



**Dunavarsány Város Önkormányzatának
Polgármestere**

✉ 2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18., polgarmester@dunavarsany.hu
☎ 06-24/521-040, www.dunavarsany.hu

ELŐTERJESZTÉS

*Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. szeptember 8-ai rendes, nyílt ülésére*

Hiv. szám: DV/7613-1/2026.

Tárgy: Javaslat a Dunavarsány belterület 3529 hrsz-ú ingatlan tulajdoni viszonyainak rendezésére, tulajdonrendezési szerződés megkötésére

Tisztelt Képviselő-testület!

Dunavarsány Város Önkormányzata kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezi a Dunavarsány belterület 3529 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 2336 Dunavarsány, Dunasor 237. szám alatt található, 155 m² területű, „kivett/üdülőépület, udvar” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

Az Ingatlanon található jelenlegi, mintegy 52 m² alapterületű, földszintes, közművesített, lakóház funkciót betöltő épület (a továbbiakban: Felépítmény) kialakulása több évtizedre nyúlik vissza. A rendelkezésre álló okiratok alapján Kőszegi Györgyné és Kőszegi György (a továbbiakban együtt: Ráépítők) több mint 30 évvel ezelőtt ellenérték fejében megvásárolták az Ingatlanon korábban álló, mintegy 13 m² alapterületű horgászkabint. A Ráépítők ezt követően a meglévő épületet saját költségükön fokozatosan átalakították, bővítették, korszerűsítették és felújították, amelynek eredményeként alakult ki a jelenlegi Felépítmény. A Ráépítők az Ingatlant hosszú éveken keresztül használták, azon életvitelszerűen tartózkodtak, és a Felépítményhez kapcsolódó közművek a Ráépítők nevére kerültek. A Felépítmény használatával, illetve az Ingatlan fejlesztésével kapcsolatban a Ráépítők igazolt ráfordításokat teljesítettek. Az Ingatlan tulajdoni helyzete és a Felépítményhez kapcsolódó tulajdoni viszonyok jelenleg nem tükrözik a kialakult tényleges állapotot, ezért a Felek között szükségessé vált a tulajdoni viszonyok rendezése.

A Felek a kialakult helyzetet a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) ráépítésre vonatkozó rendelkezései, különösen a Ptk. 5:70. (2) §-a alapján kívánják rendezni. *(A ráépítő szerzi meg a földnek vagy a föld megfelelő részének tulajdonjogát, ha az épület értéke a földnek vagy a föld megfelelő részének értékét lényegesen meghaladja. Ha a ráépítő szerzi meg a földnek, illetőleg a föld megfelelő részének a tulajdonjogát, köteles annak forgalmi értékét a földtulajdonosnak megtéríteni.)*

A tulajdoni viszonyok rendezése érdekében az Önkormányzat ingatlanforgalmi értékbecslést (1. számú melléklet) készíttetett. Az értékbecslés alapján a Felépítmény forgalmi értéke 35.400.000 Ft, míg a Telek forgalmi értéke 4.800.000 Ft.

A Ráépítők az Ingatlan fejlesztésével összefüggésben 614.432 Ft összegű ráfordítást (közműfejlesztési hozzájárulások, ivóvízbekötés tervezési díja, illetve szennyvízcsatorna-hálózat megépítésére vonatkozó érdekeltségi hozzájárulás) igazoltak, amelynek a Telek forgalmi értékébe történő beszámítását az Önkormányzat elfogadja.

A Telek forgalmi értékének és a Ráépítők által igazolt, elfogadott fejlesztési költségnek a különbözete: 4.800.000 Ft – 614.432 Ft = 4.185.568 Ft. A Felek ennek megfelelően a Ráépítők által az Önkormányzat részére fizetendő megtérítés összegét 4.185.568 Ft-ban állapítják meg. A megtérítési összeg megfizetése részletekben történik. A Ráépítők 20 alkalommal 200.000 Ft, majd egy 185.568 Ft összegű utolsó részlet megfizetését vállalják. Az első részlet esedékessége 2026. október 15., az utolsó részlet esedékessége 2028. június 15.

A Felek a tulajdoni viszonyok rendezését Tulajdonrendezési Szerződés (2. számú melléklet) megkötésével kívánják megvalósítani. A szerződés alapján a Ráépítők a megtérítési összeg teljes megfizetését követően az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát egymás között 1/2–1/2 arányban szereznek meg, ráépítés jogcímén. A konstrukció biztosítja, hogy az Önkormányzat az Ingatlan telekrészének a Felek által elfogadott értékét – a Ráépítők által igazolt és elfogadott ráfordítások figyelembevételével – megkapja, miközben a több évtizede fennálló tényleges használati és tulajdoni helyzet jogilag is rendezésre kerül.

A Tulajdonrendezési Szerződés rendelkezik továbbá a részletfizetés feltételeiről, a tulajdonjog fenntartásáról a teljes megtérítési összeg kifizetéséig, az ingatlan-nyilvántartási eljárásról, valamint a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatokról és biztosítékokról.

A fentiek alapján indokolt a Tulajdonrendezési Szerződés megkötésének jóváhagyása és a Polgármester felhatalmazása annak aláírására, valamint a tulajdoni viszonyok rendezésével összefüggő további szükséges intézkedések megtételére.

A fentiek alapján kérem a határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat:

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) támogatja a Dunavarsány belterület 3529 hrsz-ú ingatlan tulajdoni viszonyainak ráépítés jogcímén történő rendezését, valamint az Önkormányzat és Kőszegi Györgyné, továbbá Kőszegi György mint Ráépítők között létrejövő, jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 2. számú mellékletét képező Tulajdonrendezési Szerződés megkötését;
- b) jóváhagyja, hogy a Tulajdonrendezési Szerződésben foglaltak szerint a Ráépítők a megtérítési összeg, azaz 4.185.568 Ft Önkormányzat részére történő teljes megfizetését követően az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát ráépítés jogcímén, egymás között 1/2–1/2 tulajdoni hányadban megszerezzék;
- c) felhatalmazza a Polgármestert az a) pont szerinti Tulajdonrendezési Szerződés, valamint az ahhoz kapcsolódó valamennyi szükséges nyilatkozat és okirat aláírására, továbbá a tulajdoni viszonyok rendezésével kapcsolatos további szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Az előterjesztést tárgyalta: Pénzügyi, Fejlesztési és Ügyrendi Bizottság

Az előterjesztést készítette: Kocsisné Száger Mónika műszaki ügyintéző

Mellékletek: 1. számú melléklet: Értékbecslés
2. számú melléklet: Tulajdonrendezési szerződés

Dunavarsány, 2026. szeptember 1.


Keresztési Balázs
polgármester

Az előterjesztés törvényes:


dr. Szilágyi Ákos
jegyző

1. számú melléklet az előterjesztéshez



GLOBE LAND GOLD KFT.
1125 Budapest, Kertész utca 11. sz. 11.
☎ +36 20 9424 815

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

DUNAVARSÁNY

Belterület

Duna sor 237.

Hrsz.: 3529

ALATTI

ingatlanról

Készült: Szigetszentmiklós, 2026. július 5.

Az értékbecslés 90 napig érvényes!

Tartalomjegyzék

1. Címlap
2. Tartalomjegyzék
3. Értékelési bizonyítvány
4. Korlátozó feltételek
5. Aláíró lap
6. Megbízás
 - Megbízás tárgya
 - Adatszolgáltatások
 - Szakértői módszerek
7. Általános leírás
- 8-10. Értékbecslés
 - Az ingatlan értéknövelő és értékesökkentő tényezői
 - Az ingatlan jogi szempontból történő értékelése
 - Az ingatlan értékbecslés módja
11. Műholdkép, térkép
12. Fotók
- 13- Melléklet
 - Szabályozási terv
 - Tulajdoni lap másolat

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Dunavarsány Önkormányzata megbízást adott cégünk, a Globe Land Gold Kft. (2310 Szigetszentmiklós, Akácfa krt.9/1.) részére, hogy ingatlanforgalmi értékbecslést készítsen a 2336 Dunavarsány – belterület, Duna sor 237. szám alatti, 3529 helyrajzi számú, „Kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanról.

