsszám: 15727196, képviseli: Tüke László polgármester) mint eladó – a továbbiakban: **Eladó**-,
másrészről

Pusztaszabolcsi KutyaBarát Klub (székhely: 2490 Pusztaszabolcs Adonyi út 12., nyilvántartásba vételi szám: 07-02-0000704, adószám: 19097446-1-07, képviseli: Csombók Pál elnök), mint vevő
–a továbbiakban: **Vevő** -

között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

Előzmények:

Szerződő felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen szerződésben meghatározott ingatlan tekintetében közöttük Pusztaszabolcson, 2025. május 28. napján már adásvételi előszerződés jött létre. Szerződő felek az előszerződésben meghatározott tartalommal az alábbi adásvételi szerződést kötik:

I. Az ingatlan meghatározása:

1. Az Eladó eladja, a Vevő pedig megtekintés után jelenlegi állapotában és állagában megvásárolja az **Eladó 1/1 arányú tulajdonát képező, Pusztaszabolcs belterület 1229/1 hrsz. alatt felvett, 3085 nm térmértékű, „kivett beépítetlen terület”** megnevezésű ingatlant, amely a valóságban **2490 Pusztaszabolcs belterület 1229/1 hrsz. alatt** helyezkedik el.

Az ingatlan művelés alatt nem áll. Az ingatlan térképszelvényen megjelölt telekhatárai, határpontjai a területen kitzútsra kerültek. A vétel tárgyát képező ingatlan közművekkel nincsenek ellátva.

2. Az Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező, jelen szerződés I/1. pontjában részletesen meghatározott ingatlan a tulajdoni lap III/1. részén a Fejér Megyei Tanács VB Dunaújvárosi Járási Hivatal Műszaki Osztály jogosult javára bejegyzett, határozatlan időre szóló építési tilalmon kívül per-, teher-, és igénymentes, azzal kapcsolatban semminemű köztartozása nincs, amiért szavatosságot vállal.

Ezen kijelentésének igazolása céljából az Eladó a Vevő részére átadja az ingatlanról 2025. augusztus 26. napján kiállított INYERT/TULLAP/20250826/340670. ügyszám alatt kiállított tulajdonilap-másolatát (teljes) és egyúttal kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett adatokhoz képest változás nem állt be, és változás átvezetése nincs folyamatban.

II. Az ingatlan vételára és annak kiegyenlítése

1. Szerződő felek a jelen szerződés I/1. pontjában részletesen meghatározott ingatlan vételárát az **ingatlan forgalmi értékbecsléssel egyezően 9.000.000,- Ft, azaz kilencmillió forint összegben határozzák meg.** (A vételár ÁFA mentes.) A Vevő a vétel tárgyát képező ingatlan vételárát a

Pusztaszabolcs Város Önkormányzat
Képv: Tüke László polgármester

Pusztaszabolcsi KutyaBarát Klub
Képv: Csombók Pál elnök

Eladó

Vevő

szerződés aláírásával egyidejűleg átutalással egyenlíti ki az Eladó, mint kedvezményezett 1042159-00034071-00000009 számú bankszámlájára.

Az Eladó a jelen pontban meghatározott bankszámlára történő teljesítést a számlán történt jóváírás időpontjában saját kezeihez történő teljesítésnek ismeri el. Az Eladó a teljesítés megtörténtét követő 3 (három) napon belül ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott átvételi elismervényt állít ki. Arra a nem várt esetre, amennyiben az Eladó a vételár kiegyenlítéséről szóló átvételi elismervényt bármely okból nem írta alá, úgy a teljesítés tényét a Vevő a vételár átutalásáról szóló visszavonhatatlan banki átutalási megbízás eredeti példányának cégszerűen aláírt bemutatásával is igazolhatja.

III. Az ingatlan birtokátruházása, ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingatlanok birtokátruházására a teljes vételár kiegyenlítésével egyidejűleg kerül sor. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az ingatlanokkal kapcsolatban bármilyen, a birtokbaadást megelőzően keletkezett költségről szerezniük a felek tudomást, úgy azt az Eladó viseli.
2. **Az Eladó a vételár teljesítésének igazolásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelen szerződés I/1. pontjában meghatározott ingatlan 1/1 rész eszmei tulajdoni illetőségére a Vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyeztesse.**

IV. Egyéb rendelkezések, nyilatkozatok

1. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt arról, hogy Pusztaszabolcs Önkormányzat Képviselő Testületének az önkormányzati vagyonról szóló 15/2016. (IX.01.) Önkormányzati rendelet 3. számú melléklete szerint a jogügylet tárgyát képező ingatlanok az önkormányzat forgalomképes üzleti vagyonához tartozó vagyonelemek, ezért az értékesítésnek akadályja nincsen.
2. Szerződő felek tudomásul veszik továbbá, hogy a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14.§ (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási joggyakorlás okán a jelen szerződést elővételi joggyakorlás céljából az elővásárlási jog jogosultja részére meg kell küldeni. A Magyar Állam nevében az elővásárlási jogot gyakorló szervezet a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt. Az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat, vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett, a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő kézbesítésétől számított 35 (harmincöt) nap. A határidő elmulasztása jogvesztő.
3. Az Eladó a szerződés aláírásával egyidejűleg a jelen szerződéshez csatolja Pusztaszabolcs Város Önkormányzata Képviselő-testületének számú határozatának kivonatát, amelyben az ingatlan értékesítéséhez hozzájárul, ugyanakkor felhatalmazza a polgármestert arra, hogy a jelen tartalmú szerződést aláírja.
4. Szerződő felek közül az Eladó kijelenti, hogy a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül. A Vevő büntető jogi felelősségének tudatában kijelenti, hogy Magyarország területén nyilvántartásba vett, és ténylegesen működő egyesület, a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, melynek elnöke cselekvőképes magyar állampolgár, amiért is tisztában van azzal a ténnyel, hogy ingatlanszerzési és elidegenítési joga nem áll korlátozás alatt.

