



**Dunavarsány Város Önkormányzatának
Polgármestere**

✉ 2336 Dunavarsány Kossuth L. u. 18., titkarsag@dunavarsany.hu
☎ 06-24/521-040, 06-24/521-041, www.dunavarsany.hu

ELŐTERJESZTÉS

*Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. március 30-ai rendkívüli, nyílt ülésére*

Hiv. szám: DV/2567-5/2026. **Tárgy:** Javaslat a Budapest-Kelebia határátkelő közti 150. számú vasútvonal fejlesztésére irányuló beruházással érintett önkormányzati ingatlanrész tulajdonjogának visszerthes átruházására

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest-Belgrád vasútvonal újjáépítési beruházás magyarországi szakaszának fejlesztéséről, kivitelezéséről és finanszírozásáról szóló 2020. évi XXIX. törvény (továbbiakban: Törvény) 2. § (1)-(2) bekezdése a Budapest-Ferencváros-Kelebia (országhatár) határátkelő közti 150. számú vasútvonalfejlesztésével kapcsolatos beruházást (a továbbiakban: Beruházás) kiemelten közérdekű beruházásnak, megvalósítását kiemelkedően fontos közérdeknek minősítette. A Beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyeket pedig a Budapest-Kelebia határátkelő közti 150. számú vasútvonal fejlesztésével összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok, valamint a beruházás helyszínével, közvetlen környezetével érintett ingatlanok kijelöléséről szóló 102/2021. (III. 3.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) 1. § (1) bekezdése minősítette nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé. A Beruházás megvalósulása, mint közlekedési infrastruktúra fejlesztése a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 2. § e.) pontja alapján kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű cél.

A Beruházás a Kormányrendelet 1. számú mellékletében felsorolt ingatlanokat érinti, mely ingatlanokból a kisajátítási tervben szereplő ingatlanok tulajdonjogát - a Törvény 8. § (1) bekezdésének megfelelően - a magyar állam a kisajátítási tervvel összhangban a MÁV Magyar Államvasutak Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: MÁV Zrt.) vagyonkezelői jogának egyidejű bejegyzése mellett elsősorban az érintett ingatlanokra vonatkozó megállapodás útján kívánja megszerezni. A Törvény értelmében ugyanakkor amennyiben az érintett ingatlan tulajdonosával és egyéb jogosultjaival megállapodás nem jön létre, úgy - a magyar állam képviseletében - a MÁV Zrt. az érintett ingatlan tulajdonjogának megszerzését kisajátítási eljárás keretében kezdeményezi.

Tavaly novemberben tíz, Dunavarsány Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában lévő ingatlan, illetve ingatlanrész került - kisajátítást helyettesítő adásvétellel - a magyar állam tulajdonába. A MÁV Zrt. képviseletében eljáró dr. Juharos Róbert ügyvéd 2026. március 16-án kelt - A-100-2026 számú - megkeresésében (1. számú melléklet) arról tájékoztatta Önkormányzatunkat, hogy a Beruházás megvalósulása további egy önkormányzati tulajdonú ingatlanrészt érint. A területkimutatást, kisajátítási átnézeti térképet és kisajátítási változási vázrajzot jelen előterjesztés 2. számú melléklete tartalmazza.

A MÁV Zrt. a Kstv. 2. § e) pontjára hivatkozva – közérdekű infrastruktúra fejlesztése közérdekű célból – a kérelmet terjesztett elő az illetékes kisajátítási hatósághoz (Pest Vármegyei Kormányhivatal) a kisajátítandó ingatlanrészre vonatkozó szakvélemény előzetes elkészítése céljából. A kisajátítási hatóság által – a Kstv. 37/B. § (1) bekezdése alapján – kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő kisajátítandó ingatlanrészre vonatkozó, értékbecslést is tartalmazó kisajátítási eljárás megindítását megelőző előzetes szakvéleménye jelen előterjesztés 3. számú mellékleteként olvasható.

Az érintett ingatlanrész adatait összefoglalva az alábbi táblázat tartalmazza:

település	fekvés	hrsz	terület	önkormányzat tulajdoni hányada	értékbecslés szerinti kártalanítási összeg
Dunavarsány	belterület	103/4	119 m ²	1/1	4.632.789,- Ft

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 6. § (3c) bekezdése a nemzeti vagyon megőrzése és védelme kapcsán úgy rendelkezik, hogy a helyi önkormányzati tulajdonban álló helyi közutak és műtárgyai, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló terek, parkok és közterek tulajdonjogát a helyi önkormányzat az állam, illetve más helyi önkormányzat javára visszterhesen vagy ingyenesen átruházhatja, ha a tulajdon átruházása a közfeladat ellátását nem veszélyezteti.

A helyi önkormányzatok tulajdonában lévő nemzeti vagyon ingyenes átruházása kapcsán a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108. § (2) bekezdés a) pontja kimondja, hogy a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tulajdonjoga ingyenesen átruházható az állam vagy más helyi önkormányzat javára jogszabályban meghatározott közfeladat ellátásának elősegítése érdekében.

A hivatkozott jogszabályhely szerint az Önkormányzatnak lehetősége van a Beruházással érintett ingatlanok tulajdonjogát a magyar állam részére ingyenesen átruházni, amennyiben az jogszabályban meghatározott közfeladat elősegítése érdekében szükséges és a tulajdon átruházása közfeladat ellátását nem veszélyezteti.

Amennyiben az Önkormányzat a tulajdonában álló ingatlant nem kívánja ingyenesen átruházni, kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötésére kerülhet sor. A kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötésére kizárólag az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő által megállapított – a fenti táblázat utolsó oszlopa szerinti – összegben kerülhet sor. A MÁV Zrt. képviseletében eljáró dr. Juharos Róbert ügyvéd 2026. március 24-án megküldte Önkormányzatunk részére – A-101-2026 számú – kisajátítási eljárást megelőző adásvételi szerződés megkötése iránti megkeresését (4. számú melléklet), melyben – a szakértő által megállapított összegben – vételi ajánlatot tesz. A kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötésének alapvető feltétele, hogy a vételi ajánlatot az Önkormányzat elfogadja.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztésben és mellékleteiben foglaltak megtárgyalására, és a határozati javaslat elfogadására.

Határozati javaslat:

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) nem járul hozzá a Dunavarsány Város Önkormányzatának tulajdonában lévő, Dunavarsány 103/4 helyrajzi számú ingatlan jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 2. számú mellékletében szereplő 2002 munkaszámú kisajátítási változási vázrajz szerinti 119 m² területű részének a magyar állam nevében eljáró MÁV Magyar Államvasutak Zártkörűen Működő Részvénytársaság részére történő ingyenes átruházásához.
- b) a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 4. számú mellékletében foglalt vételi ajánlatot elfogadja, és hozzájárul a Dunavarsány Város Önkormányzatának tulajdonában lévő, Dunavarsány 103/4 helyrajzi számú ingatlan – jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 2. számú mellékletében szereplő 2002 munkaszámú kisajátítási változási vázrajz szerinti – 119 m² területű részének a magyar állam nevében eljáró MÁV Magyar Államvasutak Zártkörűen Működő Részvénytársaság részére – 4.632.789,- Ft értékben – történő átruházásához.
- c) felhatalmazza a Polgármestert a visszerhes vagyónátruházásról szóló polgári jogi szerződés aláírására és az egyéb szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

Az előterjesztést tárgyalta: Pénzügyi, Fejlesztési és Ügyrendi Bizottság

Az előterjesztést készítette: Lex Lilla megbízott igazgatási osztályvezető

Mellékletek:

- 1. számú: nemzeti vagyón ingyenes átruházására irányuló megkeresés
- 2. számú: kisajátítási változási vázrajz, területkimutatás, kisajátítási átnézeti térkép
- 3. számú: igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő által készített szakvélemény
- 4. számú: kisajátítást megelőző adásvételi szerződés megkötése iránti megkeresés

Dunavarsány, 2026. március 24.


Keresztesi Balázs
polgármester

Az előterjesztés törvényes:


dr. Szilágyi Ákos
jegyző


Név: **DUNAVARSÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**
 Cím: **2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.**

Tárgy: nemzeti vagyon ingyenes átruházására irányuló megkeresés

Tisztelt Önkormányzat!

A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás, a **Budapest- Kelebia határátkelő közti 150. számú vasútvonal fejlesztésére irányuló projekttel kapcsolatban a Budapest-Belgrád vasútvonal újjáépítési beruházás magyarországi szakaszának fejlesztéséről, kivitelezéséről és finanszírozásáról szóló 2020. évi XXIX. törvény** (továbbiakban: Törvény) 4. §-a alapján a Magyar Állam nevében eljáró MÁV Magyar Államvasutak Zártkörűen Működő Részvénytársaság (továbbiakban MÁV Zrt.) képviselőjében eljárva az alábbiakkal keresem meg a T. Önkormányzatot:

A Magyar Közlönyben korábban közzétett Törvény a beruházás magyarországi szakaszának megvalósítását kiemelt állami feladatnak, míg a Budapest-Ferencváros-Kelebia (országhatár) határátkelő közti 150. számú vasútvonalfejlesztésével kapcsolatos beruházást kiemelten közérdekű beruházásnak, megvalósítását kiemelkedően fontos közérdeknek minősítette, továbbá a Budapest-Kelebia határátkelő közti 150. számú vasútvonal fejlesztésével összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok, valamint a beruházás helyszínével, közvetlen környezetével érintett ingatlanok kijelöléséről szóló 102/2021. (III.3.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) a fejlesztéssel összefüggő közigazgatási hatósági ügyeket nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé minősítette. A beruházás megvalósulása a 2007. évi CXXIII. törvény 2.§ e.) pontja alapján kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű cél.

