

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött *e g y r é s z r ől*

Oláh Magdolna szül: [REDACTED]
[REDACTED], adóazonosító: [REDACTED], Szig: [REDACTED], Lakcímkártya szám: [REDACTED], Magyar
állampolgár) 4034 Debrecen, Kolonia utca 78. szám alatti lakos, mint **Eladó1**

Tóth Tibor szül: [REDACTED]
[REDACTED], adóazonosító: [REDACTED], Szig: [REDACTED], Lakcímkártya szám: [REDACTED], Magyar állampolgár)
4034 Debrecen, Lakatos utca 14., szám alatti lakos, mint **Eladó2** a továbbiakban mint Eladók

másrészről

Szabó Viktória született: [REDACTED]
[REDACTED], adóazonosító: [REDACTED], [REDACTED]
lakcímkártya száma: [REDACTED], nyilvántartási száma: [REDACTED], fiktív
nyilvántartási szám: [REDACTED], Lakcíme: 4400 Nyíregyháza, Aranyvessző utca 14. szám
alatti lakos *mint Vevő* között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

1.) **Eladó1:** 277/2008-ad és **Eladó2:** 277/2008-ad azaz mindösszesen **554/2008-ad** arányú
tulajdoni hányadát képezi a **Nyíregyháza 0392/32 hrsz.-ú**, 1972 nm nagyságú 1,38 AK értékű szántó
művelési ágú külterületi ingatlan.

A TAKARNET Földhivatali Információs Rendszerből 2026.08.25. napján (ügyazonosító:
INYER/TULLAP/202600825/18520) kiváltott, e-hiteles tulajdoni lap – teljes másolatának I. része az
alábbi széljegy bejegyzést tartalmazza:

Széljegy: INYER/2026/1019773 - 2026.08.19. 00:00:00 A széljegy tartalma a benyújtott kérelem alapján: Név: Botos Róbert,
Születési é: [REDACTED] 4400 NYÍREGYHÁZA, Madách utca 9. , Tulajdonjog törlése Név: HORVÁTH ROBERTÓ NÁNDOR,
Születési év: 2003, 4405 Nyíregyháza, Fillér utca 4. , A föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása
törlése Név: DVORCSÁK BARBARA, Születési [REDACTED] 4400 Nyíregyháza, Tompa Mihály utca 16 2 ajtó , A föld
tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása törlése Név: SZABÓ VIKTÓRIA, Születési év: [REDACTED] 4400
Nyíregyháza, Aranyvessző utca 14 , Tulajdonjog bejegyzése

A TAKARNET Földhivatali Információs Rendszerből 2026.08.25. napján (ügyazonosító:
INYER/TULLAP/202600825/18520) kiváltott, e-hiteles tulajdoni lap – teljes másolatának III. része
az un. teherlap az alábbi teherbejegyzéseket tartalmazza:

- INYER/2026/707519/3 2026.06.02.: A föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása. Tény
terjedelme: Egész ingatlan eszmei hányada, Utalás: II / 8 A felhívást kiadó hatóság adatai: Szabolcs-Szatmár-Bereg
Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Igazgatási Osztály Határozat száma: 572418/2026 A
föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye bejegyzését követően további jogokat –
a közvetlenül jogszabályon alapuló, a bírósági vagy hatósági határozaton alapuló, továbbá a 20. § 9. és 10.
pontjában meghatározott jogok kivételével, de a (3) bekezdésben foglaltakra tekintettel – csak a szerződés alapján
történő tulajdonosváltás bejegyzésétől függő hatállyal lehet bejegyezni. 1/2 hányadra Név: HORVÁTH ROBERTÓ NÁNDOR,
Születési év: [REDACTED] anyja neve: [REDACTED]
Jogosult címe: Magyarország 4405 Nyíregyháza, Fillér utca 4.
- INYER/2026/707519/3 2026.06.02.: A föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása Tény
terjedelme: Egész ingatlan eszmei hányada, Utalás: II / 8 A felhívást kiadó hatóság adatai: Szabolcs-Szatmár-Bereg
Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Igazgatási Osztály Határozat száma: 572418/2026 A
föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye bejegyzését követően további jogokat –
a közvetlenül jogszabályon alapuló, a bírósági vagy hatósági határozaton alapuló, továbbá a 20. § 9. és 10.
pontjában meghatározott jogok kivételével, de a (3) bekezdésben foglaltakra tekintettel – csak a szerződés alapján
történő tulajdonosváltás bejegyzésétől függő hatállyal lehet bejegyezni. 1/2 hányadra Név: DVORCSÁK
BARBARA, Születési év: [REDACTED] anyja neve: DVORCSÁK ANETT
Jogosult címe: Magyarország 4400 Nyíregyháza, Tompa Mihály utca 16 2.
- INYER/2026/743677/3 2026.06.10.: A föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása Tény
terjedelme: Egész tulajdoni illetőség, Utalás: II / 15, II / 14 A felhívást kiadó hatóság adatai: Szabolcs-Szatmár-
Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Határozat száma: 572496/2026. További jogokat – a
közvetlenül jogszabályon alapuló, a bírósági vagy hatósági határozaton alapuló, továbbá a 20. § 9. és 10. pontjában
meghatározott jogok kivételével, de a (3) bekezdésben foglaltakra tekintettel – csak a szerződés alapján történő
tulajdonosváltás bejegyzésétől függő hatállyal lehet bejegyezni. Név: HORVÁTH ROBERTÓ NÁNDOR,

DR. BÓDIS RITA

egyéni ügyvéd

4400 Nyíregyháza, Aranyvessző utca 12/A 1.em. 11.
Tel.: (42) 401-085 • KASZ: 36073202

Születési név: HORVÁTH ROBERTÓ NÁNDOR, Születési év: [REDACTED] Anyja neve [REDACTED] Jogosult címe: Magyarország 4405 Nyíregyháza, Filler utca 4

- INYER/2026/743677/3 2026.06.10.: A föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása Tény terjedelme: Egész tulajdoni illetőség, Utalás: II / 14, II / 15 A felhívást kiadó hatóság adatai: Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Határozat száma: 572496/2026. További jogokat – a közvetlenül jogszabályon alapuló, a bírósági vagy hatósági határozaton alapuló, továbbá a 20. § 9. és 10. pontjában meghatározott jogok kivételével, de a (3) bekezdésben foglaltakra tekintettel – csak a szerződés alapján történő tulajdonosváltás bejegyzésétől függő hatállyal lehet bejegyezni. Név: DVORCSÁK BARBARA, Születési név: DVORCSÁK BARBARA, Születési év: [REDACTED] Anyja neve [REDACTED] Jogosult címe: Magyarország 4400 Nyíregyháza, Tompa Mihály utca 16 2.

Egyebekben az ingatlan per-, teher- és igénymentes. Eladók kijelentik, illetve szavatolnak azért, hogy az ingatlan egyéb jogügyletben nincs lekötve, az ingatlannak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa nincs.

Az ingatlanon ültetvény, mezőgazdasági felülepítmény valamint agrotechnikai létesítmény nem található. Az ingatlanon 2 db felülepítmény található melyek értéke darabonként, eladók tulajdoni hányada tekintetében 50.000 Ft,- 50.000 Ft,- . Az építmények rendezetlen státuszban szerepelnek a földhivatali térképen. Szerződő felek kijelentik, hogy a földterület értéke Eladó1 tulajdoni hányada vonatkozásában 250.000 Ft,-. és Eladó2 tulajdoni hányada vonatkozásában 250.000 Ft,-.

Eladók kijelentik, hogy az ingatlan földhasználat tárgyát nem képezi.

