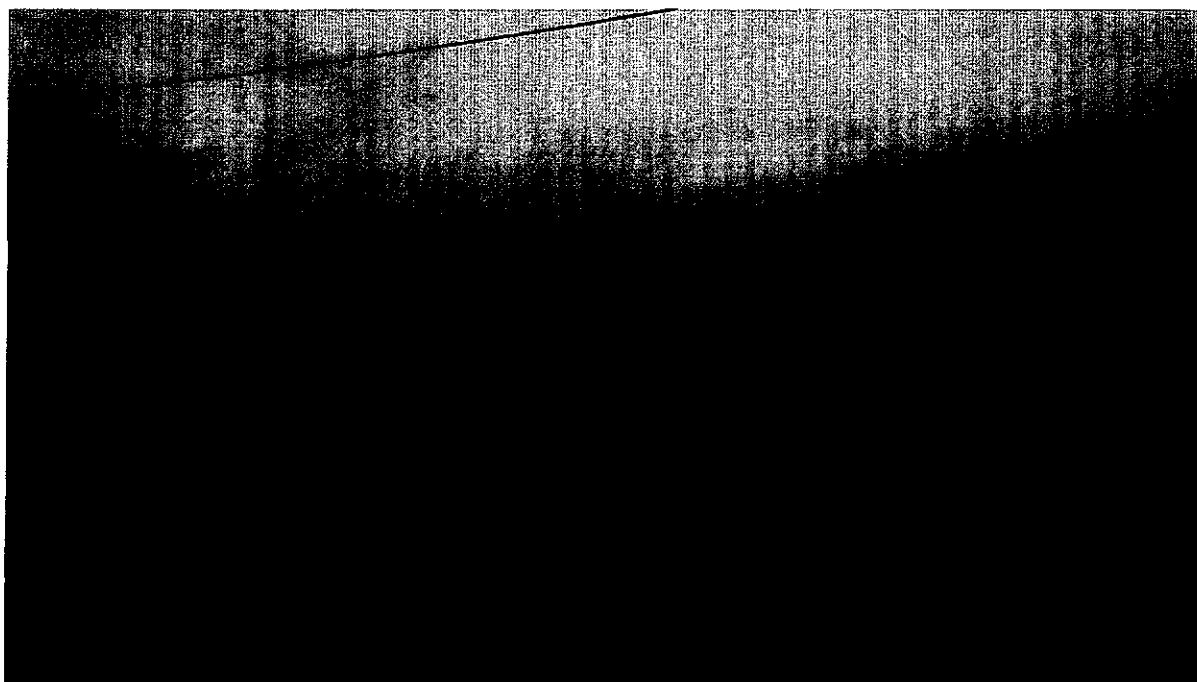




INGATLANVAGYON ÉRTÉKELÉS

a

**Felsőpakony külterületén lévő 056/3-056/9 helyrajzi számokon nyilvántartott szántó
megnevezésű ingatlanokból 10 ha területrészt fajlagos forgalmi értékének
meghatározásáról**



Készült: 4 példányban

Budapest, 2013. január hó

1. ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

1.1. Megbízás

Megbízó:	Budapest Főváros Önkormányzata Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztály
Az értékelő társaság neve:	Budapest Főváros Vagyongkezelő Központ Zrt. Ingatlan-értékelési és Stratégiai Iroda 1013 Budapest, Attila u. 13/A.
Az értékelés fordulónapja:	2013. január 24.
A szakvélemény érvényessége:	hat hónap
Az értékelés célja:	forgalmi érték meghatározása
Helyszíni szemle időpontja:	2013. január 21.

1.2. Az ingatlan adatai

Az ingatlan címe tulajdoni lap szerint:	Felsőpakony külterület		
Az ingatlan megnevezése	szántó		
Az ingatlan helyrajzi száma:	056/3		
Területe:	2.3358 m ²		
Minőségi osztály	szántó	3	1.6363 m ²
		4	6995 m ²
Aranykorona érték	szántó	3	38.45
		4	11.54
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Dr Horváth Mihály	1/100	
	Dr. Horváth Mihályné	99/100	
Az ingatlan címe tulajdoni lap szerint:	Felsőpakony külterület		
Az ingatlan megnevezése	szántó		
Az ingatlan helyrajzi száma:	056/4		
Területe:	7.8649 m2		
Minőségi osztály	szántó	3	5.3438 m2
		4	2.5211 m2
Aranykorona érték	szántó	3	125,58
		4	41.60
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Dr Horváth Mihály	1/100	
	Dr. Horváth Mihályné	99/100	
Az ingatlan címe tulajdoni lap szerint:	Felsőpakony külterület		
Az ingatlan megnevezése	szántó		
Az ingatlan helyrajzi száma:	056/5		
Területe:	9933 m2		
Minőségi osztály	szántó	3	6584 m2
		4	3349 m2
Aranykorona érték	szántó	3	15.47
		4	5.53
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Dr Horváth Mihály	1/100	
	Dr. Horváth Mihályné	99/100	
Az ingatlan címe tulajdoni lap szerint:	Felsőpakony külterület		
Az ingatlan megnevezése	szántó		
Az ingatlan helyrajzi száma:	056/6		
Területe:	9956 m2		
Minőségi osztály	szántó	3	6519 m2
		4	3437 m2
Aranykorona érték	szántó	3	15.32
		4	5.67

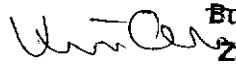
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Dr Horváth Mihály	1/100
	Dr. Horváth Mihályné	99/100
Az ingatlan címe tulajdoni lap szerint:	Felsőpakony külterület	
Az ingatlan megnevezése	szántó	
Az ingatlan helyrajzi száma:	056/7	
Területe:	9985 m ²	
Minőségi osztály	szántó	3 6458 m ²
		4 3527 m ²
Aranykorona érték	szántó	3 15.18
		4 5.82
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Dr Horváth Mihály	1/100
	Dr. Horváth Mihályné	99/100
Az ingatlan címe tulajdoni lap szerint:	Felsőpakony külterület	
Az ingatlan megnevezése	szántó	
Az ingatlan helyrajzi száma:	056/8	
Területe:	1.7669 m ²	
Minőségi osztály	szántó	3 1.1228 m ²
		4 6441 m ²
Aranykorona érték	szántó	3 26.39
		4 10.63
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Dr Horváth Mihály	1/100
	Dr. Horváth Mihályné	99/100
Az ingatlan címe tulajdoni lap szerint:	Felsőpakony külterület	
Az ingatlan megnevezése	szántó	
Az ingatlan helyrajzi száma:	056/9	
Területe:	7.3852 m ²	
Minőségi osztály	szántó	3 4.4471 m ²
		4 2.9381 m ²
Aranykorona érték	szántó	3 104.51
		4 48.48
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Dr Horváth Mihály	1/100
	Dr. Horváth Mihályné	99/100

1.3 Becsült fajlagos piaci forgalmi érték

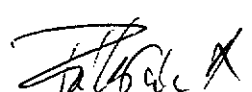
A 056/3-056/9 hrsz-ú ingatlanok fajlagos forgalmi értéke:	1.200,- Ft/m² azaz: ezerkettőszáz forint/m ²
---	--

*** a megállapított érték ÁFA összeget nem tartalmaz!**

Budapest, 2013. január 24.