Amint az ismert, a beruházás a Kormányrendelet 1. számú mellékletében felsorolt ingatlanokat érinti, mely ingatlanok tulajdonjogát – a 2020. évi XXIX. törvény 8. § (1) bekezdésének megfelelően - a Magyar Állam a kisajátítási tervvel összhangban a MÁV Zrt. vagyonkezelői jogának egyidejű bejegyzése mellett **elsősorban az érintett ingatlanokra vonatkozó megállapodás útján** kívánja megszerezni.

A Törvény értelmében ugyanakkor amennyiben az érintett ingatlan tulajdonosával és egyéb jogosultjaival megállapodás nem jön létre, úgy az érintett ingatlan minden esetben kisajátításra kerül.

Tájékoztatom a T. Önkormányzatot, hogy a hivatkozott beruházás megvalósulása az alábbi ingatlant, illetve ingatlan részt érint (területkimutatás és vázrajz szerint):

település	fekvés	hrsz	terület	tulajdoni hányad
Dunavarsány	belterület	103/4	119 m ²	1/1

A vasúti közlekedésről szóló **2005. évi CLXXXIII. tv. 38.§ (1) bekezdése** a vasúti pálya tulajdonjogára vonatkozóan az alábbi rendelkezést tartalmazza:

„38. § (1) Az országos törzshálózati vasúti pályákkal és azok tartozékaival történő rendelkezésre, a vagyonkezelésre, vagyonműködtetésére, használatára, a hasznosítás részletes feltételeire, tulajdonjogának átruházására - a 4. mellékletben meghatározott vasútvonalak kivételével - a nemzeti vagyonról szóló törvényben, valamint az állami vagyonról szóló törvényben foglaltakat kell alkalmazni.”

A **nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 6.§ (3c) bekezdése** a nemzeti vagyon megőrzése és védelme kapcsán az alábbiakról rendelkezik:

„3c) A helyi önkormányzati tulajdonban álló helyi közutak és műtárgyai, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló terek, parkok és köztertek tulajdonjogát a helyi önkormányzat az állam, illetve más helyi önkormányzat javára visszerhesen vagy ingyenesen átruházhatja, ha a tulajdon átruházása a közfeladat ellátását nem veszélyezteti.”

A helyi önkormányzatok tulajdonában lévő nemzeti vagyon ingyenes átruházása kapcsán a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108.§ (2) bekezdés a) pontja az alábbi rendelkezéseket tartalmazza:

*„(2) A helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tulajdonjoga ingyenesen átruházható:
a) az állam vagy más helyi önkormányzat javára jogszabályban meghatározott közfeladat ellátásának elősegítése érdekében;”*

A fentiekben hivatkozott jogszabályhely szerint a T. Önkormányzatnak lehetősége van a beruházással érintett ingatlanok tulajdonjogát a Magyar Állam részére ingyenesen átruházni, amennyiben az jogszabályban meghatározott közfeladat elősegítése érdekében szükséges és a tulajdon átruházása közfeladat ellátását nem veszélyezteti.

A fentiekre figyelemmel MÁV Magyar Államvasutak Zrt. képviselőjében eljárva

kérjük

T. DUNAVARSÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA-t, hogy jelen megkeresésünk kézhezvételétől számított 8 napon belül szíveskedjen visszajelezni és megküldeni álláspontját arra vonatkozóan, hogy a fent megjelölt kiemelt állami feladatnak és kiemelten fontos közérdeknek minősülő beruházás megvalósításának elősegítése érdekében - a hivatkozott jogszabályi rendelkezésekben meghatározott követelmények figyelembevételével - a beruházással érintett ingatlan(ok) tulajdonjogának ingyenes átruházására irányuló megállapodás megkötésére van-e lehetőség.

Budapest, 2026. március 16.

Tisztelettel:


MÁV Magyar Államvasutak Zrt.
képv.: dr. Juharos Róbert ügyvéd
Dr. Juharos Róbert ügyvéd
JUHAROS ÜGYVÉDI IRODA
1053 Budapest, Vámház krt. 8. II/4.
Lajstrom szám: Ú-16441
KASZ: 36052309



KONTÚR CSOPORT Kft.

1146 Budapest, Hungária körút 162-168.

Balog Erika

Munka száma: 2002

Munka megnevezése: Budapest - Belgrád vasútvonal kisajátítás

Pest vármegye

DUNAVARSÁNY
belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/1370/2025

Hatályon kívül helyezi a 660286/2025 iktatószámú vázrajzot.

TERÜLETKIMUTATÁS

a 103/4 helyrajzi számú földrészlet kisajátításáról

25. tkm

A területkimutatas a kisajátítási változási vázrajzzal együtt érvényes.

A kisajátítást kérő: MÁV Magyar Államvasutak Zrt.

1097 Budapest, Könyves Kálmán körút 36.

Készült: Budapest, 2025. november 25.

Készítő és minőséget tanúsító:

Balog Erika

Balog Erika

okl. földmérő és térinformatikai mérnök

Földmérő lg. száma: 10451

Ing.rend.min.szám: 1900/2005

MMK: 01-11828/GD-T

Kontúr Csoport Kft.

1146 Budapest,

Hungária körút 162-168.

Adószám: 12921092-2-42

Balog Erika

okl. földmérő és térinformatikai mérnök

Földmérő lg. sz.: 10451

IRM sz.: 1900/2005

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.

Ráckeve,

660974/2025

Kecskemét

2025.12.09

12:02:02 +01'00'

záradékainé Dobosi
Andrea
Ing.rend.min.sz.: 1977/2006

KISAJÁTÍTÁS ELŐTTI ÁLLAPOT														KISAJÁTÍTÁS UTÁNI ÁLLAPOT									
Helyrajzi szám	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Alrészlet			Terület	Kat. jöv.	Helyrajzi szám	Alrészlet	Kisajátított			Visszamaradt			Szolgalmi és egyéb használati jogok	Megjegyzés							
		betűjelzés	műv. ága	min. oszt.					Terület	Kat. jöv.	Terület	Kat. jöv.	Ak. fillér										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14										
25.	103/4		kivett művelődési ház, ud	0.2486	0.00	103/5	kivett beépítetlen terület	0.0119	0.00														
						103/6	kivett művelődési ház, ud			0.2367	0.00												
1. oldal:														0.2486	0.00	0.0119	0.00	0.2367	0.00				



Pest vármegye
DUNAVARSÁNY
belfterület

KONTÚR CSOPORT Kft.
1146 Budapest, Hungária körút 162-168.

Balog Erika

Munka száma: 2002
Munka megnevezése: **Budapest - Belgrád vasútvonalon a kisajátítás**
Adatszolgáltatás iktatószám: 2/1370/2025

KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ a 103/4 helyrajzi számú földrészeletről

Méretarány: 1:1000
25. tkm

A kisajátítási változások vázrajza a területkivonatával együtt érvényes.
Hatályon kívül helyezi a 000280/2025 iktatószámú vázrajzot.

Címkoordináták 103/5 hrsz		
Psz.	Y	X
1	651356	214741

Címkoordináták 103/6 hrsz		
Psz.	Y	X
1	651406	214681
2	651399	214684

„A területfelhasználási követelményekkel nem
ellenőrzés, az építési követelményeknek megfelelő,
a záradék kisajátítási eljárás céljára lett kiadva”
Aláíró: Bicskei Csaba
2026.01.12. 09:27:16

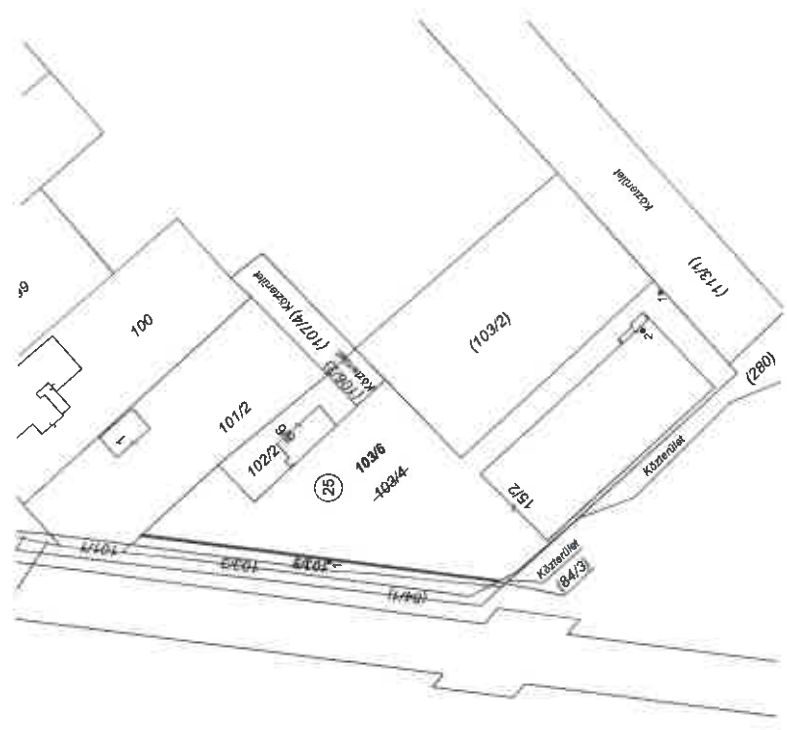
A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.
Készült: Budapest, 2025. november 25.
Készítő és minőséget tanúsító:

Balog Erika
okl. földmérő és térinformatikai mérnök
Földmérő lg. száma: 10451
Ing. rend. min. száma: 1900/2006
MMK: 01-11828/GSD-T
Kontúr Csoporthoz tartozó mérési és térképészeti szervezet
1146 Budapest, Hungária körút 162-168.
Adatsz.: 2025092-2-42

Balog Erika
okl. földmérő és térinformatikai mérnök
Földmérő lg. sz.: 10451
IR sz.: 1900/2006

A helyrajzi számozás és a területszámlálás helyes.
Röckelve,

záradékoló:
Lendvai Dániel
Kecskemét
2025.12.09
Ing. rend. min. sz.: 1977/2006
660974/2025
12:02:45 +01'00'



Munka száma: 2002
Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/1346-1370/2025
Munka megnevezése: Budapest - Belgrád vasútvonal kiújítása

helyrajzi számú földrésztetek kiadajftásáról

18-25. Tkm

A 103/4 hrsz. (25. Tkm) vonatkozásában átdolgozott térkép

Készítő és minőséget tanúsító:

Kecskemét
2025.12.09
12:03:17
+01'00"

Andreas Dobosi
1977/2008

Belong On

Balog Erika
olt. Rózsavölgyi és Környezetvédelmi miniszter
Főosztály Ig. sz. tel.: 10451
kg. rend. min. sz.: 1900/2005

Kontár Csoporth Kft.
1146 Budapest,
Mungálya körút 162-168,
Ár-értsémi: 12921092-2-42

Dalag Erika
Földhivatali osztályvezető
1200 Győr, Dózsa György út 12.

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
Nemzetgazdasági Szempontból
Kiemelt Jelentőségű Ügyek Osztálya
1052 Budapest, Városház u. 7.

PE/048/00407/2026.

Kisajátítási eljárás megindítását megelőző előzetes

SZAKVÉLEMÉNY

A

***„Budapest-Kelebia határátkelő közti 150. számú vasútvonal fejlesztése”
projekt megvalósításával érintett***

Dunavarsány, belterület,

103/4 hrsz-ú,

„kivett művelődési ház, udvar”

megnevezésű ingatlanra vonatkozóan

25. Tkm.

Készült: 2026. március 06.

Készítette: TISZA-INKÖZ Ingatlanközvetítő és Vagyoneértékelő Kft.
igazságügyi szakértői névjegyzékbe 010694 nyilvántartási számon
bejegyzett gazdasági társaság
Iroda: 5000 Szolnok, Mészáros Lőrinc út 2/a.

Tartalomjegyzék

I.	Előzmény	3
II.	Szakértő feladata	3
III.	A szakvéleményt készítette	5
IV.	Értékelési módszerek	5
V.	Alkalmazott értékelési módszer	6
VI.	Szakértői nyilatkozat	7
VII.	A helyszíni szemle	8
VIII.	Az ingatlan ismertetése	8
IX.	Értékelés	10
X.	Értékveszteségek és költségek meghatározása	15
XI.	Összefoglalás	15

Mellékletek:	- fotók
	- műholdas térképek
	- szabályozási terv kivonat
	- tulajdoni lap másolat
	- változási vázrajz
	- területkimutatás

I. Előzmény

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Nemzetgazdasági Szempontból Kiemelt Jelentőségű Ügyek Osztálya (1052 Budapest, Városház u. 7.), a Hajdu Ügyvédi Iroda, dr. Hajdu Zoltán ügyvéd (1016 Budapest, Gellérthegy utca 14. 2. em. 2.) által képviselt MÁV Magyar Államvasutak Zrt. (1097 Budapest, Könyves Kálmán krt. 36.) kérelme alapján - mely a „*Budapest-Kelebia határátkelő közti 150. számú vasútvonal fejlesztése*” projekt megvalósításával érintett ingatlannal kapcsolatos – kisajátítási eljárást megelőző szakvélemény elkészítése érdekében igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőül a TISZA-INKÖZ Ingatlanközvetítő és Vagyonértékelő Kft. (5000 Szolnok, Mészáros Lőrinc u. 2/a) igazságügyi szakértői gazdasági társaságot rendelte ki.

A szakvélemény tárgya a **Dunavarsány, belterület, 103/4 hrsz-ú, „kivett művelődési ház, udvar”** megnevezésű ingatlan.

A kérelem szerint a beruházás az ingatlanhoz tartozó földterületből **119 m²** térmértékű részt érint.

II. A szakértő feladata

Helyszíni szemle megtartásával a Kérelmezett ingatlan napi forgalmi értékének, valamint a kisajátítással összefüggő esetleges értékvesztésnek és költségeknek a meghatározása az alábbi, a szakvéleményben részletezendő szempontok alapján.

A szakvéleményben az alábbi főbb szempontokat kell figyelembe venni:

- Az önálló helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanokat az ingatlan-nyilvántartási állapot szerint, egymástól függetlenül, egyenként kell értékelni.
- Meg kell határozni az ingatlan földrajzi elhelyezkedését, övezeti besorolását, adottságait, értékét befolyásoló körülményeket, tényezőket.
- A kártalanítás összegét az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értéke alapján kell megállapítani. Ennek érdekében a szakértőnek a Nemzeti Adó- és Vámhivatal (a továbbiakban: NAV) vagyonátruházási illetékekért felelős szervezeti egységétől származó, tárgyévben megvalósult adásvételekre vonatkozó adatokat kell beszereznie. Összehasonlító adatként elsősorban a vizsgált ingatlan fekvése szerinti helyi önkormányzat helyi építési szabályzatában az ingatlannal megegyező övezetbe sorolt ingatlanok vehetők figyelembe. Az eseti, konjunkturális árakat (melyeket piaci viszonyok között megvalósuló beruházások mielőbbi biztosítása érdekében történő ingatlanszerzés során alakítanak ki) és kínálati adatokat nem lehet figyelembe venni. A Kérelmezett ingatlannal való hasonlóság mértékének megállapítása érdekében az összehasonlításra felhozott ingatlanok elhelyezkedését, alapterületét, egyéb adottságait, mezőgazdasági ingatlan esetében művelési ágát részletesen szükséges feltüntetni a szakvéleményben.

- A szakértői vélemény összehasonlításra alkalmas ingatlanokra vonatkozó részében elsőként kerüljenek felsorolásra az összehasonlításra alkalmas ingatlanok a hozzájuk kapcsolódó helyrajzi számokkal (valamint a NAV által szolgáltatott egyéb összehasonlító adatokkal) együtt, de a forgalmi értékek feltüntetése nélkül. Ezt követően pedig a fenti adatoktól elkülönítve, sorszámozva, helyrajzi számok nélkül kerüljenek felsorolásra az összehasonlításra alkalmas ingatlanok m² árai, azonban nem az előbbiek szerinti sorrendben, hanem összekeverve, annak érdekében, hogy ne lehessen azokat összekapcsolni az ingatlanokkal, illetve a helyrajzi számokkal (pl.: 1. számú ingatlan X Ft/m², 2. számú ingatlan X Ft/m² stb.).
- Ha az összehasonlításra felhozott ingatlanok jellemzői a Kérelmezett ingatlanétól eltérőek, az ingatlan településen belüli fekvését, közművekkel való ellátottságát, illetve a közművesítés lehetőségét, földrajzi és gazdasági adottságait, termőföld esetén a művelési ágot és az ingatlan jövedelmezőségét kell korrekciós tényezőként figyelembe venni.
- A megvalósult adásvételekre vonatkozó összehasonlító adatok esetén a szerződéskötés óta eltelt időre tekintettel is lehet helye korrekciónak. Az egyes értékmódosító tényezők tartalmát és mértékét indokolni szükséges.
- Amennyiben a szakértő a kártalanítás megállapításához szükségesnek tartja a kisajátítandó terület határainak kitűzését, azt a kirendelő végzés közlésétől számított öt napon belül jelezze a kisajátítási hatóság felé.
- Az értékvesztesség körében a szakértőnek a mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a lábon álló és függő termés értékét, erdő esetében a lábon álló faállomány értékét is meg kell állapítania.
- A visszamaradó ingatlanrész kisajátításának indokoltságára vagy javaslatára nyilatkozatot tenni.
- A kisajátítással kapcsolatos költségek körében a szakértőnek meg kell határoznia a folyó gazdasági évben elvégzett mező- és erdőgazdasági munkák és az egyéb ráfordítások költségét.
- Amennyiben a kisajátítandó ingatlanon épület, épületnek nem minősülő építmény vagy építményrész található, meg kell határozni azok kisajátításkori értékét. Ha a kártalanításra jogosult lebontja az épületet, építményt, építményrészt, szintén ki kell térni a szakvéleményben arra, hogy ez hogyan befolyásolja a kisajátításért járó kártalanítás összegét.
- Ha a szemle tárgyát képező ingatlanba, épületbe, épületnek nem minősülő építmény vagy építményrészbe való bejutás nem biztosítható, úgy a szakértő az értékelést külső, közterületről történő szemrevételezés alapján készíti el.
- Amennyiben a kisajátítással érintett ingatlant bányaszolgalmi, útszolgalmi vagy egyéb használati jog terheli, a Szakértőnek vizsgálnia kell, hogy a jogosultság érinti-e a kisajátítandó ingatlanrészt, illetve szükséges-e annak fenntartása. Amennyiben a szakértő véleménye alapján a jogosultság fenntartása nem szükséges, a szakértőnek javaslatot kell tennie a jogosultság megszűnéséért járó kártalanításra.