Értékjavaslatunk a következő:

DUNAVARSÁNY
Belterület
Duna sor 237.
Hrsz.: 3529
ALATTI
ingatlan 155 m²-es földterületének

Valós piaci értékét a jelenlegi állapot és funkció figyelembevételével, per-, tehermentes és igénybe vehető jogi helyzetet feltételezve

4.800.000,- Ft

azaz

Négymillió-nyolcszázezer

Forint

nagyságrendben állapítjuk meg.

Szigetszentmiklós, 2026. július 5.


HOHL LÁSZLÓ
Nsz.:59862001.
vagyonértékelő

Feltételezések és korlátozó feltételek:

Az összefoglaló érték reálisan becsült forgalmi értéken alapul, figyelembe véve az ingatlan állapotát, valamint a hasonló ingatlanok esetében a piaci, ténylegesen realizálódott értékesítésének adatait is.

Az ingatlan tulajdonjogát a Megbízónktól kapott tulajdoni lap alapján elfogadtam.

A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Az alábbi ingatlanértékelő jelentésben azonosítjuk az ingatlant, megadjuk azokat a feltételeket, amelyekben az elemzés alapul, a területre és a vizsgált ingatlanra vonatkozó tényeket, valamint korlátozó feltételeket, amelyek mellett ingatlanértékünk érvényes.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő diagnosztikai statikai vizsgálatot nem végzett, az értékelést szemrevételezés útján végeztük.

Az értékbecslő nem vállal felelősséget olyan később jelentkező gazdasági vagy fizikai tényezők hatásáért, melyek az itt megadott értéket befolyásolhatják.

Az értékbecslő veszélyes anyag jelenlétét nem észlelte, nincs tudomása ilyen anyagok jelenlétéről.

Minden rendelkezésünkre bocsátott adatot, információt megbízhatónak tekintettünk, azonban valódiságukért nem vállalunk felelősséget.

Jogi ügyekben nem nyilvánítunk véleményt.

Az érték meghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, a szakértő mindettől függetlenül állapította meg a fenti értéket.

Ezen ingatlan értékbecslés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem egyes részeinek kiragadásával nem publikálható, más célra nem használható.

A tárgyi ingatlan értékbecslése a jogszabályokban meghatározott időtartamig, a készítéstől számított 90 (kilencven) napig érvényes.

Aláíró lap**DUNAVARSÁNY****Belterület****Duna sor 237.****Hrsz.: 3529****ALATTI****INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSÉHEZ.**

**DUNAVARSÁNYI KÖZÖS
ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL**
megbízó

.....

GLOBELAND GOLD KFT.
HOHL LÁSZLÓ
Nsz.:598/2001.
vagyonértékelő

GLOBELAND GOLD KFT.
HOHL LÁSZLÓ
Nsz.:598/2001.
vagyonértékelő

Szigetszentmiklós, 2026. július 5.

Megbízás

Hivatalos megbízás alapján a **GLOBE LAND GOLD KFT.**
(2310 Szigetszentmiklós, Akácfa krt.9/1.)
elvégezte az alábbi ingatlan értékbecslését:

DUNAVARSÁNY
Belterület
Duna sor 237.
Hrsz.: 3529

Az értékbecslés célja

Az értékbecslés célja az ingatlan **napi forgalmi értékének meghatározása.**

A megbízás tárgya

A megbízás kizárólag a **helyrajzi megjelölt ingatlan földterületére** vonatkozik, a rajta álló felépítmény nem képezi jelen értékelés tárgyát.

Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez Megrendelő betekintésre, rendelkezésünkre bocsátotta az ingatlan:

- tulajdoni lap másolatát,
- térképmásolatát.

Szakértői módszerek

A rendelkezésünkre álló irat-, és tervanyagok tanulmányozásával egyidejűleg,
2026. 07. 05. -én a értékbecslést elkészítettük.

2024-ben helyszíni szemlén állapotrögzítő fotókat készítettünk az ingatlanról és környezetéről amit jelen értékbecslésben is felhasználtunk, miután érdemi, az értéket befolyásoló változás az ingatlanban ez idáig nem történt.

Az értékelést az általános nemzetközi gyakorlatnak megfelelően helyszíni állapotellenőrzés alapján készítettük el. Feltárásokat, méréseket nem végeztünk, ez nem képezte megbízásunk tárgyát.

Általános leírás

Az ingatlan és környezete:

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Dunavarsány NY-i részén található, a Duna sor 237. szám alatt. Megközelíteni az 51-es számú főútról letérve, aszfalt úton érjük a Duna sort. A központtól való távolsága kb.4 km, az 51-es számú főút távolsága csupán 650 méter. Tömegközlekedés gyalog 10 perc alatt érhető el. Jelen feladatunk az ingatlan földterületének értékmeghatározása, a rajta található felépítmény nem képezi az értékelés tárgyát.

A 3529 helyrajzi számú belterületi ingatlan összesen 155 m² térmértékű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű. Pontos fekvése és tájolása a csatolt vázrajz szerint értendő. Síkfelületű, enyhén lejtő, szabályos formájú, egyenletes felszínű. A telek határain drótkerítés készült. Az ingatlan környezetében vegyesen lakó- és hétvégi házas ingatlanok is megtalálhatóak. Közvetlen szomszédságában a horgászegyesület területe található, több önálló horgászházzal és rendezett vízparttal, stégekkel. A Duna sor túloldalán egészen az 51-es útig mezőgazdasági területek húzódnak.

Értékcsökkentő tényező, hogy a telek nem ér le a kis Duna holtágig, így nem közvetlen vízparti fekvésű. Övezeti besorolása „Kre-O-1” – rekreációs célú különleges terület, 20%-os megengedett legnagyobb beépíthetőséggel, 4,5m megengedett legnagyobb épületmagassággal.

Közmű helyzet:

Vízellátás:	közhálózatról mérővel
Áramellátás:	közhálózatról mérővel
Gázellátás:	közhálózatról mérővel
Szennyvízhálózat:	kiépítve

Értékbecslés

Az ingatlan jogi szempontok szerinti értékelése

A rendelkezésünkre bocsátott tulajdoni lap másolata következő alapadatokat tanúsítja:

Az ingatlan helyrajzi száma:

3529

Megnevezése:

Kivett beépítetlen terület

Területe:

155 m²

Bejegyzett tulajdonosa:

Dunavarsány Város Önkormányzata – tulajdonba adás
(2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.) **1 / 1 arányban**

Terhek:

Az ingatlan tulajdoni lapjának III. pontja szerint.

*

Az ingatlan értékmodosító tényezői

Értékcsökkentő tényező:

• -

Értéknövelő tényező:

• -

Az ingatlan értékbecslés módja

Jelen ingatlan értékbecslés az összehasonlító adatok alapján készült!

Az ingatlan értékének kalkulációja

A piaci érték meghatározása: Összehasonlító elemzésen alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek, illetve kínálati áraknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Összehasonlító adatok:

Helyszín	Funkció	Méret m ²	Piaci ár M Ft	Fajlagos ár Ft/m ²
Dunavarsány, Duna sor	Építési telek	800	35 (K)	43 750
Dunavarsány, Sziget sor	Építési telek	633	18,9 (K)	29 858
Majosháza, Duna-part	Építési telek	1345	48 (K)	35 688
Átlagos fajlagos alapár				36 432

A telek értékének TÉ meghatározása: $TÉ = Tfa \times Tt \times (1 + \Sigma mt)$,
ahol TÉ = telek értéke; Tfa = fajlagos alapár; Tt = telek területe; mt = módosító tényezők;

A környezetében kialakult, fajlagos telekárak:

Dunavarsányban a Duna-parton, a hasonló tulajdonságú beépítetlen területek fajlagos ára 36.432,- Ft/m².

Korrekciós tényezők:

Kínálati ár miatt: - 10%

Elhelyezkedés miatt: - 5%

$\Sigma = - 15\%; 36.432,- \text{ Ft/m}^2 \times 0,85 = 30.967,- \text{ Ft/m}^2$

Módosított, kerekített fajlagos alapérték: 30.967,- Ft/m²

Piaci alapú forgalmi értéke a vizsgált teleknek:

$155 \text{ m}^2 \times 30.967,- \text{ Ft/m}^2 = 4.799.885,- \text{ Ft}$

Forgalmi értéke:

4.800.000,- Ft

Az ingatlan értékbecslésének összesítése

Az ingatlanpiacon jelenleg a megnövekedett forgalom mellett kínálati piac alakult ki, ezért az óvatos becslés elvét követtük.