Kiss Máté
 Stratégiai és vagyonyilvántartási igazgató


Blahó Edit
 ingatlan-értékelési és stratégiai irodavezető


Fábíán Zsuzsanna
 ingatlan értébecslő

2.

TARTALOMJEGYZÉK

oldal:

ÉRTÉKELO LAP	2.
1. ELÖZMÉNYEK	5.
1.1. A megbízás tárgya, célja	5.
2. AZ INGATLANOK ISMERTETÉSE	6.
2.1. Felsőpakony elhelyezkedése, története, közlekedése	6
2.2. Az ingatlanok rövid ismertetése	7.
3. ÉRTÉKELES	8.
3.1. Alapelvek, kiinduló feltételezések	8.
3.2. Az értékelés módszere	10.
3.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésére épülő módszer	10.
3.2.2. Hozamszámításon alapuló módszer	12.
4. KONKRÉT ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS	13.
4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel	13.
4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú módszerrel	14.
5. ÖSSZEFOGLALÁS	16.
MELLÉKLETEK	

1. ELŐZMÉNYEK

1.1. A megbízás tárgya, célja:

Feladatunkat képezi a Dr. Horváth Mihály 1/100 és Dr. Horváth Mihályné 99/100 tulajdonában lévő Felsőpakony külterületen található, 7 db helyrajzi számon szereplő összesen 22 3402 m² alapterületű, szántó megnevezésű ingatlanokból 10 ha terület figyelembevételével fajlagos m² ár megállapítására vonatkozó ingatlanvagyon értékelés elkészítése.

Az értékelés elkészítését nem helyrajzi számonként, hanem településenként „csoportosan” kérte megrendelő.

A Budapest Főváros Önkormányzat Vagyongazdálkodási Főosztály megrendelésében a Fővárosi Önkormányzat KEOP pályázatához szükséges projekt elbírálás és döntés előkészítéshez rendelte meg az értékelések elkészítését.

Az értékelés elkészítéséhez Társaságunk megkapta a Megrendelőtől az ingatlanokra vonatkozó Dabas Járási Körzeti Földhivatal által 2013. 01. 16-án kiállított „Nem hiteles tulajdoni” lapokat - Teljes másolati-, valamint megrendeltük szintén a Dabas Járási Körzeti Földhivatal által 2013. 01. 22-én kiállított Térképmásolatokat.

Az ingatlanok értékalkotó adottságainak szemrevételezése céljából 2013. január 21-én helyszíni szemlét tartottunk.

Szakvéleményünket a rendelkezésünkre álló dokumentáció, a kapott adatok, és a szemrevételezéssel tapasztaltak összevetésével készítettük el.

A helyszíni szemlén megvizsgáltuk az ingatlanok természetbeni adottságait, környezetét, megközelítési lehetőségét, környezetéhez való kapcsolatát és egyéb értékalkotó jellemzőit. Az ingatlanokról fényképfelvételeket készítettünk.

2. AZ INGATLANOK ISMERTETÉSE

2.1. AZ INGATLANOK ELHELYEZKEDÉSE

Felsőpakony

Pest megye középső részén, Budapest közigazgatási határától délkeletre 5 km-re található a Pesti síkságon, a Gyáli kistérségben. Fekvése, földrajzi elhelyezkedése infrastrukturális szempontból kedvező, hiszen az M 5-ös és a M 0 –s kereszteződésében fekszik.

Jelentős előnyt jelent a Férihegyi repülőtér közelsége is, amely (cca. 3 km) néhány perc alatt megközelíthető az M 0 autópályát. A község a repülőtér légi folyosójától kívül esik.

A település mellett Budapest- Lajosmizse vasútvonal vezet el.

Felsőpakony területe már az i.sz. I. századtól kezdődően lakott hely volt, ezt támasztják alá az '50-es és '60-as években és napjainkban is folyó ásások.

Az elmúlt években 3 ipari övezet került kialakításra a község határában, és hamarosan megtelepedtek az első cégek. Az iparűzési adó mértéke 1,5%, mely a környék településeit figyelembe véve a legalacsonyabb. A környező településeken mindenütt a 2%-os maximum iparűzési adó jellemző.

20 éve önálló település, lélekszáma folyamatosan növekszik, mely 2009 decemberében 3400 fő volt.

Családi házas lakóövezet. A település közigazgatási területének 47%-át adó erdő nyugalmas, friss levegőt biztosít, ami ideális a családi környezethez, munkához, pihenéshez.

Az egészségügy területén az alapszintű ellátások biztosítottak. Lehetőség van kulturális, oktatási és sport tevékenységek lebonyolítására, programok szervezésére esztétikus környezetben. A lakosság és a település közbiztonságáról a szervezett polgárőrség gondoskodik. Felsőpakony a rendőrségi statisztika szerint a legbiztonságosabb település a megyében.

A község a közművesítés és infrastruktúra szempontjából Pest megye egyik legfejlettebb települése, ahol minden út, aszfaltburkolattal ellátott, és az utak mellett csapadékvíz-elvezető árkok is kialakításra kerültek.

Alapfokú intézményrendszerrel ellátott a település: általános iskola, óvoda, közösségi ház, könyvtár, posta, takarékszövetkezet. Boltok, üzletek a település szokásos hétköznapi igényeit elégítik ki. A szolgáltatások terén fejleszthető. Vállalkozások típusai változatosak. A falu ipari zónával rendelkezik.