- Amennyiben a Kérelmezett ingatlant haszonélvezeti jog (özvegyi jog) terheli, a jogosultság megszűnéséért járó kártalanítás megállapításánál figyelemmel kell lenni a haszonélvezeti joggal terhelt ingatlan jellegére, a haszonélvezeti jog gyakorlásának módjára, a jogosult személyi körülményeire, a hasznosítás lehetőségeire és a hasznosítással elérhető anyagi előnyökre, továbbá a haszonélvezeti jognak az ingatlan forgalmi értékére gyakorolt hatására, valamint az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 72. §-ában foglaltakra.

- Amennyiben az ingatlan az általános forgalmi adó körébe tartozik, és a kártalanításra jogosult az általános forgalmi adó alanya, a kártalanítás összegét úgy kell megállapítani, mint amely az általános forgalmi adót is tartalmazza.

III. A szakvéleményt készítette

Az igazságügyi szakértői névjegyzékbe 010694 számon bejegyzett TISZA-INKÖZ Ingatlanközvetítő és Vagyoneértékelő Kft..

A szakvélemény elkészítésében ingatlan-értékbecsrlőként Huszár Albert igazságügyi szakértő (szakterület: ingatlan-értékbecsrlés; nyilvántartási száma: 004036) járt el.

IV. Értékelési módszerek

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 9. §-ában részletezettek szerint a kártalanítás alapjául az ingatlan forgalmi értéke szolgál, melyet az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értéke alapján kell meghatározni.

Az értékelési módszereket a vonatkozó rendeletek és szakmai előírások tartalmazzák.

IV. 1. Termőföldnek nem minősülő ingatlanok értékének meghatározására szolgáló módszerek

A szakmai iránymutatásokat figyelembe véve az értékelés háromféle módszerrel végezhető el:

- a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékeléssel,
- a hozamszámításon alapuló értékeléssel,
- a költségalapú értékeléssel.

IV. 1. 1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A piaci alapú, vagy másképpen direkt összehasonlításra alapuló módszer lényege, azaz elméleti alapja a legegyszerűbb az összes módszer között: a hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke. Az ingatlanok esetében azonban sokkal összetettebb a kép, mivel minden ingatlan egyedi: már önmagában az eltérő helyszín is egyedi jelleget ad. A beépített ingatlanok értékelésére szolgáló összehasonlító módszer alkalmazásánál a piacon a közelmúltban eladott vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal. Kiigazításokat kell végezni az olyan értékmódosító tényezők hatásának kiküszöbölésére, mint az elhelyezkedés; az ingatlan mérete; a fejlesztések jellege, állaga és kora; a jövőbeni hasznosíthatóság. Megfelelő adatok és korrekciók alkalmazásával reális piaci értéket kaphatunk.

IV. 1. 2. Hozamszámításon alapuló módszer

Ennél a becslési módszernél a becsült érték azon a (bérleti) bevételen alapszik, amelyet az adott ingatlanpiaci szegmensben tevékenykedő jellemző (átlagos adottságú) befektető hosszabb távon elérhet. A hozamalapú érték megállapítása arra az elvre épül, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

Tiszta jövedelem alatt azt a nettó bevételt értjük, amikor a bevételeket csökkentik az összes felmerült, és ténylegesen kifizetendő kiadással. A hozamalapú értékelést jövedelemtermelő ingatlanok esetében lehet megfelelőképpen alkalmazni, ahol meghatározhatók a bevételek és kiadások.

IV. 1. 3. Költségalapú módszer

Ez a módszer az értéket a vagyontárgy újraelőállításának, illetve helyettesítésének költsége alapján állapítja meg. Az új értékből le kell számítani a fizikai kopásból, a funkcionális és gazdasági elavulásból származó értékcsökkenést, amennyiben ezek az értékcsökkenések fennállnak és mérhetőek. A földterület értékét a költségalapú módszernél is a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel kell meghatározni. A felépítmények és egyéb építmények számított értéke és a földterület piaci értéke együttesen alkotja a nettópótlási költség alapú értéket.

A költségalapú megközelítés azon a feltételezésen nyugszik, hogy a körütekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállítási költsége, amelynek hasznossága megegyezik a kérdéses tulajdon hasznosságával. Általában ezt a megközelítést alkalmazzák új építmények, különleges célú épületek, sajátos szerkezetek, épületgépészeti rendszerek és berendezések esetében, valamint olyan esetben, amikor a korábbiakban részletezett két módszer valamilyen ok miatt nem alkalmazható.

A módszer fő lépései:

- pótlási (vagy újraelőállítási) érték meghatározása
- avultság mértékének becslése
- nettópótlási költség számítása
- földterület értékének számítása (amennyiben az ingatlanhoz beépítetlen földterület is tartozik)

V. Alkalmazott értékelési módszer

A kisajátítási törvény szerint az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értéke alapján kell a kártalanítás összegét meghatározni. Tehát elsősorban a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló összehasonlító módszert kell alkalmazni. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok forgalmának hiányában az ingatlan településen belüli fekvését, közművekkel való ellátottságát, ennek hiányában a közművesítés lehetőségét, a földrajzi és gazdasági adottságokat, illetve az ingatlan egyéb jellemzőit kell figyelembe venni.

Az értékelendő ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerint kivett művelődési ház, udvar megnevezésű, a kisajátítás az ingatlanhoz tartozó földterületet érinti. Az ingatlan értékeléséhez a NAV adatbázisából származó ingatlanforgalmi értékadatok felhasználásával, a piaci összehasonlító adatokon alapuló érték meghatározási módszert alkalmaztuk.

A forgalmi érték meghatározásánál közvetlenül figyelembe vett adatokban szereplő ingatlanok és az értékelendő ingatlan eltérő adottságai miatt, az eltérés mértékével arányos korrekciókat alkalmaztunk.

VI. Szakértői nyilatkozat

- 1./ A szakvélemény a tulajdonviszonyok vizsgálatára nem terjed ki.
- 2./ Az érték meghatározás során az ingatlan állapotát szemrevételezéssel határoztuk meg. Nem végeztünk talajmechanikai, geodéziai és környezetvédelmi vizsgálatokat, de ez nem is képezte a megbízás tárgyát.
- 3./ A szakvéleményben rögzített, az ingatlan állapotára vonatkozó adatok az értékbecsléshez tartott helyszíni szemle időpontjában fennálló állapotot tükrözik.
- 4./ A szakvélemény elkészítése során felhasznált tulajdoni lap másolatot, kisajátítási vázrajzot és területkimutatást a kirendelő hatóság biztosította.
- 5./ A szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem érdemes és nem szabad, mert a kiragadott részletek hamis képet tükrözhetnek, ezért a szakvélemény csak egészében adható tovább.
- 6./ Az igazságügyi szakértőkről szóló 2016. évi XXIX. törvény 47.§-ában a szakvéleményekre vonatkozóan előírt tartalmi követelmények teljesítésének feltételei csak részben adottak, tekintettel arra, hogy az ingatlanértékelés és termőföld-értékelés szakterülettel összefüggésben nem áll rendelkezésre módszertani levél.
- 7./ Jelen szakvélemény érvényessége az értékelés fordulónapjától számított hat hónap, abban az esetben, ha az ingatlan környezetében és állapotában az értéket befolyásoló jelentős változás nem történik.
- 8./ A szakvéleményt a kirendelő hatóság részére szabályszerű elektronikus úton továbbítottuk.

VII. A helyszíni szemle

A szakvélemény elkészítéséhez a kirendelő végzésben meghatározottaknak megfelelően helyszíni szemlét tartottunk az érintett ingatlannál 2026. március 02. napján.

A helyszíni szemlén megjelent: - Lex Lilla (tulajdonos részéről)

A helyszínen jegyzeteket, valamint fényképeket készítettünk. A felmérés eredményét a következő pontokban részleteztük.

VIII. Az ingatlan ismertetése

VIII. 1. Ingatlan-nyilvántartási adatok:

(2026.02.09-i E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat alapján)

Az ingatlan címe: **Dunavarsány**
 Az ingatlan fekvése: **belterület**
 Helyrajzi száma: **103/4**
 Megnevezése: **kivett művelődési ház, udvar**
 Területe: **2486 m²**
 Tulajdonos: **1/1 részben Dunavarsány Város Önkormányzata**
2336 Dunavarsány, Kossuth L. u. 18.