Az értéket a piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg.

Ennek megfelelően a

DUNAVARSÁNY
Belterület
Duna sor 237.
Hrsz.: 3529
ALATTI
ingatlan 155 m²-es földterületének

Valós piaci értékét a jelenlegi állapot és funkció figyelembevételével, per-, tehermentes és igénybe vehető jogi helyzetet feltételezve

4.800.000,- Ft

azaz

Négymillió-nyolcszázezer

Forint

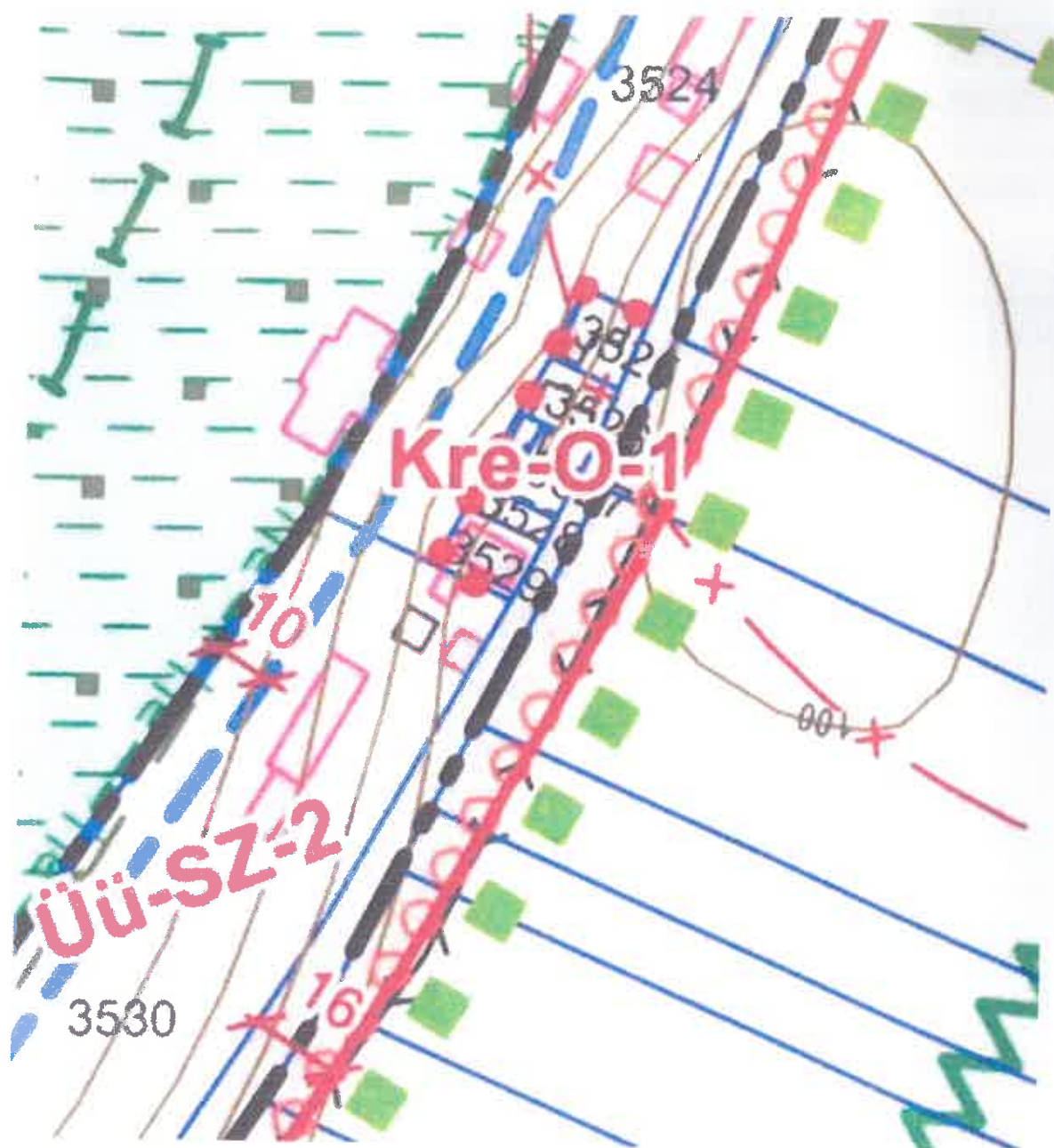
nagyságrendben állapítjuk meg.

Szigetszentmiklós, 2026. július 5.


vagyonértékelő



Fotók





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

Tulajdonilap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260702/567
2026.07.02

Dunavarsány
Belterület, 3529 helyrajzi szám

Oldal 1/1

2336 DUNAVARSÁNY, DUNA SOR 237.
Dunavarsány, Belterület, 3529

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
386354/2024.11.18

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / üdülőépület, udvar	0	155	0

II. RÉSZ

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
31384/1991.03.20

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: tulajdonbaadás, 31384/1991.03.20
Név: DUNAVARSÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 2336 DUNAVARSÁNY, Kossuth Lajos utca 18

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
386354/2024.11.18

Önálló szöveges bejegyzés

Az ingatlan megnevezése "beépítetlen terület"-ről "üdülőépület, udvar"-ra változott

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



2310 Szigetszentmiklós, Magyarhaza utca 12.

✉ globelandkft@gmail.com ☎ +36 20 9420 715

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

DUNAVARSÁNY
Belterület
Duna sor 237.
Hrsz.: 3529
ALATTI
ingatlanon álló felépítményről



Készült: Szigetszentmiklós, 2026. július 5.

Az értékbecslés 90 napig érvényes!

Tartalomjegyzék

1. Címlap
2. Tartalomjegyzék
3. Értékelési bizonyítvány
4. Korlátozó feltételek
5. Aláíró lap
6. Megbízás
 - Megbízás tárgya
 - Adatszolgáltatások
 - Szakértői módszerek
7. Általános leírás
- 8-10. Értékbecslés
 - Az ingatlan értéknövelő és értékesökkentő tényezői
 - Az ingatlan jogi szempontból történő értékelése
 - Az ingatlan értékbecslés módja
11. Műholdkép, térkép
- 12-13. Fotók
- 14- Melléklet
 - Szabályozási terv
 - Tulajdoni lap másolat

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Dunavarsány Önkormányzata megbízást adott cégünk, a Globe Land Gold Kft. (2310 Szigetszentmiklós, Akácfa krt.9/1.) részére, hogy ingatlanforgalmi értébecslést készítsen a 2336 Dunavarsány – belterület, Duna sor 237. szám alatti, 3529 helyrajzi számú, „Kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanon álló felépítményről.

Értékjavaslatunk a következő:

DUNAVARSÁNY
Belterület
Duna sor 237.
Hrsz.: 3529
ALATTI
ingatlanon álló felépítmény

Valós piaci értékét a jelenlegi állapot és funkció figyelembevételével, per-, tehermentes és igénybe vehető jogi helyzetet feltételezve

35.400.000,- Ft

azaz

Harmincötmillió-négyszázezer

Forint

nagyságrendben állapítjuk meg.

Szigetszentmiklós, 2026. július 5.


HOHL LÁSZLÓ
Nsz.:598/2001.
vagyonértékelő

Feltételezések és korlátozó feltételek:

Az összefoglaló érték reálisan becsült forgalmi értéken alapul, figyelembe véve az ingatlan állapotát, valamint a hasonló ingatlanok esetében a piaci, ténylegesen realizálódott értékesítésének adatait is.

Az ingatlan tulajdonjogát a Megbízónktól kapott tulajdoni lap alapján elfogadtam.

A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Az alábbi ingatlanértékelő jelentésben azonosítjuk az ingatlant, megadjuk azokat a feltételeket, amelyekben az elemzés alapul, a területre és a vizsgált ingatlanra vonatkozó tényeket, valamint korlátozó feltételeket, amelyek mellett ingatlanértékünk érvényes.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő diagnosztikai statikai vizsgálatot nem végzett, az értékelést szemrevételezés útján végeztük.