2.2 Ingatlan- nyilvántartási adatok

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Felsőpakony külterület
Helyrajzi száma:	056/3
Megnevezése:	szántó
Földrészlet területe:	2.3358 m ²
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Dr. Horváth Mihály 1/100, Dr. Horváth Mihályné 99/100
Bejegyzések, szolgalmi jogok, terhek:	- a 056/1 hrsz. földrészlet megosztásából alakult
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Felsőpakony külterület
Helyrajzi száma:	056/4
Megnevezése:	szántó
Földrészlet területe:	7.8649 m ²
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Dr. Horváth Mihály 1/100, Dr. Horváth Mihályné 99/100
Bejegyzések, szolgalmi jogok, terhek:	- a 056/1 hrsz. földrészlet megosztásából alakult
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Felsőpakony külterület
Helyrajzi száma:	056/5
Megnevezése:	szántó
Földrészlet területe:	9933 m ²
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Dr. Horváth Mihály 1/100, Dr. Horváth Mihályné 99/100
Bejegyzések, szolgalmi jogok, terhek:	- a 056/1 hrsz. földrészlet megosztásából alakult
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Felsőpakony külterület
Helyrajzi száma:	056/6
Megnevezése:	szántó
Földrészlet területe:	9956 m ²
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Dr. Horváth Mihály 1/100, Dr. Horváth Mihályné 99/100
Bejegyzések, szolgalmi jogok, terhek:	- a 056/1 hrsz. földrészlet megosztásából alakult
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Felsőpakony külterület
Helyrajzi száma:	056/7
Megnevezése:	szántó
Földrészlet területe:	9985 m ²
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Dr. Horváth Mihály 1/100, Dr. Horváth Mihályné 99/100
Bejegyzések, szolgalmi jogok, terhek:	- a 056/1 hrsz. földrészlet megosztásából alakult
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Felsőpakony külterület
Helyrajzi száma:	056/8
Megnevezése:	szántó
Földrészlet területe:	1.7669 m ²
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Dr. Horváth Mihály 1/100, Dr. Horváth Mihályné 99/100
Bejegyzések, szolgalmi jogok, terhek:	- a 056/1 hrsz. földrészlet megosztásából alakult
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Felsőpakony külterület
Helyrajzi száma:	056/9
Megnevezése:	szántó
Földrészlet területe:	7.3852 m ²
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Dr. Horváth Mihály 1/100, Dr. Horváth Mihályné 99/100
Bejegyzések, szolgalmi jogok, terhek:	- a 056/1 hrsz. földrészlet megosztásából alakult

2.2.1 Az ingatlanok ismertetése

Elhelyezkedés:	A földterület Felsőpakony külterületén helyezkedik el.
Megközelíthetőség:	Az aszfaltozott, valamint földútról gépkocsival, gyalog közelíthető meg.
Közműellátottság:	Az ingatlan kiépített közművel nem rendelkezik.
Övezeti besorolása:	Tulajdoni lap szerint szántó
Telek alakja:	Szabálytalan sokszög
Kerítés:	Az ingatlan kerítetlen
Környezet:	Nagyobb méretű zöldfelületek találhatók

3. ÉRTÉKELÉS

A termőföld értékelése a TEGOVA által javasolt módszernek (EVS 2003) az előírásai alapján kerül ismertetésre.

3.1. Alapelvek, kiinduló feltételezések

Az előzőekben részletesen ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlanok jelenlegi forgalmi értékének meghatározásához alapelvként a következőket rögzítjük:

- Szakvéleményünkben az értékelendő ingatlanokat forgalomképes, tehermentes vagyonelemként értékeltük,

Az 1994. évi LV. Termőföldről szóló törvény 1. Fejezet Bevezető Rendelkezések, *Fogalom-meghatározások* 3. § E törvény alkalmazásában a) bekezdése alapján: ...”termőföld: az a földrészlet, amelyet a település külterületén az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő, fásított területművelési ágban, vagy halastóként tartanak nyilván”.

Tárgyi ingatlanok forgalmi értékét a fentiekben hivatkozott termőföldről szóló törvényben meghatározottak alapján, az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett külterületi szántó megnevezésű ingatlanokként vettük figyelembe.

Ugyanezen törvény III. Fejezet *A TERMŐFÖLDEK HASZNÁLATA* a *termőföld haszonbérlete* címszó alatt 12. § *A termőföld haszonbérletére e törvény eltérő rendelkezése hiányában a Ptk.-nak a haszonbérletre vonatkozó szabályait kell alkalmazni.*

12/A. §⁷¹ A haszonbérlo - termelési integráció megvalósítása érdekében - a haszonbérbe adó hozzájárulásával megállapodhat más termőföldet használó személlyel, hogy a termőföld használatát határozott időre átengedi. A megállapodást és a haszonbérbe adó hozzájárulását írásba kell foglalni. A földhasználat átengedése - ha a felek másképpen

nem rendelkeznek - nem érinti a haszonbérlőnek a haszonbérbe adóval szemben fennálló kötelezettségeit.

A haszonbérleti időtartama: 13. § (1)⁷² Belföldi magán- és jogi személy, illetőleg jogi személyiséggel nem rendelkező más szervezet a termőföldre vonatkozó haszonbérleti szerződést legfeljebb a (2)-(4) bekezdések szerinti határozott időre kötheti meg.

- A leírtakon túlmenően egyéb jogi természetű vizsgálatot nem végeztünk, ezek tisztázatlanságából származó következményekért felelősséget nem vállalunk;
- A földterület szántó 3 minőségi osztályba sorolt része 23,5 AK/ha értékű mely jó, nagyon jó besorolást jelent, míg a 4 minőségi osztályba sorolt része 16,5 AK/ha értékű mely közepes, jó besorolást jelent. Az ingatlanra tervezett tevékenység szükségessé teszi a mezőgazdasági művelés alól kivonást és a művelési ág módosítását, melyet elsődlegesen a Termőföldekről szóló törvény szabályoz, de ennek vizsgálata nem képezte feladatunkat.
- A rendelkezésre bocsátott és általunk az értékeléshez felhasznált adatok, dokumentációk, információk valódiságát és helyességét az adatszolgáltató szavatolja;
- Feltételezzük, hogy az ingatlan hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetekből, személyektől, valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- Műszaki méréseket, talajszennyezettségi és más egyéb vizsgálatokat nem végeztünk, azok nem képezték feladatunkat, elfogadtuk az adatszolgáltatók által adott információkat, adatokat;
- Az értékelés effektív időpontja 2013. január hó. Mivel a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért hat hónapon túl a megadott érték felülvizsgálata indokolt;
- Az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak és csakis a Megbízó által megjelölt célra, egységes szerkezetben történő felhasználásban érvényesek. A vagyonértékelés sem részben sem egészben külső harmadik fél részére nem adható ki.
- A szakvéleményben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!
- Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

3.2. Az értékelés módszere

A föld értékelésében többféle értékelési eljárás is ismert. Szűcs I. (1998.) a Föld ára és bére című könyvében az alábbi földár típusokat ismerteti:

- a földjáradék tőkésítésével becsült földár,
- a helyettesítési költség alapján becsült földár,
- a járadékgyűjtéssel becsült földár,
- az árnyékárak segítségével becsült földár,
- a bérleti díjakból levezetett földár,
- a különféle információk segítségével becsült földár,
- a földjövedelem és a bérleti díj kombinálásával készült komplett-beclsési módszer.

Mivel a termőföld a termelés során nem amortizálódik és nem reprodukálható, ezért forgalmi értékének megállapításához a költségalapú értékelés nem alkalmazható. Így a termőföld értékének meghatározása alapvetően két módszerrel történhet:

- a piaci összehasonlító adatok elemzésével,
- hozamszámításon alapuló módszerrel.