Eladók kijelentik, hogy az ingatlannal kapcsolatosan semminemű adó-vagy adók módjára behajtható köztartozásuk nincs. Eladók kijelentik, hogy tájékoztatták Vevőt az ingatlan állapotáról, az ingatlan lényeges tulajdonságairól. **Eladók kijelentik, hogy a Vevőtől kapott vételi ajánlatot elfogadják.**

2.) Eladók eladják a Vevőnek a jelen szerződés 1.) pontjában részletesen körülírt Nyíregyháza 0392/32 hrsz.-ú, ingatlanban meglévő 554/2008-ad tulajdoni hányadát, Vevő pedig megveszi a Nyíregyháza 0392/32 hrsz.-ú, ingatlanban meglévő 554/2008-ad tulajdoni hányadot per-, teher és igénymentesen a megtekintett állapotban, az alább megjelölt és kölcsönösen kialakított vételárért.

3.) Felek megállapodnak, hogy Eladók eladják, a Vevő pedig megvásárolja az Ingatlan 554/2008-ad tulajdoni hányadát, amelynek a kölcsönösen kialakított, per- teher- és igénymentes vételárát 600.000.- Ft,- azaz Hatszázezer forint (a továbbiakban: Vételár) összegben állapították meg, mely vételárból Eladó1-et 300.000 Ft,- és Eladó2-őt 300.000 Ft,- illet meg.

Felek rögzítik, hogy a jelen pontban rögzített értéket egyező akarattal, kölcsönös alku eredményeként, a piaci viszonyok ismeretében állapították meg és fogadták el.

4.) Szerződő felek rögzítik, hogy a vételár megfizetése akként történik, hogy azt vevő, jelen szerződés aláírásával egyidőben, banki átutalás útján fizeti meg Eladók által megjelölt bankszámlaszámokra, mely teljesítési módot Eladók saját kezeikhez történő joghatályos teljesítésként ismernek el és nyugtáznak. Szerződő felek jelen okirat aláírásával a teljesítés tényét feltétel nélkül és visszavonhatatlanul elismerik és nyugtázzák.

5.) Eladók már most, jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy Vevő: 554/2008-ad tulajdoni hányada az 1.) pontban megnevezett ingatlan vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyzést nyerjen, Eladó1: 277/2008-ad valamint Eladó2: 277/2008-ad tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

6.) Vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonában lévő termőföld terület nagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt sem haladja meg a 2013. évi CXXII tv-ben foglalt földszerzési maximumot, illetve birtokmaximumot.

[REDACTED]

DR. BODIS RITA
egyéni ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Szabadság tér 12/A 1.em. 11.
Tel.: (42) 401-085 • KASZ: 36073208

7.) Vevő kijelenti, hogy a Nyíregyházi Járási Földhivatalban bejegyzett földművesnek minősül, NAK nyilvántartási száma: [REDACTED] földműves nyilvántartási szám [REDACTED]

Vevő kijelenti, hogy elővásárlási jog illeti meg őt a **2013. évi CXXII. tv. 18§ (1) bek c.) pontja alapján:** „c) az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül;”

Szomszédos ingatlanom megnevezése: **Nyíregyháza 0392/16 hrsz**

Vevő kijelenti, hogy bejegyzett földművesnek minősül, valamint kijelenti, hogy lakóhelye több mint 3 éve az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti településen van, valamint az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlannal szomszédos Nyíregyháza 0392/16 hrsz. alatti ingatlannak több mint 3 éve a tulajdonosa.

8.) Vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok tulajdonjogát a vonatkozó jogszabályok figyelembe vételével megszerezheti, annak megszerzésében vonatkozásában korlátozás nem áll fenn. Vevő a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C§-ra tekintettel kijelenti, hogy **részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.**

9.) Vevő jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig -a vonatkozó jogszabályban meghatározott esetek kivételével-más célra nem hasznosítja. Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-,vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozása). Kijelenti továbbá, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátok megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna. Vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdonjogát a vonatkozó jogszabályok figyelembe vételével megszerezheti, annak megszerzésében vonatkozásában korlátozás nem áll fenn. Amennyiben a termőföld harmadik személy használatában van, úgy vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a fentiekben foglalt kötelezettségeket vállalja.