Az értékbecslő nem vállal felelősséget olyan később jelentkező gazdasági vagy fizikai tényezők hatásáért, melyek az itt megadott értéket befolyásolhatják.

Az értékbecslő veszélyes anyag jelenlétét nem észlelte, nincs tudomása ilyen anyagok jelenlétéről.

Minden rendelkezésünkre bocsátott adatot, információt megbízhatónak tekintettünk, azonban valóságukért nem vállalunk felelősséget.

Jogi ügyekben nem nyilvánítunk véleményt.

Az érték meghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, a szakértő mindettől függetlenül állapította meg a fenti értéket.

Ezen ingatlan értékbecslés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem egyes részeinek kiragadásával nem publikálható, más célra nem használható.

A tárgyi ingatlan értékbecslése a jogszabályokban meghatározott időtartamig, a készítéstől számított 90 (kilencven) napig érvényes.

Aláíró lap

DUNAVARSÁNY
Belterület
Duna sor 237.
Hrsz.: 3529
ALATTI

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSÉHEZ.

DUNAVARSÁNYI KÖZÖS
ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
megbízó

.....

GLOBE LAND GOLD KFT.
HOHL LÁSZLÓ
Nsz.:598/2001.
vagyonértékelő

GLOBE LAND GOLD KFT.
H-1047 Budapest, Fehérvári út 101. sz. 1. em.
Levegőutcai kapu 101. sz. 1. em.
.....

Szigetszentmiklós, 2026. július 5.

Megbízás

Hivatalos megbízás alapján a **GLOBE LAND GOLD KFT.**
(2310 Szigetszentmiklós, Akácfa krt.9/1.)
elvégezte az alábbi ingatlan értékbecslését:

DUNAVARSÁNY
Belterület
Duna sor 237.
Hrsz.: 3529

Az értékbecslés célja

Az értékbecslés célja az ingatlan **napi forgalmi értékének meghatározása.**

A megbízás tárgya

A megbízás kizárólag a **helyrajzi megjelölt ingatlanon álló felépítményre** vonatkozik.

Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez Megrendelő betekintésre, rendelkezésünkre bocsátotta az ingatlan:

- tulajdoni lap másolatát,
- térképmásolatát.

Szakértői módszerek

A rendelkezésünkre álló irat-, és tervanyagok tanulmányozásával egyidejűleg,
2026. 07. 05. -én a értékbecslést elkészítettük.

2024-ben helyszíni szemlén állapotrögzítő fotókat készítettünk az ingatlanról és környezetről amit jelen értékbecslésben is felhasználtunk, miután érdemi, az értéket befolyásoló változás az ingatlanban ez idáig nem történt.

Az értékelést az általános nemzetközi gyakorlatnak megfelelően helyszíni állapotellenőrzés alapján készítettük el. Feltárásokat, méréseket nem végeztünk, ez nem képezte megbízásunk tárgyát.

Általános leírás

Az ingatlan és környezete:

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Dunavarsány NY-i részén található, a Duna sor 237. szám alatt. Megközelíteni az 51-es számú főútról letérve, aszfalt úton érjük a Duna sort. A központtól való távolsága kb.4 km, az 51-es számú főút távolsága csupán 650 méter. Tömegközlekedés gyalog 10 perc alatt érhető el. Jelen feladatunk az ingatlanon álló felépítmény értékének meghatározása.

A 3529 helyrajzi számú belterületi ingatlan összesen 155 m² térmértékű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű. Pontos fekvése és tájolása a csatolt vázrajz szerint értendő. Síkfelületű, enyhén lejtő, szabályos formájú, egyenletes felszínű. A telek határain drótkerítés készült. Az ingatlan környezetében vegyesen lakó- és hétvégi házas ingatlanok is megtalálhatóak. Közvetlen szomszédságában a horgászegyesület területe található, több önálló horgászházzal és rendezett vízparttal, stégekkel. A Duna sor túloldalán egészen az 51-es útig mezőgazdasági területek húzódnak.

A telken álló felépítmény több mint 40 éve épült, később teljes felújításon esett át. Jelenlegi műszaki állapota jó / újszerű. Hagyományos technológiával készült, sávalapra, téglafalazattal, szigetelt homlokzattal, szigetelt lapostetővel. Külső nyílászárói műanyag szerkezetűek, hőszigetelő üvegezéssel. Belső padlóburkolata járólappal és laminált padló. A földszintes épület hasznos alapterülete 52 m². Helyiségei: fedett előtér (egyedi kivehető nyílászárókkal), közlekedő, 2 háló, főzőfülke, étkező-nappali, fürdő-wc. A ház fűtését és a használati melegvizet gáz üzemű kombicirkó biztosítja radiátoros hőleadókkal. A hűvös levegőt klíma biztosítja. Az ingatlan teljes értékű lakóház funkciót tölt be.

Közmű helyzet:

Vízellátás:	közhálózatról mérővel
Áramellátás:	közhálózatról mérővel
Gázellátás:	közhálózatról mérővel
Szennyvízhálózat:	kiépítve

Értékbecslés

Az ingatlan jogi szempontok szerinti értékelése

A rendelkezésünkre bocsátott tulajdoni lap másolata következő alapadatokat tanúsítja:

Az ingatlan helyrajzi száma:

3529

Megnevezése:

Kivett beépítetlen terület

Területe:

155 m²

Bejegyzett tulajdonosa:

Dunavarsány Város Önkormányzata – tulajdonba adás
(2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.) **1 / 1 arányban**

Terhek:

Az ingatlan tulajdoni lapjának III. pontja szerint.

*

Az ingatlan értékmodosító tényezői

Értékcsökkentő tényező:

• -

Értéknövelő tényező:

• -

Költség alapú értékelés

A költség alapú érték meghatározása: A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg, levonva az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét.

Költség alapú érték (Ké) = telekérték (Té) + Építményérték (É)

A telek értékének TÉ meghatározása: $TÉ = Tfa \times Tt \times (1 + \Sigma mt)$,
ahol TÉ = telek értéke; Tfa = fajlagos alapár; Tt = telek területe; mt = módosító tényezők.

A környezetben kialakult, fajlagos telekárak:

Dunavarsány Duna-parton a nem közvetlen vízparti telkek beépítetlen területek fajlagos ára 30.967,- Ft/m².

Fajlagos alapár:	30.967,- Ft/m ²
Telek értéke (TÉ) :	$155 \text{ m}^2 \times 30.967 \text{ Ft/m}^2 = 4.799.885,- \text{ Ft}$
Telek értéke (kerekített):	4.800.000,- Ft

Az épület aktuális műszaki értékének (É) meghatározása:

	Lakóház
Felép. újraelőállítási költsége	850.000,- Ft/m ²
Alapterület	52 m ²
Összeg	44.200.000,- Ft
Fizikai avultság	15%
Funkcionális avultság	-
Piaci avultság	5%
Összes avultság	20%
Becsült forgalmi érték	35.360.000,- Ft

Költség alapú felépítmény érték (kerekített):
35.400.000,- Ft

Forgalmi összérték: 40.200.000,- Ft

Az ingatlan értékbecslésének összesítése

Az ingatlanpiacon jelenleg a megnövekedett forgalom mellett kínálati piac alakult ki, ezért az óvatos becslés elvét követtük.

Az értéket a költségalapú értékelési módszerrel határoztuk meg.

Ennek megfelelően a

DUNAVARSÁNY
Belterület
Duna sor 237.
Hrsz.: 3529
ALATTI
ingatlanon álló felépítmény

Valós piaci értékét a jelenlegi állapot és funkció figyelembevételével, per-, tehermentes és igénybe vehető jogi helyzetet feltételezve

35.400.000,- Ft

azaz

Harmincötmillió-négyszázezer

Forint

nagyságrendben állapítjuk meg.

Szigetszentmiklós, 2026. július 5.