3.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésére épülő módszer

Piaci összehasonlítás esetén az értékelés már megtörtént és ismert adásvételi ügyletek árának a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci érték az az ár, amelyért az ingatlan méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve az alábbiakat:

- az eladó hajlandó az eladásra
- az adásvétel lebonyolításához kellő idő áll rendelkezésre
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik
- az értékesítés megfelelő nyilvánossággal történik
- az átlagostól lényegesen eltérő, különlegesen érdekelt vevői ajánlatokat nem vesszük figyelembe.

Az értékelés lépései a következők:

- az *alaphalmaz kiválasztása*. Az alaphalmazban lévő ingatlanok földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanokhoz hasonló, míg művelési ága a vizsgált ingatlannal azonos kell, legyen. Az alaphalmaz átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során, figyelmen kívül kell hagyni.

- *az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása.* Csak azonos értékformákat és azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog, stb.) szabad összehasonlítani. A különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni.
- *a fajlagos alapérték meghatározása.* A fajlagos alapértéket általában hektárra kell vetíteni.
- *az értékmódosító tényezők elemzése.* Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, az értéket valóban befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az alábbi tényezők vizsgálata mindig célszerű:

- alak, forma, tábla mérete,
- fekvés, elhelyezkedés,
- megközelíthetőség, útviszonyok,
- domborzati és lejtési viszonyok,
- vízjárás rendezettsége, melioráció,
- öntözés feltételei,
- művelést gátló tereptárgyak,
- demográfiai viszonyok,
- gazdálkodási tradíciók, lakossági fogékonyság a mezőgazdasági munkára,
- szokásos mértéket meghaladó fagy-, jég-, vadkár valószínűsége,
- kerítettség,
- esztétikai benyomás,
- környezeti állapot, szennyezettség,
- gazdasági környezet,
- infrastruktúra, közműellátottság,
- a földterület természeti védettsége,
- kultúrallapot,
- egyéb (pl. átlagostól eltérő piaci realizálási stb. viszonyok).
- *a fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.* Az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat számszerűsíteni kell (százalékosan, vagy nominálisan forintban) és ennek alapján térítjük el az alapértéket. Az így kapott érték lesz az ingatlan fajlagos értéke.
- *a végleges (piaci) érték számítása.* Az ingatlanpiaci értéket a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzatával kapjuk.

A módszer alkalmazásának korlátját az jelenti, hogy jelenleg nincs kellően intenzív földforgalom, és a megtörtént tranzakciók adatai sem kerülnek nyilvánosságra, így sok esetben nehézséget jelent a megfelelő alaphalmaz felvétele, a forgalmi érték megállapításánál.

3.2.2. Hozamszámításon alapuló módszer

A Magyar Agrárgazdasági Kutató Intézet kidolgozott egy gyakorlati módszert, melyben a jövedelmet a jelenlegi földértékelési rendszerre (AK) alapozva határozza meg és bevonja a számításba a bérleti díj értékét is.

Komplett termőföld értékelési módszer a földjövedelem és a bérleti díj kombinálásával. A módszer a jelenlegi földértékelési rendszerből indul ki. A korrelációs számítások azt igazolják, hogy az AK ma is megközelítőleg kifejezi a földek minőségi különbségét, ezért alkalmas arra, hogy bizonyos korrekciók után egy pénzbeli értékelési rendszernek az alapját képezze. A hozam alapú értékelés az eszköz jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségek különbségéből vezeti le annak értékét.

A földbérleti díjak az AK-ért fizetett búza kg-ban vannak meghatározva. Az átfogó vizsgálat eredményeként, az 1980 és 1990 közötti évek átlagában elemezte a földjövedelmek alakulását Magyarországon és megyénként és földminőségi csoportonként meghatározta az 1 AK-ra jutó búza egyenértéket kg-ban.

Számítási alapadatok

a = az értékelendő földrészlet 1 ha-ra jutó AK értéke AK/ha

n_j = a termőföld megyére jellemző járadék jellegű jövedelme (étkezési búza kg/AK)

b = a környezetben kialakult földbérleti díj (étk. Búza kg/AK)

p = a búza intervenció ára (Ft/tonna)

p₁₀₀ = (Ft/100 kg)

i = tőkésítési kamatláb (%)

t = az értékelt földrészlet területe (ha)

k = korrekciós tényező (%)

Számítások

P_j = n_j * a termőföld járadék jellegű jövedelme (búza kb/ha)

B = b * a haszonbérleti díj

F_{té} = (P_j + B) * p₁₀₀ / (2 * i) termőföld fajlagos értéke (Ft/ha)

F_{ték} = F_{té} * (1 + k/100) termőföld korr.fajl.forgalmi értéke (Ft/ha)

Számítási alapadatok

Művelési ág

Má = Művelési ág szerinti szorzótényező

Végleges érték számítása

F_{tm} = F_{ték} * Má termőföld fajl. értéke Má szorzóval (Ft/ha)

FT_é = F_{tm} * t termőföld értéke (Ft)

4. KONKRÉT ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS

4.1.1. Fajlagos forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Összehasonlításba bevont ingatlanok		Ócsa külterület	Maglód külterület	Újhartyán külterület	Hernád külterület	Üllő külterület
Értékmódosító tényezők	Vizsgált ingatlan	1	2	3	4	5
Ajánlati ár		12 500 000	11 500 000	19 900 000	200 000 000	55 000 000
Kínálattal korrigált ár	10%	11 250 000	10 350 000	17 910 000	180 000 000	49 500 000
Telek alapter*(m ²)	223402	100000	35000	19842	100018	25644
Fajlagos nm ár (Ft/nm)		113	296	903	1800	1930
Övezeti besorolás	szántó	szántó	szántó	szántó	szántó	szántó
Egyéb	mezőgazdasági rendeltetésű, távlatban fejlesztési terület	mezőgazdasági rendeltetésű, távlatban fejlesztési terület	mezőgazdasági rendeltetésű, távlatban fejlesztési terület	mezőgazdasági rendeltetésű, távlatban fejlesztési terület	mezőgazdasági rendeltetésű, távlatban fejlesztési terület	mezőgazdasági rendeltetésű, távlatban fejlesztési terület
Elhelyezkedés	Település határában	Település határában	Település határában	Település határában	Település határában	Település határában
		0%	0%	0%	0%	0%
Megközelíthetőség	aszfaltozott út, földút	földút	földút	földút	földút	földút
		5%	5%	5%	5%	5%
Budapesttől való távolság	10 km	18 km	25km	30 km	40 km	18 km
		3%	5%	8%	10%	3%
Aranykorona érték/ha	nagyon jó (23,5) és jó (16,5)	gyenge (11)	gyenge (8,68)	gyenge (6,11)	gyenge (11,95) és közepes (16,82)	gyenge (8,69) és közepes (15,6)
		37,5%	37,5%	37,5%	25,0%	25,0%
Méret	223402	kisebb	kisebb	kisebb	kisebb	kisebb
		-10%	-15%	-20%	-10%	-18%
Közműellátottság	nincs	2 db fűtő kút	nincs	nincs	nincs	fűtő kút, trafóház
		-5%	0%	0%	0%	-10%
Felszín	sík	sík	enyhén lejtős	sík	sík	sík
		0%	5%	0%	0%	0%
Mikrokörnyezet	rossz	hasonló	hasonló	hasonló	jobb	hasonló
		0%	0%	0%	-5%	0%
Korrekción a vizsgált ing. viszonyítva		30,5%	37,5%	30,5%	25,0%	5,0%
	átlag	korrigált négyzetméter (fajlagos: nm) ár és a szintterületi mutató hányadosa				
Korrigált fajlagos ár	1 202	147	407	1 178	2 250	2 027
Telek fajlagos forgalmi értéke	1 200 Ft					