Megjegyzés: - A rendelkezésünkre álló E-hiteles tulajdoni lap teljes másolat szerint az ingatlan tehermentes.

VIII. 2. Az ingatlan elhelyezkedése és jellemzői

A kérelmezett ingatlan Dunavarsány belterületén, a Kossuth Lajos utca és a Halász Lajosné utca által határolt saroktelken helyezkedik el a vasút területe mellett. Dunavarsány város Pest vármegyében a Szigetszentmiklósi járásban, a főváros, Budapest határától kb. 12 km távolságra déli irányban található a Ráckevei-Dunaág közelében. Megközelíteni közúton legegyszerűbben az 51-es és az 510-es főúton keresztül lehet, vasúton a Budapest-Kelebia vasútvonalon érhető el.

Szomszédos települések: Észak felől Taksony, délkelet felől Bugyi, dél felől Délegyháza, délnyugat felől Majosháza, nyugat felől Tököl és Szigethalom, északnyugat felől pedig Szigetszentmiklós.

A város lakosainak száma: 8987 fő.

Elhelyezkedés, fekvés:	A település központjától (Polgármesteri Hivataltól) mérve kb. 200-220 m távolságra helyezkedik el, délnyugati irányban.
Környezet, szomszédság:	Környezetében és szomszédságában a vasút területe, vendéglátóegység, tőle távolabb családi házas lakóingatlanok vannak.
Megközelíthetőség, útviszonyok:	Az ingatlan szabályozott, kiépített közútról közelíthető meg.
Közművek:	Az ingatlan környezete magas fokon közművesített, az ingatlan területére a közművek bekötésre kerültek. A kisajátításra kerülő ingatlanrész közművesítetlen.

Épületek, építmények:	Az ingatlan területén lévő, önálló helyrajzi számon nyilvántartott művelődési ház épületét a kisajátítás nem érinti.
Övezeti besorolás:	A Helyi Építési Szabályzathoz (HÉSZ) tartozó szabályozási tervlapon feltüntetettek szerint az ingatlan Vt-Z-1 településközpont vegyes területek övezetébe sorolt.
Övezetre vonatkozó előírások:	A településközpont vegyes területek általános előírásait a HÉSZ 50.§-a tartalmazza, a Vt-Z-1 övezetre vonatkozó előírásokat az 1. számú melléklet 4. pontja foglalja magába, mely szerint az övezetben kialakítható legkisebb telekterület 800 m ² , a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 40%, sarokteleknél 65%, a terepszint alatti beépítési mérték 50%, sarokteleknél 75%, a kialakítandó legkisebb zöldfelület mértéke 20%, a megengedett maximális épületmagasság 10,0 m. A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen a 2. számú mellékletben területileg lehatárolt építési övezetekben az 1. melléklet 5. pontja szerinti határértékeket kell alkalmazni.
Terület alakja, kerítettsége:	Szabálytalan alakú földrészlet, melynek a kisajátítással érintett része bekerítetlen.
Domborzati és lejtésviszonyok:	Sík felületű.
Használat jellemzése:	Az ingatlan ingatlan-nyilvántartási rendeltetésének megfelelően hasznosított.
Növényzet:	A kisajátítással érintett területen értékelhető növényzet a helyszíni szemle időpontjában nem volt fellelhető.
Egyéb (pl. természeti védettség, környezeti szennyezettség stb.):	Természeti védettség nincs. Környezeti szennyezettség szemrevételezéssel nem tapasztalható. Az ingatlan a vasút védőterületével érintett.

A kisajátítással érintett ingatlan határai a helyszíni szemle időpontjára nem kerültek kitűzésre. Az ingatlan beazonosítását a rendelkezésünkre álló kisajátítási változási vázrajz alapján végeztük el.

Az ingatlan és a kisajátítással érintett ingatlanrész területi adatainak ismertetése :

Teljes terület (m ²)	Kisajátítással érintett terület (m ²)	Kisajátítással nem érintett terület (m ²)	A kisajátítással érintett terület aránya a teljes területből (%)
2486	119	2367	4,7868%

A kisajátítás az ingatlant a mellékelt kisajátítási változási vázrajzon részletezettek szerint érinti. A kisajátítás az ingatlant kettő részre osztja, a 103/5 hrsz-ú ingatlan kerül kisajátításra, és a 103/6 hrsz-ú ingatlan marad vissza.

A kisajátítást követően visszamaradó 2367 m² területű ingatlanrész alakjában és méretében nem történik olyan mértékű változás a kisajátítás előtti állapothoz képest, mely értékcsökkenés figyelembe vételét indokolná. A részkisajátítás az ingatlan rendeltetését nem módosítja, a visszamaradó rész értékesítésének feltételei a kisajátítást megelőző állapothoz képest nem módosulnak.

A teljes ingatlan kisajátítása nem indokolt.

A teljes kiviteli terv nem áll rendelkezésünkre, a visszamaradó ingatlan megközelíthetőségének tekintetében vélelmeztük, hogy a forgalmi értéket befolyásoló jelentős változás nem történik a kisajátítás előtti állapothoz képest.

IX. Értékelés

Az V. pontban részletezetteknek megfelelően az értékelés során az ingatlanhoz tartozó földterület értékét piaci összehasonlító adatokon alapuló módszerrel határoztuk meg.

IX. 1. Forgalmi adatok vizsgálata

Az értékelés során a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Pest Vármegyei Adóigazgatóságától kifejezetten a tárgyi ingatlan értékeléséhez igényelt adatokat használtuk fel. A NAV az adatszolgáltatást a 7759559241 ügyszám alatt biztosította. Az adatszolgáltatásban összesen 19 db belterületi ingatlanra vonatkozó forgalmi adat szerepelt.

A NAV az adatszolgáltatás során az alábbi tájékoztatást adta: *„Tájékoztatom, hogy jelen adatszolgáltatás teljesítéséhez szükségessé vált az adatszolgáltatással érintett időszak intervallum kiterjesztése, tekintettel arra, hogy a megadott paraméterek alapján az összehasonlító értékadatbázisból nem nyerhető ki kellő mennyiségű ingatlan adat.”*

A NAV által közölt adatok kizárólag konkrét beazonosíthatóság nélkül kerültek ismertetésre, mivel a 33/2007.(XII.23.) PM rendelet nem teszi lehetővé – a jelen, illetve a jelen eljáráshoz hasonló esetekben készült szakvéleményekben – az adatok beazonosíthatóan történő közlését.

A NAV által biztosított adatok szakvéleményben történő felhasználása a Pest Vármegyei Kormányhivatal kirendelő végzésében foglaltaknak megfelelően történt, oly módon, hogy a NAV adatszolgáltatásában szereplő adatokat az 1. számú táblázat tartalmazza a forgalmi érték feltüntetése nélkül, a 2. számú táblázat tartalmazza az adatok m² árait, de nem az 1. számú táblázat sorrendjében, annak érdekében, hogy ne lehessen azokat összekapcsolni az ingatlanokkal, illetve a helyrajzi számokkal.

A NAV adatszolgáltatásában szereplő ingatlanokat beazonosítottuk, és az 1. sz. táblázatban azok övezeti besorolását is feltüntettük, és a továbbiakban részletezettek szerint választottuk ki az érték meghatározásánál közvetlenül felhasznált adatokat.

1. számú táblázat - NAV forrásból származó, Dunavarsány, belterületén lévő, telek ingatlanok forgalmi adatai

Ssz.	Hrsz.	Elhelyezkedés	Övezet	Megnevezés	Méret (m2)	Tulajdoni részarány	Illeték köt. keletkez. időpontja
1.	4530	belterület	Lke-O-3	telek	800	1/1	2024
2.	784/5	Epres köz térsége	Lke-O-1	telek	644	1/1	2024
3.	942/11	Epres u. térsége	Lke-O-K	telek	537	1/1	2024
4.	4635	Gömöry Ferenc u. térsége	Lke-SZ-4	telek	766	1/1	2024
5.	5502/5	belterület	Kre-SZ-3	telek	506	1/1	2024
6.	790/3	Gyöngyvirág u. térsége	Lke-O-K	telek	750	1/1	2024
7.	4019/1	belterület	Lke-O-2	telek	750	1/1	2024
8.	5502/22	belterület	Kre-SZ-3	telek	619	1/1	2024
9.	1324	Vörösmarty u. térsége	Lke-O-K	telek	719	1/1	2024
10.	968/8	belterület	Lke-O-K	telek	908	1/1	2024
11.	834/24	belterület	Lke-O-1	telek	870	1/1	2025
12.	2084/15	Petőfi u. térsége	Lke-SZ-1	telek	2485	1/1	2025
13.	2084/16	Petőfi u. térsége	Lke-SZ-1	telek	2981	1/1	2025
14.	5502/5	belterület	Kre-SZ-3	telek	506	1/1	2025
15.	4084/5	Zörgőfű u. térsége	Lke-SZ-6	telek	888	1/1	2025
16.	786/12	Epres köz térsége	Lke-SZ-K	telek	679	1/1	2025
17.	5502/10	belterület	Kre-SZ-3	telek	506	1/1	2025
18.	781/4	belterület	Lke-O-1	telek	2169	1/1	2025
19.	3826	belterület	Lke-O-1	telek	851	1/1	2025