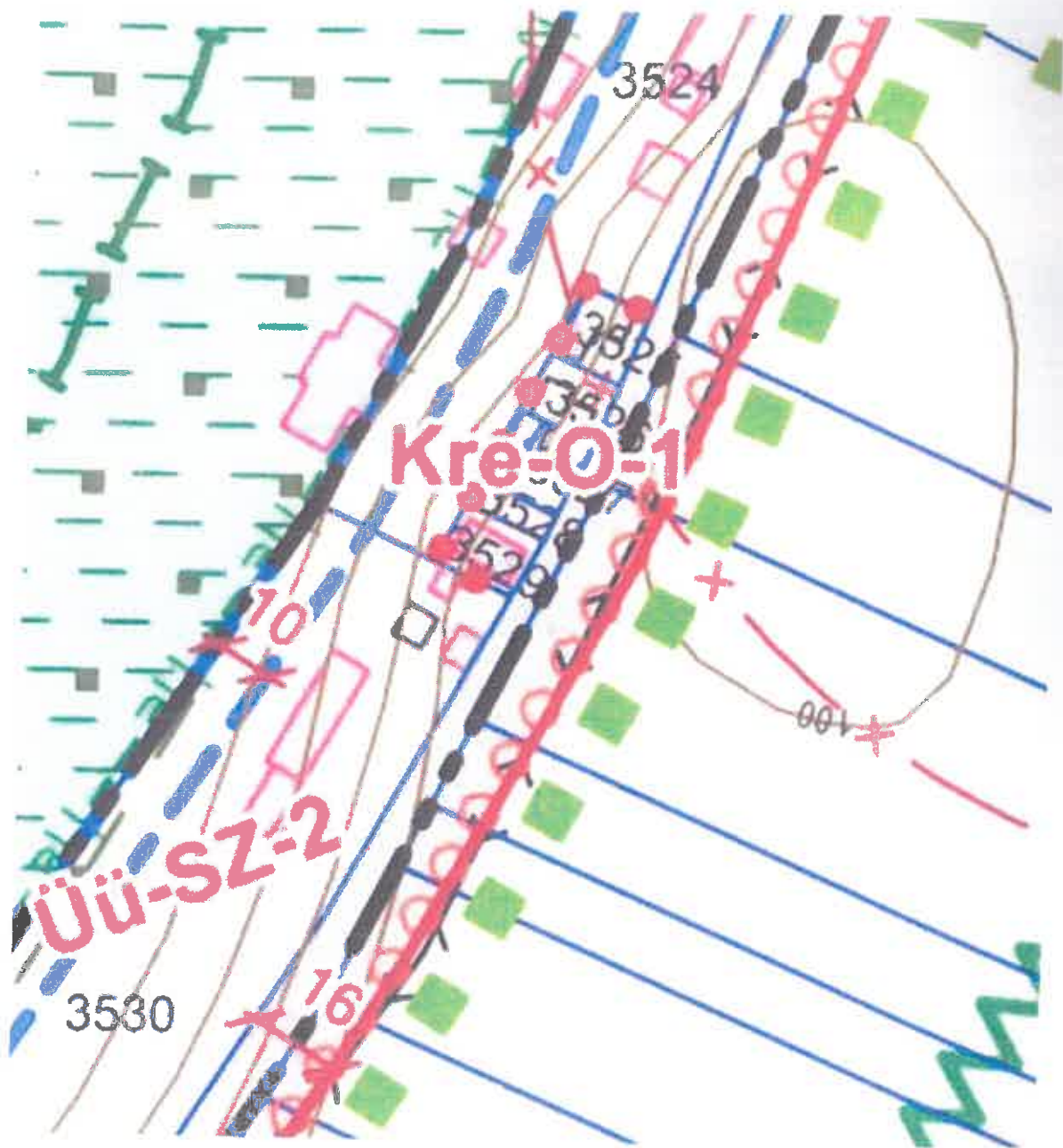

vagyonértékelő

Térkép, műholdkép



Fotók



Szabályozási terv

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

Tulajdonlap-másolat
(szemle)
Ugyazonosító:
INYER/TULLAP/20260702/567
2026.07.02

Dunavarsány
Belterület, 3529 helyrajzi szám

Oldal 1/1

2336 DUNAVARSÁNY, DUNA SOR 237.
Dunavarsány, Belterület, 3529

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
386354/2024.11.18

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / üdülőépület, udvar	0	155	0

II. RÉSZ

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
31384/1991.03.20

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: tulajdonba adás, 31384/1991.03.20
Név: DUNAVARSÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogcím: 2336 DUNAVARSÁNY, Kossuth Lajos utca 18

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
386354/2024.11.18

Önálló szöveges bejegyzés

Az ingatlan megnevezése "beépítetlen terület"-ről "üdülőépület, udvar"-ra változott

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

TULAJDONRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Kőszegi Györgyné (születési neve: Liszcai Erika Emília; szül. hely, idő: Budapest 12, 1958.07.18.; anyja születési neve: Duzsa Ilona; lakcím: 1102 Budapest, Állomás utca 25. VIII/31.; személyazonosító jele: 2-580718-4190, szig. száma: 365090PE; adóazonosító jele: 8334353790; magyar állampolgár;), mint ráépítő (a továbbiakban: "**Ráépítő1**") és

Kőszegi György (születési neve: Kőszegi György; szül. hely, idő: Makó, 1957.10.30.; anyja születési neve: Kozma Rozália; lakcím: 1102 Budapest, Állomás utca 25. VIII/31. személyazonosító jele: 1-571030-0986, szig. száma: 915009RE; adóazonosító jele: 8331740726) mint ráépítő (a továbbiakban: "**Ráépítő2**") Ráépítő1 és Ráépítő2 továbbiakban együttesen hivatkozva "**Ráépítők**")

másrészről

Dunavarsány Város Önkormányzata (székhely: 2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18., adószám: 15730875-2-13, törzskönyvi azonosító szám (PIR): 730875; adószáma: 15730875-2-13; statisztikai számjele: 15730875-8411-321-13; nyilvántartja: Magyar Államkincstár; képviseli: Keresztesi Balázs polgármester), mint tulajdonos (a továbbiakban: "**Önkormányzat vagy Tulajdonos**")

(Ráépítők és Önkormányzat a továbbiakban együttesen: "**Fél**", illetve "**Felek**") között, az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint:

1. ELŐZMÉNYEK

1.1. Felek rögzítik, hogy a Pest Vármegyei Kormányhivatal nyilvántartásában **Dunavarsány belterület 3529. hrsz** alatt felvett, természetben 2336 Dunavarsány, Dunasor 237. szám alatt található, 155 m² alapterületű, "*kivett/üdülőépület, udvar*" megjelölésű ingatlan (továbbiakban: "**Ingatlan**") 1/1 arányú tulajdoni hányada az ingatlan-nyilvántartás tartalma szerint az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi. Az Önkormányzat tulajdonjoga az Ingatlan tulajdoni lapjának II/3. pontjában az 31384/1991.03.20. sz. bejegyző határozattal került bejegyzésre. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan áll egy 52 m² alapterületű földszintes, felújított épületből, amely közművesített és teljes lakóház funkciót tölt be (továbbiakban: "**Felépítmény**"), valamint az alatta elhelyezkedő földterületből (továbbiakban: "**Telek**").

1.2. A Felek tényként rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján a következő jogilag jelentős tény került bejegyzésre a III. rész 1. pontjában a 386354/2024.11.18. iktatószámú határozattal: "Önálló szöveges bejegyzés. "Az ingatlan megnevezése "beépítetlen területről "üdülőépület, udvarra" változott." (a továbbiakban: "**Önálló Szöveges Bejegyzés**").

1.3. Az Ingatlannak az E-ING Rendszerből az Ellenjegyző Ügyvéd által a mai napon lekért tulajdoni lapja tanúsága szerint az Ingatlan - az Önálló Szöveges Bejegyzésen kívül - mentes bármilyen teherrel és elintézetlen széljeggyel.

1.4. Felek rögzítik, hogy Ráépítők okirattal bizonyították - mely tény az Önkormányzat nem vitatja - hogy több mint 30 évvel ezelőtt ellenszolgáltatás fejében, megvásárolták a Felépítmény helyén álló 13m² alapterületű horgászkabint, arra tekintet nélkül, hogy előttük nem volt ismert, hogy az Ingatlan tulajdonjoga az Önkormányzaté.