Fenti összeg ÁFA-t nem tartalmaz

4.2. Fajlagos forgalmi érték meghatározása hozam alapú megközelítéssel

4.2.1. 056/3 – 056/9 hrsz-ú ingatlanok a) szántó 3 minőségi osztályú része

terület	14,5061	ha
Ak érték	340,90	Ak
a	földrészlet 1ha-ra jutó AK értéke	23,5 Ak/ha
nj	a termőföld megyére jellemző járadék jellegű jövedelme	23,3 búza kg/Ak
b	a környezetben kialakult földbérleti díj	búza kg/Ak
p	takarmány búza 2012. december havi tőzsdei ára	66 800 Ft/tonna
p100	Ft/100kg	6 680 Ft/100kg
i	tőkésítési kamatláb	8%
t	értékelt földrészlet területe	14,5061 ha
k	korrekciós tényező	0%
Pj	nj x a termőföld járadék jellegű jövedelme	547,6 búza kg/ha
B	b x a haszonbérleti díj	547,6 búza kg/ha
Fté	(Pj+B) x p100/(2 x i) termőföld fajlagos értéke	45 721 317 Ft/ha
Fték	Fté x (1+k) termőföld korrekciós fajlagos forgalmi értéke	45 721 317 Ft/ha
m	művelési ág	szántó
Má	művelési ág szerinti szorzótényező	1,0
VÉGLEGES ÉRTÉK SZÁMÍTÁSA		
Ftm	Fték x Má termőföld fajlagos értéke Má szorzóval	45 721 317 Ft/ha
Fté	Ftm /10000 termőföld m2-re vetített fajlagos értéke	4 572 ,- Ft/m2

Fenti összeg ÁFA-t nem tartalmaz

megközelítés	0%
felszín	0%
egyéb növényzet	0%
fejleszthető terület	0%
vízvezetés	0%
összesen:	0%

4.2.2. 056/3 – 056/9 hrsz-ú ingatlanok a) szántó 4 minőségi osztályú része

terület	7,8341	ha
Ak érték	129,27	Ak
a	földrészlet 1ha-ra jutó AK értéke	16,5 Ak/ha
nj	a termőföld megyére jellemző járadék jellegű jövedelme	23,3 búza kg/Ak
b	a környezetben kialakult földbérleti díj	búza kg/Ak
p	takarmány búza 2012. december havi tőzsdei ára	66 800 Ft/tonna
p100	Ft/100kg	6 680 Ft/100kg
i	tőkésítési kamatláb	8%
t	értékelt földrészlet területe	7,8341 ha
k	korrekciós tényező	0%
Pj	nj x a termőföld járadék jellegű jövedelme	384,5 búza kg/ha
B	b x a haszonbérleti díj	384,5 búza kg/ha
Fté	(Pj+B) x p100/(2 x i) termőföld fajlagos értéke	32 103 400 Ft/ha
Fték	Fté x (1+k) termőföld korrekciós fajlagos forgalmi értéke	32 103 400 Ft/ha
m	művelési ág	szántó
Má	művelési ág szerinti szorzótényező	1,0
VÉGLEGES ÉRTÉK SZÁMÍTÁSA		
Ftm	Fték x Má termőföld fajlagos értéke Má szorzóval	32 103 400 Ft/ha
Fté	Ftm /10000 termőföld m2-re vetített fajlagos értéke	3 210 ,- Ft

Fenti összeg ÁFA-t nem tartalmaz

megközelítés	0%
felszín	0%
egyéb növényzet	0%
fejleszthető terület	0%
vízvezetés	0%
összesen:	0%

5. ÖSSZEFOGLALÁS

Elvégeztük Felsőpakony külterületen elhelyezkedő 7 db helyrajzi számon lévő összesen 22 3402 m² szántó megnevezésű ingatlanok értékelését a hazai és nemzetközi ingatlan értékebecslés elfogadott gyakorlat szerint piaci összehasonlító és hozamszámításon alapuló módszer alkalmazásával.

A termőföldek értéke jelentősen és tartósan eltérhet az áráról, tekintettel arra, hogy az értéket a föld termőképessége, míg az árát a piaci viszonyok határozzák meg.

A fent említettek, továbbá az ingatlan jövőbeni hasznosítása — mely a jelenlegi műveléstől teljesen eltér — miatt a hozamszámítással meghatározott értéket, mely a föld termőképességén alapul, nem mérvadó, ezért azt nem vesszük figyelembe.

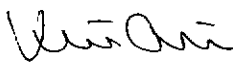
A 056/3-056/9 hrsz-ú ingatlanok fajlagos forgalmi értékét kerekítve:

1.200.- Ft/m²

azaz: ezerkettőszáz forint/m²

összegre becsüljük, mely nem tartalmazza az Áfát

Budapest, 2013. január 24.


Kiss Máté
Stratégiai és vagyon nyilvántartási
igazgató

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.