2. számú táblázat – Az 1. sz. táblázatban feltüntetett NAV forrásból származó ingatlanok m2 árai, nem az 1. sz. táblázat sorrendjében

Sorszám	Fajlagos érték (Ft/m2)
1.	950,0
2.	25.691,7
3.	37.725,2
4.	37.154,2
5.	9.220,8
6.	950,0
7.	27.027,0
8.	56.250,0
9.	60.251,4
10.	35.177,9
11.	14.000,0
12.	13.042,0
13.	22.205,0
14.	24.339,4
15.	39.164,5
16.	16.519,8
17.	36.377,0
18.	20.000,0
19.	26.436,8

Az 1. számú táblázatban feltüntetett adatokat beazonosítottuk, és a beazonosítást követően megállapítottuk, hogy az értékelttel azonos Vt jelű övezetben elhelyezkedő ingatlanra vonatkozóan nem áll rendelkezésre adat. Tekintettel a NAV adatszolgáltatásának tartalmára a lakóövezetben lévő ingatlanokra vonatkozó adatokat vizsgáltuk. Elhagytuk a 2024. évi adásvételek adatait, és a 2025. évi adásvételek közül az értékelendő ingatlantól jelentősen eltérő fekvésű és szélsőséges fajlagos értéket tükröző ingatlanokra vonatkozó adatokat, és a fennmaradó 11., 16. és 19. sorszám alatti ingatlanok fajlagos értékének az átlagában határoztuk meg a fajlagos alapértéket, mely összegszerűségében kerekítve: 29.947,- Ft/m2

A közvetlenül figyelembe vett összehasonlító adatokban szereplő ingatlanok területi méretének átlaga 800 m2. Az ingatlanok településen belüli fekvésének és megközelíthetőségi feltételeinek átlaga kedvezőtlenebb, mint az értékelt ingatlané. Az értékelt ingatlan övezeti besorolása kedvezőbb, mint a figyelembe vett összehasonlító adatokban szereplő ingatlanok övezeti besorolása.

IX.2. Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása

IX. 2. 1. A korrigált fajlagos érték meghatározása az érintett ingatlanhoz tartozó földterületre vonatkozóan

Figyelembe vett fajlagos alapérték: 29.947,- Ft/m²

Korrekció:

- az érintett ingatlanhoz tartozó telek nagyobb területű, mint az összehasonlításul figyelembe vett ingatlanok területi méretének átlaga	-10%
- az értékelt ingatlan városon belüli fekvése kedvezőbb, mint az összehasonlításul figyelembe vett ingatlanok városon belüli fekvésének az átlaga	+25%
- az értékelt ingatlan megközelíthetőségi feltételei kedvezőbbek, mint az összehasonlításul figyelembe vett ingatlanok megközelíthetőségi feltételeinek az átlaga	+10%
- az értékelt ingatlan övezeti besorolása kedvezőbb, mint az összehasonlításul figyelembe vett ingatlanok övezeti besorolása	+5%
- az értékelt ingatlan a vasút védőterületével érintett	-5%
- az összehasonlításul figyelembe vett ingatlanok adás-vétele 2026 évet megelőző	+5%
Korrekció összesen:	+30%

Korrigált fajlagos érték kerekítve az érintett ingatlanhoz tartozó földterületre vonatkozóan: 38.931,- Ft/m²

A korrekciók mértékének meghatározásánál figyelembe vettük az értékelendő ingatlan, és az összehasonlításul felhasznált ingatlanok eltérő adottságait.

IX. 2 2. A teljes ingatlanhoz tartozó földterület forgalmi értékének meghatározása

Helyrajzi szám	Az ingatlan teljes területe m ²	Korrigált fajlagos érték Ft/m ²	A teljes ingatlanhoz tartozó földterület forgalmi értéke
103/4	2486	38931	96 782 466,00 Ft

IX. 2. 3. A beruházással érintett földterület forgalmi értékének meghatározása

Helyrajzi szám	A beruházással érintett ingatlan területe m ²	Korrigált fajlagos érték Ft/m ²	A beruházással érintett ingatlanhoz tartozó földterület forgalmi értéke
103/5	119	38931	4 632 789,00 Ft

X. Értékveszteségek és költségek meghatározása

X. 1. A kisajátítással érintett területen lévő növényzet értékének megállapítása

A kirendelő végzésben meghatározottak szerint az értékveszteség körében - mezőgazdasági művelés alatt álló terület esetében – a kisajátítással keletkező zöldkárként, a lábon álló és függő termés értékét is meg kell állapítani.

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 19. §-ában foglaltak alapján a mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében értékveszteséggént kell megtéríteni különösen a lábon álló és függő termés értékét. A lábon álló és függő termés értékéből, illetőleg a folyó gazdasági év várható termésének értékéből le kell vonni az elmaradt mezőgazdasági munkák költségét. Az értékelt ingatlan nem termőföld jellegű, nem áll mezőgazdasági művelés alatt.

A kisajátításra kerülő ingatlan tervezett helyrajzi száma: Dunavarsány, 103/5 hrsz.

Kisajátításra kerülő terület: 119 m²

Megnevezése: kivett beépítetlen terület

A kisajátítással érintett területen értékelhető növényzet a helyszíni szemle időpontjában nem volt fellelhető.

XI. A kártalanításhoz készült szakvélemény összefoglalása

XI. 1. Az ingatlan adatai és jellemzői

Beruházással érintett ingatlan címe:	Dunavarsány, belterület
Az ingatlan helyrajzi száma:	103/4 hrsz.
Az ingatlan megnevezése:	kivett művelődési ház, udvar
Figyelembe vett övezeti besorolás:	Vt-Z-1
Az ingatlan teljes területe:	2486 m ²
Beruházással érintett terület:	119 m ²
A beruházással érintett terület az ingatlan:	4,7868 %-a

XI. 2. Az ingatlan értékére vonatkozó adatok

Az értékelés fordulónapja:	megegyezik a szakvélemény készítésének időpontjával.
Figyelembe vett korrigált fajlagos érték az ingatlanhoz tartozó földterületre vonatkozóan:	38.931,- Ft/m ²
A teljes ingatlanhoz tartozó földterület forgalmi értéke:	96.782.466,- Ft
A kisajátítással érintett földterület forgalmi értéke:	4.632.789,- Ft

XI. 3. A kártalanítás mértékének meghatározása

A kártalanítás a kisajátításra kerülő földterület forgalmi értékéből áll.

XI. 3. 1. A tulajdonost megillető kártalanítás

Kártalanítás értéke:	4.632.789,- Ft
Tulajdonos: 1/1 részben Dunavarsány Város Önkormányzata 2336 Dunavarsány, Kossuth L. u. 18.	4.632.789,- Ft

Megjegyzés: - A Kstv. 40. § (2) bekezdése szerint: A kártalanítás összegét úgy kell tekinteni, mint amely az általános forgalmi adót is tartalmazza, amennyiben a kisajátítás keretében történő tulajdonátszállást az általános forgalmi adóról szóló törvény szerint adófizetési kötelezettség terheli.

Szolnok, 2026. március 06.

TISZA-INKÓZ
Ingatlanközvetítő és Vagyoneértékelő KFT.
5000 Szolnok, Mészáros L. u. 2/A
Adóig.sz.: 11264008-2-16

HUSZÁR ALBERT
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
a Magyar Igazságügyi Szakértői Kamara tagja
SZAKTERÜLET: INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS
Nyilvántartási szám: 004036
Iroda: 5000 Szolnok, Mészáros L. u. 2/A
telefon: 30/955-8210


Huszár Albert
TISZA-INKÓZ KFT., ügyvezető
EUFIM ingatlanértékelő
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő





1./ Az ingatlan képe



2./ Az ingatlan képe



3./ Az ingatlan környezete



4./ Az ingatlan környezete



5./ A kisajátítással érintett terület



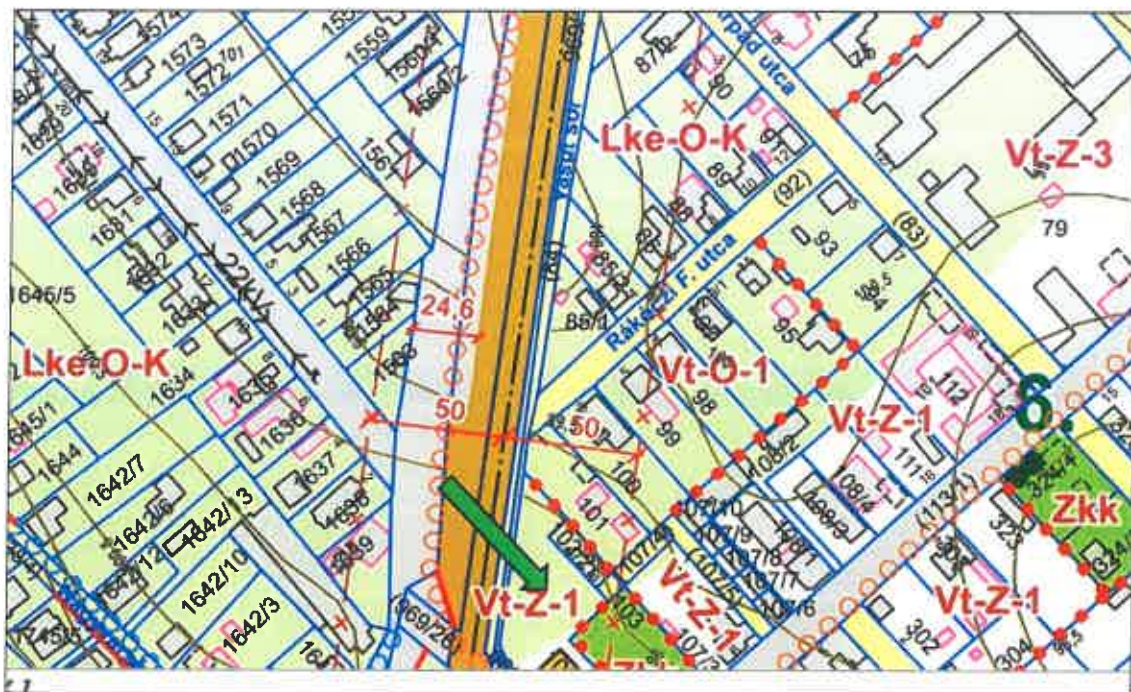
6./ A kisajátítással érintett terület

Műholdas térképek
Dunavarsány, 103/4 hrsz.



Az ingatlan jelölése: 

Szabályozási tervkivonat
Dunavarsány, 103/4 hrsz.



Az ingatlan jelölése: 



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 10.
Magyarország 2300 Ráckeve, Szent
István tér 3/III.

Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító.
INyer/TULLAP/20260209/11464
2026 02.09

Oldal 1/1

Dunavarsány
Belterület, 103/4 helyrajzi szám

Dunavarsány, Belterület, 103/4

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
387336/2/2022.09.26

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / művelődési ház, udvar	0	2486	0

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
387336/2/2022.09.26

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: tulajdonba adás, 31384/1991.03.20
Eredeti határozat: 31603/2/2019.01.16
Név: DUNAVARSÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 2336 DUNAVARSÁNY, Kossuth Lajos utca 18

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
387336/2/2022.09.26

Önálló szöveges bejegyzés

A 103/1hrsz-ú földrészlet megosztásából akault

Az E-hiteles tulajdonilap-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



KONTÚR CSOPORT Kft.

1146 Budapest, Hungária körút 162-168.

Pest vármegye
DUNAVARSÁNY
belföldi

Balog Erika

Munka száma: 2002

Munka megnevezése: Budapest - Belgrád vasútvonal kisajátítás

Adatszolgáltatás iratalszáma: 2/1370/2025

KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ a 103/4 helyrajzi számú földrészletről

Méretarány: 1:1000

25. tkm

A kisajátítási változási vázrajz a területkimutatással együtt érvényes.

Hatályon kívül helyezi a 86028/2025 iratalszámú vázrajzot.

Címkoordináták 103/5 hrsz			
Psz.	Y	X	
1	851356	214741	

Címkoordináták 103/6 hrsz			
Psz.	Y	X	
1	851408	214681	
2	851399	214684	



A vázrajz méretei levételére nem alkalmas

Készült: Budapest, 2025. november 25

Készítő és minőséget igazoló:

Balog Erika
old. közmű és információs mérnök
Földmérőig. száma: 10451
Ing. rend. min. száma: 1000/2005
MÁK 01-112930-1

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.

Röckve,

660974/2025

Kecskemét

2025.12.09

12:02:45 +01'00'

záródeklet:
Ing. rend. min. sz.: 10772006



KONTÚR CSOPORT Kft.

1146 Budapest, Hungária körút 162-168.

Balog Erika

Munka száma: 2002

Munka megnevezése: Budapest - Belgrád vasútvonal kisajátítás

Pest vármegye

DUNAVARSÁNY

belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/1370/2025

Hatályon kívül helyezi a 660286/2025 Iktatószámú vázrajzot.

TERÜLETKIMUTATÁS

a 103/4 helyrajzi számú földrészlet kisajátításáról

25. tkm

A területkimutató a kisajátítási változási vázrajzzal együtt érvényes.

A kisajátítást kérő: MÁV Magyar Államvasutak Zrt.

1097 Budapest, Kónyes Kálmán körút 36.

Készült: Budapest, 2025. november 25.

Készítő és minőséget tanúsító:

Balog Erika

Balog Erika

okl. földmérő és térinformatikai mérnök

Földmérő lg. száma: 10451

Ing. rend. min. száma: 1900/2005

NNMK: 01-11828/GD-T

Kontúr Csoport Kft.

1146 Budapest

Hungária körút 162-168

Telefon: 12921092-2-42

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.

Ráckeve,

660974/2025

Kecskemét

2025.12.09

12:02:02 +01'00'

Zárda Károlyné Dobosi

Andrea

Ing. rend. min. sz. 2006

KISAJÁTÍTÁS ELŐTTI ÁLLAPOT														KISAJÁTÍTÁS UTÁNI ÁLLAPOT										Megjegyzés
Helyrajzi szám	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Alrészlet			Terület	Kat. jóv	Kisajátítás utáni			Kisajátított		Visszamaradt		Szolgalmi és egyéb használati jogok										
		betűjelzés	műv. ága	mín. oszt.			Helyrajzi szám	betűjelzés	műv. ága	mín. oszt.	Terület	Kat. jóv	Terület		Kat. jóv									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14											
25.	103/4		kivett művelődési ház, ud	0.2486	0.00	103/5	kivett beépítetlen terület	0.0119	0.00															
						103/6	kivett művelődési ház, ud	0.2367	0.00															
1. oldal:														0.0119	0.00	0.2367	0.00							



Iktatószám: A-101-2026

Név: **DUNAVARSÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**

Cím: **2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.**

Tárgy: kisajátítási eljárást megelőző adásvételi
szerződés megkötése iránti megkeresés

Tisztelt DUNAVARSÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA!

A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás, a **Budapest-Kelebia határátkelő közti 150. számú vasútvonal fejlesztésére irányuló projekttel kapcsolatban a Budapest-Belgrád vasútvonal újjáépítési beruházás magyarországi szakaszának fejlesztéséről, kivitelezéséről és finanszírozásáról szóló 2020. évi XXIX. törvény** (továbbiakban: Törvény) 4. §-a alapján a magyar állam nevében eljáró MÁV Magyar Államvasutak Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: MÁV Zrt.) képviselőjében eljárva az alábbiakkal keresem meg Önöket:

A Magyar Közlönyben korábban közzétett Törvény 2. § (1)–(2) bekezdései a Budapest-Ferencváros-Kelebia (országhatár) határátkelő közti 150. számú vasútvonalfejlesztésével kapcsolatos beruházást (a továbbiakban: Beruházás) kiemelten közérdekű beruházásnak, megvalósítását kiemelkedően fontos közérdeknek minősítette, míg a Budapest-Kelebia határátkelő közti 150. számú vasútvonal fejlesztésével összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok, valamint a beruházás helyszínével, közvetlen környezetével érintett ingatlanok kijelöléséről szóló 102/2021. (III. 3.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) a Beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyeket nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé minősítette. A Beruházás megvalósulása, mint közlekedési infrastruktúra fejlesztése a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 2. § e.) pontja alapján kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű cél.

Amint az ismert, a beruházás a Kormányrendelet 1. számú mellékletében felsorolt ingatlanokat érinti mely ingatlanokból a kisajátítási tervben szereplő ingatlanok tulajdonjogát - a Törvény 8. § (1) bekezdésének megfelelően - a magyar állam a kisajátítási tervvel összhangban a MÁV Zrt. vagyongazdálkodási jogának egyidejű bejegyzése mellett **elsősorban az érintett ingatlanokra vonatkozó megállapodás útján** kívánja megszerezni.

A Törvény értelmében ugyanakkor amennyiben az érintett ingatlan tulajdonosával és egyéb jogosultjaival megállapodás nem jön létre, úgy a magyar állam képviselőjében a MÁV Zrt. az érintett ingatlan tulajdonjogának megszerzését kisajátítási eljárás keretében kezdeményezi.

Tájékoztatom, hogy a hivatkozott Beruházás megvalósulása a **Dunavarsány, belterület 103/4 hrsz.-ú, 119 m²** területű, kivett | helyi közút megjelölésű ingatlant is érinti, melynek az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a T. Önkormányzat **1/1 arányú** tulajdonosa.

Tájékoztatom továbbá, hogy a MÁV Zrt. a **Kstv. 37/B. § (1) bekezdése szerint kérelmet terjesztett elő a kisajátítási hatósághoz a kisajátítási eljárás megindítását megelőzően szakértő kirendelése és a kisajátítandó ingatlanra vonatkozó szakvélemény (értékbecslés) előzetes elkészítése céljából.**

Az illetékes kisajátítási hatóság által kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő elkészítette szakvéleményét, melynek kapcsán tájékoztatom Önöket, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező tulajdoni hányadának a kisajátítással érintett ingatlanrészre eső - a tárgyi ingatlan előzetesen ingatlanforgalmi szakértő által megállapított fajlagos értéke **4 632 789 Ft**, azaz négy-millió-hatszázharminckétezer-hétszáznyolcvankilenc forint.