Keresztesi Balázs
polgármester
Dunavarsány Város Önkormányzata
Tulajdonos

Kőszegi György
Ráépítő1
Kőszegi Györgyné
Ráépítő2
Ráépítők

Dr. Gál-Tóth Kitti Diána
Ellenjegyző Ügyvéd

2. RÁÉPÍTÉS

2.1. Felek megállapítják, hogy a Felépítményt - jelenlegi állapotában - a Ráépítők jóhiszeműen az Önkormányzat Ingatlanára saját anyag felhasználásával, saját költségükre építették, bővítették, újítták fel. A Felépítményre a használatbavételi engedélyt kiadták, a művelési ág változtatás megtörtént az Önálló Szöveges Bejegyzés tanúsága szerint.

2.2. A Felek megállapítják, hogy a 2.1 pontban írtakkal megvalósult a Ptk. 5:70. § szerinti ráépítés. A Felek a ráépítés jogkövetkezményeit jelen szerződéssel úgy kívánják rendezni, hogy a Ráépítők ráépítés jogcímén megszerzik az általa végzett ráépítéssel keletkezett Felépítmény tulajdonjogát.

2.3. A Felek Globe Land Gold Kft (székhely: 2310 Szigetszentmiklós, Akácfa körút 9/1.; cjsz: 13-09-225190; továbbiakban: "**Ingatlan Értékbecslő**"), mint hivatalos Ingatlan Értékbecslő bevonásával a Ráépítők által megvalósított Felépítmény forgalmi értékét 35.400.000 Ft összegben állították meg, míg a Telek forgalmi értéke 4.800.000 forint (továbbiakban: "**Telek Forgalmi Értéke**") összegben került megállapításra Ingatlan Értékbecslő. Tekintettel a Ptk. 5:70.§ (2) bekezdésben írtakra, azaz arra, hogy ha a Felépítmény értéke a Telek értékét lényegesen meghaladja, akkor a Ráépítők ráépítés jogcímén megszerzik az általa végzett ráépítéssel keletkezett Felépítmény és a Telek, azaz a teljes Ingatlan tulajdonjogát, de Ráépítők kötelesek a Telek Forgalmi Értékét Önkormányzat részére megtéríteni. Felek megállapítják, hogy a Ráépítők a Telek ingatlan fejlesztésére 614.432,-Ft összeget (továbbiakban: "**Fejlesztési Költség**") költöttek, amit be kívánnak a számítani a Telek Forgalmi Értékébe, mely beszámítást az Önkormányzat elfogadja.

2.4. A Fejlesztési Költségekkel csökkentett Telek Forgalmi Értékét a Ráépítők az Önkormányzat részére jelen szerződés alapján kötelesek megtéríteni. A megtérítés hiánytalan teljesítését követően az Önkormányzat -jelen szerződésben foglaltak szerint - hozzájárul a Ráépítők javára teljes Ingatlant érintő tulajdonjoguk bejegyzéséhez.

3. MEGTÉRÍTÉS

3.1. Felek megállapodnak, hogy a Telek Felek által kölcsönösen elfogadott megtérítési értéke, Telek Forgalmi Értékből történt Fejlesztési Költség levonásra tekintettel **4.185.568.-Ft, azaz Négymillió- százyolcvanötezer-ötszázhatvannyolc forint** (a továbbiakban: "**Megtérítési Összeg**"). Felek rögzítik, hogy a Telekre vonatkozó Megtérítési Összeg a Telek Forgalmi Érték alapulvételével, a Ráépítők által viselt Ingatlant érintő, Telekre vonatkozó Fejlesztési Költségek, értéknövelő ráfordítások (pl. közművesítés költsége) figyelembevételével - beszámítással - került meghatározásra.

3.2. A Felek a Megtérítési Összeg Önkormányzat részére történő teljesítése tekintetében részletfizetésben állapodtak meg az alábbiak szerint:

3.2.1. Ráépítők kötelesek havonta 200.000,-Ft (azaz Kétszázezer forint) összeget az Önkormányzat által meghatározott: MBH Bank Nyrt. által vezetett 50460210-10003963-00000000 sz. bankszámlájára utalni (továbbiakban: "**Önkormányzati Bankszámla**") minden hónap 15. napjáig. Összesen 21 darab részlet megfizetése szükséges a Megtérítési Összeg telje megfizetéséhez, 20 darab teljes részlet (azaz 200.000,-Ft) az utolsó részlet pedig 185.568,-Ft.

3.2.2. 1. részlet: Ráépítők kötelesek az első részletet (azaz 200.000,-Ft-ot) **2026. október 15. napjáig** Önkormányzati Bankszámlájára megfizetni.

3.2.3. 2. részlettől 20. részletig: Ráépítők kötelesek minden aktuális részletet (azaz 200.000,-Ft-ot) a következő hónap 15. napjáig az Önkormányzati Bankszámlájára maradéktalanul megfizetni.

Keresztesi Balázs
polgármester
Dunavarsány Város Önkormányzata
Tulajdonos

Kőszegi György
Ráépítő1

Kőszegi Györgyné
Ráépítő2

Ráépítők

Dr. Gál-Tóth Kitti Diána
Ellenjegyző Ügyvéd

3.2.4. Utolsó részlet: Ráépítők kötelesek az utolsó részletet (azaz 185.568,-Ft-ot) **2028. július 15. napjáig** Önkormányzati Bankszámlájára megfizetni.

3.3. Az Önkormányzat a 3.2.1-3.2.4 pont szerinti Önkormányzati Bankszámlára történő részleti fizetési utalásokat a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el.

3.4. Felek megállapodnak, hogy amennyiben Ráépítők valamely Megtérítési Összeg részletének (lásd 3.2.1.-3.2.4. pontok) megfizetésével késedelembe esnek, akkor a késedelem minden napjára kötelesek az adott részlet összege után a Ptk. 6:48 § alapján számított napi késedelmi kamatnak megfelelő összegű kötbért fizetni Önkormányzat részére. Amennyiben Ráépítők fizetési kötelezettségükkel 30 (harminc) napot meghaladó késedelembe esnek, Önkormányzat jogosult jelen szerződéstől elállni.

3.5. Ráépítők kijelentik, hogy a jelen szerződés szerinti Megtérítési Összeg teljes és végleges rendezése a Felek közötti valamennyi, az Ingatlan azaz a Telek és a Felépítmény tekintetében fennálló elszámolási igényt lezárja, további követelést semmilyen jogcímen nem támasztanak.

4. Ingatlan-nyilvántartási eljárás és Bejegyzési engedély

4.1. Önkormányzat az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát a Megtérítési Összeg teljes megfizetéséig fenntartja. A tulajdonjog fenntartás időtartama alatt Önkormányzat a Ráépítők tulajdonszerzésre irányuló jogát a Ráépítők hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja. Az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjog-fenntartást az ahhoz kapcsolódó vevői jog feltüntetésével kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni. Az Ingatlan tulajdonjoga Ráépítők tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével száll át a Ráépítőkre. A Ptk. 6:216. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel a Felek megállapodnak és közösen kérik a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára – Ráépítő1 javára 1/2-ed tulajdoni hányad, Ráépítő2 javára 1/2-ed tulajdoni hányad arányban. Önkormányzat tudomásul veszi, hogy ennek időtartama alatt a Ráépítők tulajdonszerzésre irányuló jogát a Ráépítők hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja. E körben az Ellenjegyző Ügyvéd tájékoztatja a Feleket arról, hogy a 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: "Inyvtvr.") 45. § (2) bekezdése alapján a vevői jog bejegyzése hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával.

4.2. A 43.2 pontban írtakra figyelemmel a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (továbbiakban: "Inyvtv.") 35. § (1) bekezdés g.) pontja alapján a jelen szerződés aláírásával a Szerződő Felek közösen kérik, az Önkormányzat és a Ráépítők feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a Ráépítők javára – egymás között Ráépítő1 javára 1/2-ed tulajdoni hányad és Ráépítő2 javára 1/2-ed tulajdoni hányad arányban - határozatlan időre az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Felek rögzítik, hogy az eljáró illetékes ingatlanügyi hatóság az Inyvtv. 48. § (1) a) pontja alapján a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot bejegyzi a tulajdoni lapra a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig.