Blahó Edit
ingatlan-értékelési és stratégiai
irodavezető


Fábíán Zsuzsanna
ingatlan értékebecslő

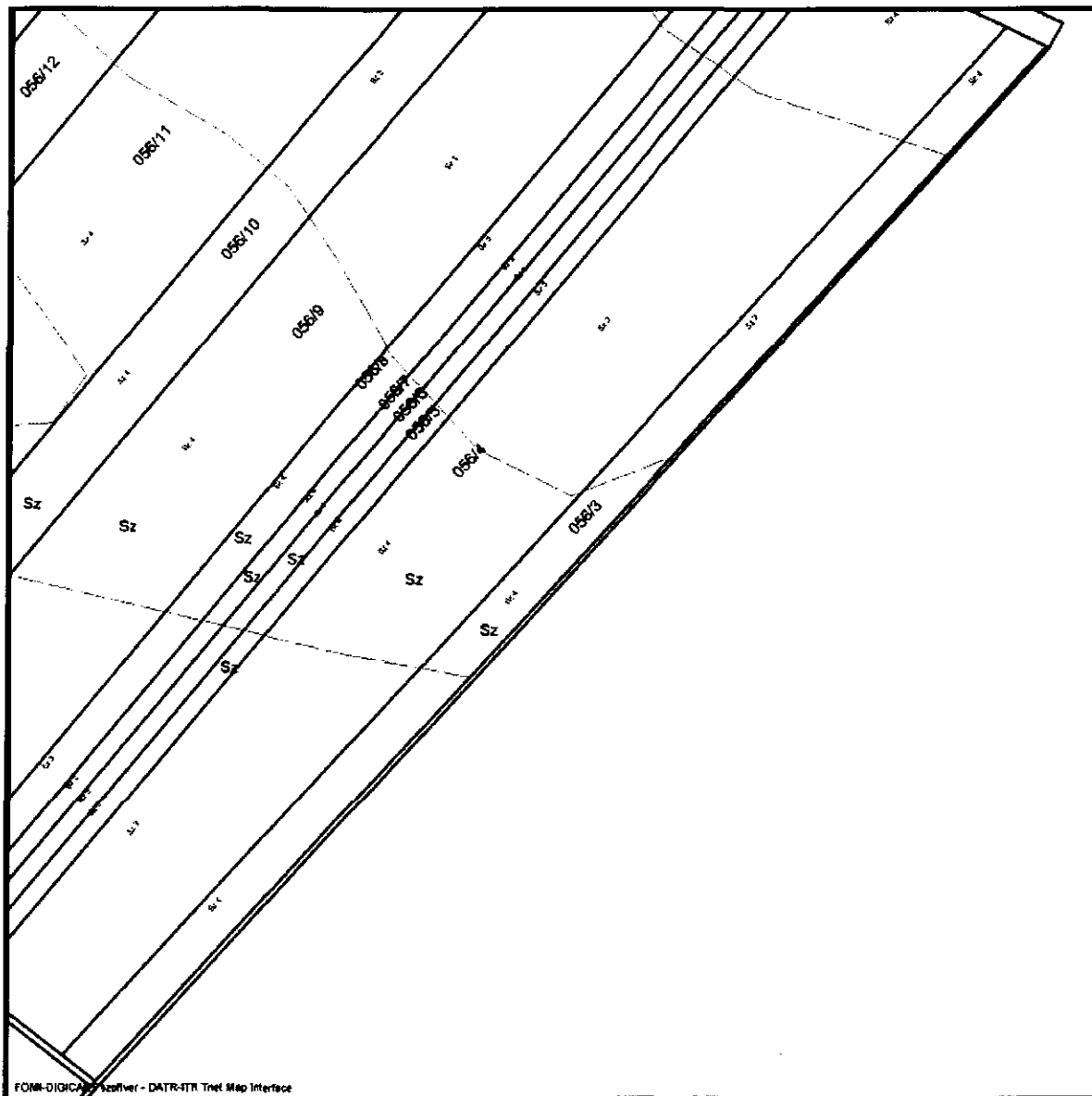
Dabasi Járási Hivatal Járási Földhivatala
Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

Térképmásolat

Helyrajzi szám: FELSŐPAKONY külterület 56/3

Megrendelés szám: 7/68/2013

Méretarány: 1 : 4000



2013.01.22 09:50:44

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Dabas Járási Hivatal, Járási Földhivatala

Dabas 2372, Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

Oldal:

1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/1543/2013

2013.01.16

Szektor : 6

FELSŐPAKONY

Külterület: 056/3 helyrajzi szám

I RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai:

művelési ág/kivett megnevezés/

n.n.o.

terület:

kat.t.jöv.

k.f.ill.

k.f.ill.

kat.jöv.

k.f.ill.

számba

2.3158

1.6363

39.45

4

6995

31.54

2. bejegyző határozat: 38155/1997.08.04 törölő határozat: 30105/2002.01.03

Kárpótlás

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

törölő határozat: 42533/1/1998.11.27

bejegyző határozat, érkezési idő: 38155/1997.08.04

törölő határozat: 42533/1/1998.11.27

jogcím: Árverési vétel

jogállás: tulajdonos

név: Lénárt Miklós

szül.: 1926

sz.név: Patkó Erzsébet

cím: 1181 BUDAPEST XVIII. KER. Gilice tér

2. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 30105/2002.01.03

bejegyző határozat, érkezési idő: 42533/1998.11.27

törölő határozat: 30105/2002.01.03

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: Tóth János László

szül.: 1937

sz.név: Dolanecz Terézia

cím: 1188 BUDAPEST XVIII. KER. Lorincz út 13/B

3. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 30181/2002.01.04

bejegyző határozat, érkezési idő: 30105/2002.01.03

törölő határozat: 30181/2002.01.04

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: Antal Miklós

sz.név: Antal Miklós

szül.: 1963

sz.név: Finta Ilona

cím: 2362 FELSŐPAKONY Körösi út 1.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Dabas Járási Hivatal Járási Földhivatala
Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/1543/2013

2013.01.16

Szektor: 6

FELSŐPAKONY

Külterület 056/3 helyrajzi szám

I RÉSZ

1. Árnyagtalan adatok:

árnyagtalan adatok	terület	kat. jöv.	es. jöv.	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha.m2	k.fili.	ha.m2	k.fili.
szántó	2.3258			
	3		1.6363	38.45
	4		699.5	11.54

bejegyző határozat: 38155/1997.08.04 törölő határozat: 30105/2002.01.03
Kiszámlázás

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 42533/1/1998.11.27
bejegyző határozat, érkezési idő: 38155/1997.08.04 törölő határozat: 42533/1/1998.11.27

jogcím: árverési vétel

jogállás: tulajdonos

név: Lénárt Miklós

szület: 1926

aznév: Patkó Erzsébet

cím: 1181 BUDAPEST XVIII. KER. Gálca tér

2. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 30105/2002.01.03
bejegyző határozat, érkezési idő: 42533/1998.11.27 törölő határozat: 30105/2002.01.03

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: Tóth János László

szület: 1937

aznév: Dudarog Terézia

cím: 1188 BUDAPEST XVIII. KER. Lorincz út 13/B

3. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 30181/2002.01.04
bejegyző határozat, érkezési idő: 30105/2002.01.03 törölő határozat: 30181/2002.01.04

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: Antal Miklós

szület: Antal Miklós

szület: 1963

aznév: Finta Ilona

cím: 236 FELSŐPAKONY Körösi út 1.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Dabas Járási Hivatal Járási Földhivatala

Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma: 30005/1544/2013

2013.01.16.

Szektor: 6

FELSŐPAKONY

Külterület: 056/4 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1 törzshatározat: 40865/2005.2003.11.19.
bejegyző határozat, érkezési idő: 30181/2002.01.04.

törzshatározat: 40865/2005.2003.11.19.