Fentiek figyelembevételével a MÁV Zrt. képviseletében eljárva a tárgyi ingatlanra vonatkozóan az Önkormányzat tulajdonát képező tulajdoni hányada(ok) vonatkozásában a következő teljeskörű kártalanítást tartalmazó vételi ajánlatot teszem.

Az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői véleményben megállapított fajlagos érték alapján a kártalanítás összege a Dunavarsány, belterület 103/4 hrsz-ú ingatlanból a T. Önkormányzat tulajdonát képező tulajdoni hányad vonatkozásában 4 632 789 Ft, mely összeget a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötése esetén annak aláírását követő 30 napon belül a MÁV Zrt. banki átutalás útján fizet meg.

Felhívom a T. Önkormányzat figyelmét, hogy a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötésére kizárólag az igazságügyi szakértő által megállapított fenti összegben kerülhet sor.

A kártalanítási összeg kifizetésén túlmenően sem a magyar állam, sem pedig a MÁV Zrt. semmilyen jogcímen semminemű további kifizetést nem vállal.

Tájékoztatom a T. Önkormányzatot, hogy a kártalanítási ellenérték, mint teljes kompenzáció magában foglalja az ingatlan forgalmi értékét, valamennyi költségértítést, a visszamaradó ingatlanban a kisajátítás folytán keletkezett esetleges értécsökkenést. A kártalanítási ellenérték magában foglalja továbbá a haszonélvezeti, illetve egyéb jog megszűnésének ellenértékét is.

Felhívom szíves figyelmüket, hogy a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötésének alapvető feltétele, hogy a vételi ajánlatot a T. Önkormányzat elfogadja.

A Kstv. 3. § (2) bekezdés a) pontja értelmében

„(2) Az adásvételi vagy csereszerződés megkötését megghiúsultnak kell tekinteni, ha

a) a kisajátítást kérőnek - a kisajátítási kérelem benyújtását megelőző 1 éven belül megtett - ajánlatára a tulajdonos vagy más kártalanításra jogosult a kézhezvételtől számított harminc napon belül nem tesz a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási átvezetésére is alkalmas elfogadó nyilatkozatot vagy írásban úgy nyilatkozik, hogy nem fogadja el az ajánlatot;”.

Az adásvételi szerződés megkötésének további feltétele a kártalanításra egyébként nem jogosult egyéb jog jogosultjának egybehangzó nyilatkozata, jelzálogjog, végrehajtási jog és egyéb jog esetén a jogosultak – feltételtől mentes - hozzájáruló nyilatkozata, mely jogosultak megkeresése és hozzájáruló nyilatkozatuk beszerzése a Tulajdonos érdekkörébe esik.

Amennyiben továbbá - a Kstv. 3. § (2) bekezdés a) pontja szerint elfogadó nyilatkozat megtételének esetét ide nem értve – a T. Önkormányzat az ajánlat szerint kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződést kíván kötni, kérjük, hogy a szerződéskötési szándékot tartalmazó hivatalos válaszlevelét megküldeni szíveskedjen.

Tájékoztatom a T. Önkormányzatot, hogy amennyiben az ajánlatot elfogadja, úgy kötelezettséget vállal arra, hogy előre egyeztetett időpontban és helyen a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződést és a hozzá kapcsolódó, a kisajátítási munkarészekben szereplő, többek között a telekalakításhoz és a művelési ág változásához, művelésből való kivonáshoz szükséges okiratokat az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában aláírják.

Felhívom szíves figyelmüket, hogy - a Kstv. 3. §. (2) bekezdés a) pontja szerint elfogadó nyilatkozat megtételének esetét ide nem értve - több tulajdonos, illetve több más kártalanításra jogosult személy esetén az adásvételi szerződés megkötésének lehetősége akkor áll fenn, amennyiben a tárgyi ingatlanra vonatkozó vételi ajánlatot valamennyi tulajdonostárs és más kártalanításra jogosult elfogadja.

A fenti vételi ajánlatot jelen levél kézhezvételétől számított 30 napig tartjuk fenn.

Felhívom a T. Önkormányzat szíves figyelmét, hogy kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötésére kizárólag a vételi ajánlat, illetőleg adásvételi szerződés tervezet valamennyi tulajdonostárs általi változatlan tartalmú elfogadása, továbbá a haszonélvező, és egyéb jog jogosultja feltételtől mentes hozzájáruló nyilatkozatának rendelkezésre állása esetén kerülhet sor. Ezen feltételek bármelyikének hiányában az adásvételi szerződés megkötése megghiúsul.

Jelen vételi ajánlat elfogadásával és az elfogadó határozat aláírásával ugyancsak elfogadásra kerülnek az alábbiakban felsorolt feltételek:

- A fizetési kötelezettség akkor tekinthető pénzügyileg teljesítettnek, ha a MÁV Zrt. számlavezető pénzügyi intézménye a MÁV Zrt. bankszámláját a nevezett vételár összegével megterhelte.
- A tulajdonos a nevezett vételár ingatlan adásvételi szerződés szerinti megfizetése tekintetében sem a magyar állammal, sem a tulajdonosi jogkör gyakorló Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt.-vel, sem a MÁV Zrt.-vel szemben az adásvételi jogüggyel kapcsolatban semmilyen további követeléssel nem él azt követően, hogy a vételár megfizetése az ingatlan adásvételi szerződésben foglaltak szerint teljesítésre kerül.
- Az ingatlan adásvételi szerződés alapján kifizetett vételára a kisajátítási eljárás során megállapított kártalanítással megegyezően adó- és illetékmentes, ide nem értve az általános forgalmi adót.
- Az ingatlan tulajdonosa az ingatlant *a teljes vételár szerződés szerinti megfizetésének napján** / *a teljes vételár jelen szerződés szerint történő megfizetését követő 15 napon belül***, *a teljes vételár jelen szerződés szerint történő megfizetését követő 60 napon belül **** annak fennálló állapotában birtokba adja a magyar állam számára, aki ezen időponttól viseli annak terheit, a kárveszélyt, valamint szedi hasznait. A jelenlegi tulajdonos a birtokbaadás napjától kezdve mentesül az ingatlan adásvétel tárgyát képező ingatlan birtoklásából eredő valamennyi kötelezettsége alól.

(* *felépítmény nélküli ingatlan esetében*
 ** *nem lakóingatlanok minősülő felépítményes ingatlan esetében*
 *** *lakóingatlan esetében*)

- A tulajdonos az ingatlan adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlanra vonatkozóan a magyar állam tulajdonjoga, az MNV Zrt. tulajdonosi joggyakorlásának feltüntetése mellett adásvétel jogcímen bejegyzésre kerüljön a jelenlegi tulajdonos tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

A vételi ajánlat elfogadásával az ingatlan tulajdonosa feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatot tesz arra, hogy a kisajátítási eljárásban a vételi ajánlat elfogadása egyezségi megállapodásnak tekintendő, az minden további jognyilatkozata nélkül a kisajátítási eljárásban felhasználható. Jelen feltétel rögzítése tekintetében a tulajdonos kifejezetten nyilatkozik, hogy nevezett jognyilatkozata az esetleges jogutódokra is kiterjed.

Tájékoztatom Önöket, hogy a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötésére kizárólag a tulajdonos általi – jelen levelünk kézhezvételétől számított 30 napon belüli - elfogadását követő 10 munkanapon belül van lehetőség.

A kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés ügyvédi munkadíja a T. Önkormányzatot nem terheli.

Tájékoztatom a T. Önkormányzatot továbbá, hogy a kisajátítási eljárás során az eljáró hatóság elsősorban az előzetesen kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői véleményben megállapított kártalanítási összeget veszi figyelembe, melyre tekintettel kérjük fenti ajánlat szíves alapos megfontolását elsősorban a megállapodás megkötése a nyilvánvalóan időben továbbá tartó felesleges eljárás lefolytatásnak szükségessége helyett.

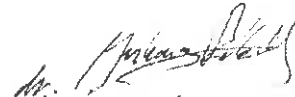
Tájékoztatom Önöket továbbá, hogy az ajánlat el nem fogadása vagy a szerződéskötés bármely okból fenti határidőben való meghiúsulása/elmaradása esetén a MÁV Zrt. kisajátítási eljárást fog indítani.

Kérem, hogy jelen ajánlat elfogadását a kézhezvételtől számított 30 napon belül visszaigazolni szíveskedjenek a jelen ajánlat elfogadásáról szóló határozat megküldésével.

Szerződéskötésre a határozat megküldését követő 10 munkanapon belül kerülhet sor.

Budapest, 2026. március 24.

Tisztelettel:


MÁV Magyar Államvasutak Zrt.
képv.: dr. Juharos Róbert ügyvéd

Dr. Juharos Róbert ügyvéd
JUHASZ ÜGYVÉDI IRODA
1053 Budapest, Vámház krt. 8. I/4
Lajstrom szám: Ú-16441
KASZ: 36062309

Mellékletek:

- földhivatal által záradékolt kisajátítási változási vázrajz;
- területkimutatás;
- szakvélemény