Pusztaszabolcs Város Önkormányzat
Képv: Tüke László polgármester

Pusztaszabolcsi Kutyabarát Klub
Képv: Csombók Pál elnök

Eladó

Vevő

A Vevő kéri az illetékes földhivatalt, hogy a Vevői alapító okirat adatait a civil szervezetek névjegyzékéből, mint a 2011. évi CLXXXI. törvény szerint közhiteles nyilvántartásból elektronikus úton, közvetlen lekérdezéssel szerezze be.

5. Jelen szerződés megszerkesztésével és az ingatlan-nyilvántartási eljárásra történő benyújtására és az ingatlan-nyilvántartási eljárás során a képviselőjükkel szerződő felek meghatalmazzák Dr. Németh István ügyvédet, a Németh Ügyvédi Iroda (8000 Székesfehérvár, Had út 1-3.) tagját, aki a felek által adott meghatalmazást elfogadja. Szerződő felek kijelentik, hogy ezen adásvételi szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.
6. Szerződő felek engedélyezik, hogy jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a 2017. évi LIII. törvény rendelkezései alapján személyi azonosító okmányairól másolatot készítsen, és azokat a jogszabályban meghatározottak szerint nyilvántartsa. Szerződő felek engedélyezik, hogy jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a 2017. évi LIII. törvény rendelkezései alapján személyi azonosító okmányairól másolatot készítsen, és azokat a jogszabályban meghatározottak szerint nyilvántartsa. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: „Pmt.”) alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és Vevő adatait, illetve a képviselőjükben eljáró személyek vonatkozásában. A szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a szerződő felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek az ügyintéző ügyvédet írásban értesíteni. Szerződő felek kijelentik, hogy nem minősülnek kiemelt közszereplőnek és annak közeli hozzátartozói nem állnak közszereplővel közeli kapcsolatban. Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
7. Vevő tudomásul veszi, hogy tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével járó költségeket, továbbá az esetlegesen kiszabásra kerülő vagyonátruházási illetéket viselni köteles.
8. Szerződő felek kölcsönösen kijelentik, hogy a szerződés megkötésekor egymást minden lényeges körülményről tájékoztatták, így ezért utóbb már egyik fél sem hivatkozhat tévedés, vagy megtévesztés jogcímén a szerződés érvénytelenségére. Szerződő felek kijelentik továbbá, hogy ezen jogügylettel kapcsolatos egymásnak nyújtott szolgáltatásaikat értékarányosnak tekintik.
9. A Vevő kioktatást nyert a jogügylet kapcsán öt terhelő visszterhes vagyonátruházási illetékkötelezettségről, továbbá a földhivatal előtti eljárás igazgatási díjvonzatáról. Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 18.§ (1) bekezdése értelmében az ingatlanok visszterhes mellett történő megszerzése visszterhes vagyonátruházási illeték alá esik. Ugyanezen jogszabály 19.§ (1) bekezdés szabályozza, hogy a visszterhes vagyonátruházási illeték általános értéke – a ha a törvény másként nem rendelkezik – a megszerzett vagyon terhekkal nem csökkentett forgalmi értéke után 4 (négy) %.
10. Szerződő felek jelen adásvételi szerződés aláírásával feljogosítják a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédet, hogy bármilyen név-, szám-, vagy számítási hiba elírás, kihagyás, hiányosság esetén az

Pusztaszabolcs Város Önkormányzat
Képv: Tüke László polgármester

Pusztaszabolcsi KutyaBarát Klub
Képv: Csombók Pál elnök

Eladó

Vevő

értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen elvégezze, a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül.

11. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

Jelen szerződés 2 (kettő) lapon, 4 (négy) oldalon és (.....) eredeti, egymással tartalmilag és formailag megegyező példányban készült, melyet a felek átolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták, abból egy-egy eredeti aláírt és az eljáró ügyvéd által ellenjegyzett példányt átvettek.

Pusztaszabolcs, 2025. augusztus hó nap

.....
Pusztaszabolcs Város Önkormányzat
 képv: Tüke László polgármester
 Eladó

.....
Pusztaszabolcsi KutyaBarát Klub
 képv: Csombók Pál elnök
 Vevő

Alulírott dr. Németh István ügyvéd (8000 Székesfehérvár, Had út 1-3.), mint jelen okirat szerkesztője és ellenjegyzője tanúsítom, hogy jelen szerződésben szereplő személyek személyazonosságáról meggyőződtem. Ezen belül elvégeztem a 2017. évi LIII. törvényben előírt ügyfél azonosítást – az azonosítás alapját képező okiratokból az adatok írat fénymásolással kerültek rögzítésre – és jelen okiratot a felek előtttem írták alá.

Jelen okiratot Pusztaszabolcson, 2025. év augusztus hó.....napján „ellenjegyzem”

Németh Ügyvédi Iroda
Dr. Németh István ügyvéd
 Székhely: 8000 Székesfehérvár, Had út 1-3.
 Kamarai azonosító szám: 36066195

Pusztaszabolcs Város Önkormányzat
 Képv: Tüke László polgármester

Eladó

Pusztaszabolcsi KutyaBarát Klub
 Képv: Csombók Pál elnök

Vevő