10.) Vevő kijelenti, hogy a **2013. évi CXXII tv 16§ (1), (2) bek.-ben** foglaltaknak megfelelően a föld tulajdonjogát úgy szerzi, meg hogy, a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő földek területnagyságának a beszámításával a 300 hektár földszerzési maximumot nem haladja meg, valamint a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával a 1200 hektár birtokmaximumot nem haladja meg.

11.) A szerződő felek kijelentik, hogy ismerik a személyi jövedelemadóról szóló többszörösen módosított 1995. évi CXVII. törvény rendelkezéseit, és kioktatásban részesültek a jövedelemadó és az illetékfizetés őket terhelő kötelezettségei vonatkozásában.

12.) Vevő kijelenti, hogy a Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Hivatal által kiadott regisztrációs igazolással rendelkezik. Vállalja, hogy ha a jelen adásvétellel vásárolt termőföldet a birtokba adástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít. Egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja. Ezen ténynek, valamint az **Itv 26§ (1) bek p.** pontja szerint mentességet élvez a visszerhes vagyónátruházási illeték alól, melynek figyelembevételét kéri az illetékes Illetékhivaltól.

A szerződő felek kijelentik, hogy ismerik a személyi jövedelemadóról szóló többszörösen módosított 1995. évi CXVII. törvény rendelkezéseit, és kioktatásban részesültek a jövedelemadó és az illetékfizetés őket terhelő kötelezettségei vonatkozásában.

13.) Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan földhasználat tárgyát nem képezi.

[REDACTED]

DR. BÓDIS RITA
egyéni ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Szabadság tér 12/A 1.em. 11.
Tel.: (+36) 481-085 • KASZ: 36073208

14.) Felek kijelentik, hogy mindannyian nagykorú, magyarországi állandó lakóhellyel rendelkező magyar állampolgárok, cselekvőképességet kizáró, vagy korlátozó gondnokság alatt nem állnak.

15.) Eljáró ügyvéd tájékoztatta szerződő feleket, hogy A pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről szóló 2017. évi LIII. tv. rendelkezései szerint azonosítási kötelezettség terheli az Eladók, és Vevő adatainak vonatkozásában. Szerződő felek kijelentik, hogy adataik a jelen szerződésben helyesen kerültek rögzítésre, az általuk bemutatott személyi azonosító okmányok- mint adatszolgáltatásra alkalmas okmányok- alapján.

16.) Szerződő felek megbízást adnak Dr. Bódis Rita 4400 Nyíregyháza, Szabadság tér 12/A 1. em 11. sz. alatti székhelyű egyéni ügyvéd részére jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és a felek teljes körű képviseletük ellátására a földhivatali illetve egyéb hatósági eljárásokban. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást és megbízást elfogadja.

Felek jelen szerződést, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és értelmezés után helybenhagyólag írták alá. Felek jelen okirat aláírásával elismerik és nyugtatják, hogy megfelelő tájékoztatást kaptak a fenti ingatlanhoz fűződő adó és illetékfizetési kötelezettségről, melyet megértettek és tudomásul vettek. Továbbá felhívja szerződő felek figyelmét arra, hogy az általuk megkötött ügylettel összefüggésben olyan adózási, illetőleg illetékfizetési kötelezettség keletkezhet, amely kifejezetten adószakértő, vagy könyvvizsgáló igénybevételét teheti indokolttá.

Kelt: Nyíregyháza, 2026.08.28.

Oláh Magdolna
Eladó 1

Tóth Tibor
Eladó2

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal	
14/2/2	
Érkezett:	2026 AUG 31.
573144	Szám Melleklet:.....db
Előszám:	Elvándó:

Szabó Viktória
Vevő

Készítettem és Ellenjegyzem Nyíregyházán, 2026.08.28. napján, Dr. Bódis Rita, 4400 Nyíregyháza, Szabadság tér 12/A 1. em 11. szám alatti székhelyű egyéni ügyvéd (Kasz:36073208).

DR. BÓDIS RITA
egyéni ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Szabadság tér 12/A 1.em. 11.
Tel.: (42) 401-085 • KASZ: 36073208