4.3. Önkormányzat kötelezettséget vállal, és a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az Inyvtv. 32. § (3) bekezdésében foglaltakra tekintettel 5 (öt) eredeti példányban a jelen szerződést ellenjegyző Dr. Gál-Tóth Kitti Diána ügyvédnél (KASZ: 36070440; székhely: 1165 Budapest, Íjász utca 41/2.a.; előzőekben és továbbiakban: "Ellenjegyző Ügyvéd"), mint letéteményesnél külön letéti szerződés alapján (a továbbiakban "Letéti Szerződés") ügyvédi letétbe helyezi az Ingatlan tulajdonjogának Ráépítő1 javára 1/2-ed és Ráépítő2 javára 1/2-ed arányban ráépítés jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését, illetve az Ingatlan tekintetében Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonjogának ugyanígy ráépítés címén a törlését engedélyező, ügyvéd által ellenjegyzett

Keresztesi Balázs
polgármester
Dunavarsány Város Önkormányzata
Tulajdonos

Kőszegi György
Ráépítő1

Kőszegi Györgyné
Ráépítő2

Ráépítők

Dr. Gál-Tóth Kitti Diána
Ellenjegyző Ügyvéd

nyilatkozatát (a továbbiakban "**Bejegyzési Engedély**"). A Bejegyzési Engedélyben Önkormányzat feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának tulajdonjoga "ráépítés" jogcímen Ráépítő1 javára 1/2-ed és Ráépítő2 javára 1/2-ed arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, míg Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonjoga ugyanígy "ráépítés" jogcímen törlésre kerüljön. Ellenjegyző Ügyvéd a Bejegyzési Engedély 2 (kettő) db eredeti példányát azt követő 3 (három) munkanapon belül jogosult és köteles az illetékes földhivatalba benyújtani, hogy a teljes Megtérítési Összeg maradéktalan megfizetése jelen okiratot Ellenjegyző Ügyvéd előtt igazolásra került. Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy az Megtérítési Összeg maradéktalan megfizetését követően a Megtérítési Összeg hiánytalan megfizetéséről Ellenjegyző Ügyvédet haladéktalanul írásban – akár email útján a penzugy@dunavarsany.hu email címről a k.toth@szecsenyi.com email címre küldött email útján – értesíti. Ugyanakkor a Ráépítők is jogosultak banki igazolásokkal a fentieket Ellenjegyző Ügyvédnél igazolni, amennyiben az Önkormányzat a fentiek szerinti igazolást 3 (három) munkanapon belül – ésszerű ok nélkül - elmulasztja.

4.4. Ráépítők a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg Letéteményesnél letétbe helyezik a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog törlésére vonatkozó nyilatkozatukat 5 (öt) eredeti példányát, amelyben visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy a Ráépítők javára az Ingatlan vonatkozásában bejegyzett tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog minden további hozzájárulás vagy jognyilatkozat nélkül az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön (továbbiakban: "**Vevői Jog Törlési Engedély**"). Letéteményes a Vevői Jog Törlési Engedély 2 (kettő) eredeti példányát azt követően jogosult és köteles az illetékes ingatlanügyi hatóságnak benyújtani - annak érdekében, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjáról a Ráépítők javára feljegyzett tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog törlésre kerüljön – hogy a jelen szerződés bármilyen okból történő megszűnése (különösen fizetési késedelem, lehetetlenülés) Letéteményes előtt igazolásra került. Felek megállapodnak, hogy a jelen pont szerinti letétbe helyezésről külön letéti szerződést írnak alá jelen szerződés aláírásával egyidejűleg.

4.5. Szerződő Felek megállapodnak abban és közösen kérik, hogy a Bejegyzési Engedélyt a 4.3. pontban rögzítettek szerinti esedékességekor az okiratszerkesztő és Ellenjegyző Ügyvéd az illetékes földhivatalhoz benyújtsa.

5. Birtokbaadás, szavatossági és egyéb kijelentések

5.1. Ráépítők kijelentik, hogy az Ingatlant azaz a Telket és a Felépítményt megtekintették, állapotát ismerik, és azt jelen állapotban fogadják el ráépítés jogcímen, a Megtérítési Összeg megfizetésének feltételével. Felek megállapodnak továbbá, hogy mivel a Ráépítők több éve életvitelszerűen a Felépítményben élnek, tehát az Ingatlan birtokában vannak, valamint a közművek mérőórái (víz, gáz, villany, szennyvíz) már a Ráépítők nevére kerültek átírásra, ezért az Ingatlan külön birtokbaadására - Megtérítési Összeg megfizetésének feltételével - nem kerül sor, Önkormányzat nem köteles nullás igazolásokkal a közmű tartozásokat igazolni Ráépítők felé.

5.2. Önkormányzat kijelenti, hogy az Ingatlan - per-, teher-, és igénymentes és harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Ráépítők tulajdonszerzését korlátozná vagy megakadályozná. Az Önkormányzat szavatol azért, hogy az Ingatlan tekintetében adó, illeték és egyéb köztartozások megfizetésre kerültek, továbbá nem szolgál székhelyül vagy telephelyül (illetve fióktelepül) harmadik személynek.

5.3. Ráépítők kijelentik és szavatolják, hogy a Felépítmény teljes egészében saját kivitelezésük, beruházásuk eredménye, annak műszaki, jogi és hatósági megfelelőségéért kizárólagosan felelnek. Ráépítők szavatolják, hogy a Felépítmény építésére, bővítésére és jelenlegi használatára vonatkozóan valamennyi szükséges építésügyi és egyéb hatósági engedélyük rendelkezésre áll(t).

Keresztesi Balázs
polgármester
Dunavarsány Város Önkormányzata
Tulajdonos

Kőszegi György
Ráépítő1

Kőszegi Györgyné
Ráépítő2

Ráépítők

Dr. Gál-Tóth Kitti Diána
Ellenjegyző Ügyvéd

5.4. A Ráépítők kijelentik, hogy az Önkormányzattal szemben minden, a Felépítménnyel kapcsolatos műszaki, jogi, hatósági és környezeti kockázat – különösen műszaki hiba, hatósági kötelezés, használat jogszerűsége, közművek állapota, illetve környezeti károk – tekintetében az Önkormányzat felelősségét, kártérítési, kártalanítási kötelezettségét kizárják, és Ráépítők ilyen igényükről az Önkormányzattal szemben kifejezetten lemondanak. Amennyiben a Felépítménnyel összefüggésben bármely hatósági kötelezés, bírság, kár vagy harmadik személy igénye merülne fel az Önkormányzattal szemben, ebben az esetben a Ráépítők kötelezettséget vállalnak arra, hogy az Önkormányzatot teljes mértékben mentesítik, és az ebből eredő valamennyi kárt és költséget megtérítik az Önkormányzat felé.

5.5. Felek együttesen kijelentik továbbá, hogy ügyletüknek semmilyen általuk tudott jogi akadálya nincs. Ráépítők kijelentik, hogy magyar állampolgárok, magyarul beszélnek és értenek, jogügyleti képessége nem esik korlátozás alá.

5.6. Önkormányzat kijelenti, hogy települési önkormányzat, kijelenti továbbá, hogy a jelen szerződés megkötésére Dunavarsány Város Önkormányzat Képviselő-testületének [*]/2026 (IX.) számú Kt. határozatával Keresztesi Balázs polgármester felhatalmazással rendelkezik, továbbá a Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselőtestülete határozatával az Ingatlan ráépítés jogcímén történő tulajdoni viszonyok rendezését jóváhagyólag elfogadta.

5.7. A jelen szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a Felek kötelesek egymással elszámolni. Ráépítők által megfizetett Megtérítési Összeg részletek visszajárnak a Ráépítők részére a megszűnést követő 60 napon belül.

6. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

6.1. Felek vállalják, hogy a jelen szerződés megvalósítása érdekében egymással jóhiszeműen együttműködnek, illetve amennyiben a jelen szerződésbe foglalt szándék földhivatali bejegyzéséhez további nyilatkozatukra, illetve a jelen szerződés módosítására vagy kiegészítésére lenne szükség, azt a megszabott formában haladéktalanul megteszik és egyebekben egymással minden tekintetben együttműködnek.

6.2. Szerződő Felek közösen megbízzák és meghatalmazzák Ellenjegyző Ügyvédet azzal, hogy a jelen szerződést benyújtsa az illetékes ingatlanügyi hatóságához, valamint (i) a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése és/vagy törlése, valamint (ii) a Ráépítők javára szóló tulajdonjog bejegyzése, illetve az Önkormányzat megillető tulajdonjog törlése során Feleket az illetékes ingatlanügyi hatóság előtt, illetve az esetleges jogorvoslati eljárásokban teljes jogkörrel képviselje, valamint szükséges mértékben a Nemzeti Adó és Vámhivatal előtt is eljárjon azzal, hogy a NAV előtti eljárása csak és kizárólag a B400/B400E2 NAV adatlap – akár online - kitöltésére és benyújtására terjed ki, további eljárásra nem. Dr. Gál-Tóth Kitti Diána ügyvéd a jelen pontban foglalt meghatalmazást jelen szerződés aláírásával elfogadja.

6.3. Szerződő Felek rögzítik, hogy a 4.3.-4.4 pontokban foglaltak szerint létrejött letéti jogviszonyra a Magyar Ügyvédi Kamara 7/2018. (III. 26.) MÜK számú, az ügyvédi letét- és pénzkezelésről szóló szabályzatának rendelkezései irányadók. Ellenjegyző Ügyvéd jelen szerződés aláírásával a letéteményesi minőséget elfogadja.

6.4. Szerződő Felek kijelentik, hogy Ellenjegyző Ügyvéd őket a szerződés megkötésével kapcsolatos adó- és illetékjogszabályokról tájékoztatta, a tájékoztatást Felek megértették, és tudomásul vették. Felek kijelentik, hogy a jelen ügyre irányadó hatályos adó- és illetékfizetési jogszabályok, valamint a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény és helyi önkormányzati vonatkozó rendeletének rendelkezéseit megismerték, a jelen szerződést készítő és Ellenjegyző Ügyvédtől az erre irányuló részletes tájékoztatást megkapták. Feleknek tudomása van arról, hogy az építményadó alanya az, aki naptári év első napján az építmény tulajdonosa. Ráépítők

Keresztesi Balázs
polgármester
Dunavarsány Város Önkormányzata
Tulajdonos

Kőszegi György
Ráépítő1
Kőszegi Györgyné
Ráépítő2
Ráépítők

Dr. Gál-Tóth Kitti Diána
Ellenjegyző Ügyvéd

megértették, hogy jelen visszsterhes vagyonszerzésük alapján illetékfizetési kötelezettsége keletkezik, amelyet az alábbi érvelés szerint kérlek megállapítani:

6.4.1. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés alapján létrejövő jogviszony során a Felépítmény nem más személytől megszerzett vagyontárgyként kerül a Ráépítők tulajdonába, hanem a Ráépítők saját költségén és kockázatára megvalósított beruházás eredményeként jött létre. Felek ennek megfelelően kijelentik, hogy a Felépítmény tekintetében visszsterhes vagyónátruházási illetékfizetési kötelezettség nem keletkezik, figyelemmel arra, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 1. § (1) bekezdése szerinti vagyónátruházási illetékfizetési kötelezettség csak akkor keletkezik, ha valódi vagyonomozgás történik. Felek rögzítik továbbá, hogy a Felépítmény nem minősül ilyen módon megszerzett vagyonelemnek, mivel az a Ráépítők saját beruházásának eredményeként jött létre, így az nem képezi a visszsterhes vagyónátruházási illeték alapját. Felek egybehangzóan kérlek és elfogadják, hogy a Nemzeti Adó- és Vámhivatal az illetékkiszabás során kizárólag a Fejlesztési Költségekkel csökkentett Telek Forgalmi Értékével azonos Megtérítési Összegét vegye figyelembe, és a Felépítmény értékét az illetékalap meghatározásakor mellőzze. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés összhangban áll a kialakult bírói gyakorlattal, különösen a Kúria (pl. BH 2025.1.22 sz. elvi döntése) azon eseti döntéseivel, amelyek szerint a saját beruházás eredményeként létrejövő épület nem minősül illetékköteles vagyonszerzésnek, mivel az nem más személytől kerül megszerzésre, hanem új vagyontárgyként jön létre.

6.5. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen szerződés mindazokat a Felek közötti megegyezéseket tartalmazza, amelyek a jelen szerződés tárgyával összefüggnek (teljes megállapodás) és valamennyi esetleges korábbi megállapodást hatályon kívül helyez. Kiegészítő szóbeli megállapodások nem történtek. A jelen szerződés kizárólag írásos formában változtatható meg és egészíthető ki. Mindez vonatkozik az írásbeliség követelményének megszüntetésére is.

6.6. Ellenjegyző Ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: "Pmt.") alapján azonosítási kötelezettség terheli az Önkormányzat és Ráépítők adatai, illetve a képviselőikben eljáró személyek vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy Ellenjegyző Ügyvéd az Önkormányzat képviselőiben eljáró személyek és Ráépítők személyi adatait tartalmazó okmányairól a szükséges mértékben fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. Ellenjegyző Ügyvéd tájékoztatja Feleket az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (5) bekezdésének megfelelően, hogy amennyiben adott fél az okiratot szerkesztő ügyvédnek az adott ügy ellátására nem adott megbízást, akkor az ellenjegyzés az okiratot szerkesztő ügyvéddel megbízási jogviszonyt nem hoz létre.

6.7. Ellenjegyző Ügyvéd tájékoztatja Feleket az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (5) bekezdésének megfelelően, hogy amennyiben adott fél az okiratot szerkesztő ügyvédnek az adott ügy ellátására nem adott megbízást, akkor az ellenjegyzés az okiratot szerkesztő ügyvéddel megbízási jogviszonyt nem hoz létre.

Keresztesi Balázs
polgármester
Dunavarsány Város Önkormányzata
Tulajdonos

Kőszegi György
Ráépítő1

Kőszegi Györgyné
Ráépítő2

Ráépítők

Dr. Gál-Tóth Kitti Diána
Ellenjegyző Ügyvéd

6.8. Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával megerősítik, hogy a jelen szerződésben foglaltakat az ügyvédi megbízás tényvázlataként elfogadják. Szerződő Felek kijelentik, hogy a fenti ügyre vonatkozó minden adatot, tényt előadtak, az általuk előadottak a valóságnak megfelelnek, továbbá, hogy a jelen szerződés az általuk előadott tényeket és adatokat, illetve a szerződéskötési akaratukat pontosan és teljeskörűen tartalmazza. A Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben valamely, az ügyre vonatkozó fontos tényt nem tárnak fel vagy tényre vonatkozóan megtévesztik az ellenjegyző ügyvédet, az az ügy kimenetelét hátrányosan befolyásolhatja, és az ebből eredő esetleges hátrányos jogkövetkezményekért az Ellenjegyző Ügyvéd nem tartozik felelősséggel.

6.9. Felek megállapodnak, hogy jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével kapcsolatos költségeket az Önkormányzat, a földhivatali bejelentésével kapcsolatos költségeket a Ráépítők viselik.

6.10. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és a vonatkozó egyéb magyar jogszabályok rendelkezései irányadók. Jelen szerződés rendelkezései a Felek jogutódaira is kiterjednek.

6.11. Felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák az Ellenjegyző Ügyvédet, hogy az esetleges név-, adat-, számelírás, vagy nyilvánvaló számítási hiba tekintetében a hibákat közvetlenül a szerződés szövegére írás útján és bélyegzővel ellátva kijavítsa. Az ilyen javítás nem minősül a jelen szerződés módosításának.

A jelen ajándékozási szerződést Felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, előzetes elolvasás és értelmezés után jóváhagyólag aláírták.

Kelt: Dunavarsány, 2026. [*]

Kőszegi György
Ráépítő1

Kőszegi Györgyné
Ráépítő2

Dunavarsány Város
Önkormányzata
Keresztesi Balázs polgármester
Önkormányzat

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 35-38.§ értelmében tanúsítom, hogy ezen magánokirat tartalmilag és alakilag egyaránt megfelel a hatályos jogszabályi előírásoknak.

A szerződést készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2026. [*] napján.

Dr. Gál-Tóth Kitti Diána ügyvéd
székhely: 1165 Budapest. Íjász utca 41/.2.a.
KASZ: 36070440