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: Dr. Horváth Mihály

sz.név: Horváth Mihály

szül.: 1952

a.név: Krötzi Erzsébet

cím: 1181 BUDAPEST XVIII. KER. Dobosi utca 45

5. tulajdoni hányad: 1/100

bejegyző határozat, érkezési idő: 40865/2005.2003.11.19.

eredeti határozat: 30181/2002.01.04.

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: Dr. Horváth Mihály

sz.név: Horváth Mihály

szül.: 1952

a.név: Krötzi Erzsébet

cím: 1181 BUDAPEST XVIII. KER. Dobosi utca 45

6. tulajdoni hányad: 99/100

bejegyző határozat, érkezési idő: 40865/2005.2003.11.19.

jogcím: Háztartási közzerkezmény

jogállás: tulajdonos

név: Dr. Horváth Mihályné

sz.név: Dr. Elek Katalin

szül.: 1952

a.név: Puskás Lenke

cím: 1181 BUDAPEST XVIII. KER. Dobosi utca 25

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30155/1997.08.04

Önálló szöveges bejegyzés: 056/1 hirt-0.63 ha 7150 m2 nagyságú Földrészlet megosztásából alakult.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Dabas Járási Hivatal Járási Földhivatala

Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma: 30005/1544/2013

2013.01.16.

FILSŐPAKONY

Szektor: 6

Külterület: 056/4 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1 törzsi határozat: 40865/2005.2003.11.19.

bejegyző határozat, érkezési idő: 30181/2002.01.04.

törzsi határozat: 40865/2005.2003.11.19.

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: Dr. Horváth Mihály

sz.név: Horváth Mihály

szül.: 1952

a.név: Krötzi Erzsébet

cím: 1181 BUDAPEST XVIII. KER. Dobosi utca 45

5. tulajdoni hányad: 1/100

bejegyző határozat, érkezési idő: 40865/2005.2003.11.19.

eredeti határozat: 30181/2002.01.04.

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: Dr. Horváth Mihály

sz.név: Horváth Mihály

szül.: 1952

a.név: Krötzi Erzsébet

cím: 1181 BUDAPEST XVIII. KER. Dobosi utca 45

6. tulajdoni hányad: 99/100

bejegyző határozat, érkezési idő: 40865/2005.2003.11.19.

jogcím: házastársi közszereplés

jogállás: tulajdonos

név: Dr. Horváth Mihályné

sz.név: Dr. Elek Katalin

szül.: 1952

a.név: Farkas Lenke

cím: 1181 BUDAPEST XVIII. KER. Dobosi utca 25

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 38155/1997.08.04.

Önálló szöveg: bejegyzés: 056/1 hrsz-ú 63 ha 7159 m2 nagyságú földterület megosztásából alakult.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Dabas Járási Hivatal/Járási Főldhivatala

Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma: 30003/1545/2013

2013.01.16.

FELSŐPAKONY

Szektor: I

Külterület 056/5 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrajzi adatok	terület	kat. t. jöv.	terület	kat. t. jöv.
megnevezés, ág/kivett megnevezés	ha m2	k. fill.	ha m2	k. fill.
szántó	99,33	2	6584	15,47
	3		3349	5,53
	4			

bejegyző határozat: 30155/1997.08.04 tör. határozat: 33068/1999.03.19
Kárpótlás

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 tör. határozat: 33068/1999.03.19
bejegyző határozat, érkezési idő: 30155/1997.08.04
tör. határozat: 33068/1999.03.19

jogcím: átvétel

jogállás: tulajdonos

név: Kucsera János

szül. 1933

a.név: Szivcsák Teréz

cím: 2363 FELSŐPAKONY Sikszai utca 17.

2. tulajdoni hányad: 1/1 tör. határozat: 30105/2002.01.03
bejegyző határozat, érkezési idő: 33068/1999.03.19
tör. határozat: 30105/2002.01.03

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: Tóth János László

szül. 1937

a.név: Dudasné Terésia

cím: 1198 BUDAPEST XVII. KER. Lorinci út 13/B

3. tulajdoni hányad: 1/1 tör. határozat: 30181/2002.01.04
bejegyző határozat, érkezési idő: 30105/2002.01.03
tör. határozat: 30181/2002.01.04

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: Antal Mihály

szül. 1963

a.név: Antal Mihály

szül. 1963

a.név: Pinta László

cím: 2363 FELSŐPAKONY Körösi út 1.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Dabas Járási Hivatal Járási Földhivatala
Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/1545/2013

2013.01.16

Szektor :

FELSŐPÁKONY

Külterület: 056/5 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 40865/2005.2003.11.19.
bejegyző határozat, érkezési idő: 30181/2002.01.04

törölő határozat: 40865/2005.2003.11.19.

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: Dr. Horváth Mihály

sz. név: Horváth Mihály

szül.: 1952

a. név: Krötöl Erzsébet

cím: 1181 BUDAPEST XVIII. KER. Dobosi utca 45

5. tulajdoni hányad: 1/100

bejegyző határozat, érkezési idő: 40865/2005.2003.11.19.

eredeti határozat: 30181/2002.01.04

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: Dr. Horváth Mihály

sz. név: Horváth Mihály

szül.: 1952

a. név: Krötöl Erzsébet

cím: 1181 BUDAPEST XVIII. KER. Dobosi utca 45

6. tulajdoni hányad: 99/100

bejegyző határozat, érkezési idő: 40865/2005.2003.11.19.

jogcím: házastársi közteremtény

jogállás: tulajdonos

név: Dr. Horváth Mihályné

sz. név: Dr. Elekcs Katalin

szül.: 1952

a. név: Pusztás Lenke

cím: 1181 BUDAPEST XVIII. KER. Szabari utca 25

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 38155/1997.08.04

Önálló szöveges bejegyzés: 56/1 hrsz-b 63 ha 7158 m² nagyságú földrészlet megosztásából
alkult.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Dabas Járási Hivatal Járási Földhivatala

Dabas 2372 Dabas, Birtok Béla u. 52. Pf. 21.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/1546/2013

2013.01.16

FELSŐPAKONY

Szektor: 6

Külterület: 056/6 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat. t. jöv.	terület	kat. t. jöv.
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m ²	k. fill.	ha m ²	k. fill.
szántó:	9956	2	6519	15.32
	3		3437	5.67
	4			

2. Bejegyző határozat: 38155/1997.08.04
Kárpótlás

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 36994/2000.06.14
bejegyző határozat, érkezési idő: 38155/1997.08.04

jogcím: árverési vétel
jogállás: tulajdonos
név: Dr. Krizsa Ferencné
sz. név: Koczera Teréz
szül.: 1917
a. név: Szilyczák Teréz
cím: 2363 FELSŐPAKONY Iskola utca 18

2. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 40865/2005.2003.11.19.
bejegyző határozat, érkezési idő: 36994/2000.06.14

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: Dr. Horváth Mihály
sz. név: Horváth Mihály
szül.: 1952
a. név: Krözl Erzsébet
cím: 1181 BUDAPEST KULTÚR: Dobózi utca 45

3. tulajdoni hányad: 1/100
bejegyző határozat, érkezési idő: 40865/2005.2003.11.19.
eredeti határozat: 36994/2000.06.14

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: Dr. Horváth Mihály
sz. név: Horváth Mihály
szül.: 1952
a. név: Krözl Erzsébet
cím: 1181 BUDAPEST KULTÚR: Dobózi utca 45

Folytatás a következő lapon.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Dabas Járási Hivatal Járási Földhivatala

Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/1546/2013

2013.01.16

FELSŐPAKONY

Szektor :

Külterület 056/6 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 99/100
bejegyző határozat, érkezési idő: 20065/2005.2003.11.19.
jogcím: házastársi közbeszerzés
jogállás: tulajdonos
név: Dr. Horváth Mihályné
sz. név: Dr. Elekes Katalin
szül.: 1952
a. név: Puskás Lénke
cím: 1181 BUDAPEST XVII. KER. Vasvári útca 25

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 38155/1997.08.04

Önálló szöveges bejegyzés a 056/1 hrsz-ú 6.63 ha 7158 m² nagyságú földterület megosztásából
alakult:

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Dabas Járási Hivatal Járási Földhivatala

Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/1548/2013

2013.01.16

FELSŐPAKONY

Szektor : 6

Külterület: 056/7 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat. t. jöv.	terület	kat. t. jöv.
művelési ág/kivett megnevezés/	m.n.o	k.f.ill.	m.n.o	k.f.ill.
szántó	9985	2	6458	15.18
	3		3527	5.62
	4			

2. Bejegyző határozat: 38155/1997.08.04
Márpótlás

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 36991/2000.06.14
bejegyző határozat, érkezési idő: 38155/1997.08.04

jogcím: árverési vétel
jogállás: tulajdonos
név: Bulyáki Lászlóné
sz.név: Koczera Mária
szül.: 1944
a.név: Bulyáki Teréz
cím: 2363 FELSŐPAKONY Bika-utca 13

2. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 40865/2005.2003.11.19.
bejegyző határozat, érkezési idő: 38991/2000.06.14

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: Dr. Horváth Mihály
sz.név: Horváth Mihály
szül.: 1952
a.név: Krözl Erzsébet
cím: 1181 BUDAPEST XVIII. KER. Doboz utca 45

3. tulajdoni hányad: 1/100
bejegyző határozat, érkezési idő: 40865/2005.2003.11.19.
eredeti határozat: 36991/2000.06.14

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: Dr. Horváth Mihály
sz.név: Horváth Mihály
szül.: 1952
a.név: Krözl Erzsébet
cím: 1181 BUDAPEST XVIII. KER. Doboz utca 45

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Dabasi Járási Hivatal Járási Földhivatala

Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/1548/2013

2013.01.16.

FELSŐPAKONY

Szektor : 6

Külterület: 056/7 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
H. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 99/100

bejegyző határozat, érkezési idő: 40265/2005.2003.11.19.

jogcím: házastársi közmegegyezés

jogállás: tulajdonos

név: Dr. Horváth Mihályné

sz. név: Dr. Elekcs Katalin

szül. : 1952

sz. név: Pusztás Lenke

cím: 1181 BUDAPEST XVIII. KER. Vasvári utca 25

H. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39155/1997.08.04

Önálló szöveges bejegyzés a 056/1 hrsz-ú 63 ha 7158 m² nagyságú földterület megosztásából alakult.

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Dabasi Járási Hivatal Járási Földhivatala
Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/1549/2013

2013.01.16

FELSŐPÁKONY

Szektor: 6

Külterület: 056/8 helyrajzi szám

IRÁSZ

1. Az ingatlan adatai:

művelési ág/kivett megnevezés/	m.n.o.	terület: kat. t. jöv.		terület: kat. jöv.	
		ha m2	k. fill.	ha m2	k. fill.
szántó		1.7669			
	3.			1.1228	26.19
	4			6441	10.63

2. Bejegyző határozat: 38155/1997.08.04
Kárpótlás

IRÁSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 38944/2002.06.10
bejegyző határozat, érkezési idő: 38155/1997.08.04
törlő határozat: 38944/2002.06.10

jogcím: árverési vétel
jogállás: tulajdonos
név: Gábor Géza
sz. név: Ráznai Ibolya
szül.: 1951
a. név: Kiss Gitella
cím: 2360 GYAL Vecsei út 10.

2. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 40865/2005.2003.11.19.
bejegyző határozat, érkezési idő: 38944/2002.06.10
törlő határozat: 40865/2005.2003.11.19.

jogcím: csere
jogállás: tulajdonos
név: Dr. Horváth Mihály
sz. név: Horváth Mihály
szül.: 1952
a. név: Krösz Ezsébet
cím: 1181 BUDAPEST XVIII. KER. Doboz utca 45

3. tulajdoni hányad: 1/10
bejegyző határozat, érkezési idő: 40865/2005.2003.11.19.
eredeti határozat: 38944/2002.06.10

jogcím: csere
jogállás: tulajdonos
név: Dr. Horváth Mihály
sz. név: Horváth Mihály
szül.: 1952
a. név: Krösz Ezsébet
cím: 1181 BUDAPEST XVIII. KER. Doboz utca 45

Felvitel a következő lapon.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Dabas Járási Hivatal/Járási Földhivatala

Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

Oldalak: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/1549/2013

2013.01.16

FELSŐPÁKONY

Szektor: 6

Külterület: 056/8 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 99/100

bejegyző határozat: érkezési idő: 40865/2005.2003.11.19.

jogcím: házastársi közzerkezmény

jogállás: tulajdonos

név: Dr. Horváth Mihályné

sz.név: Dr. Elekes Katalin

szül.: 1952

a.név: Puskas Lenke

cím: 1101 BUDAPEST XVIII. KER. Vasvári Gtca 25

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat: érkezési idő: 39155/1997.09.04

Önálló szöveges bejegyzés a 056/1 hrsz-ú 63 ha 7150 m2 nagyságú Földrészlet megosztásából alakult:

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Dabas Járási Hivatal/Járási Földhivatal

Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/1550/2013

2013.01.16.

FELSŐPAKONY

Szektor :

Külterület: 056/9 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet- adatok	terület	kat. t. jöv.	terület	kat. t. jöv.
művelési ág/kivett megnevezés/	ha.m2	k.f.ell.	ha.m2	k.f.ell.
szántó	7,3852	15	4,4471	104,51
	3		2,9391	48,48
	4			

2. bejegyző határozat: 38155/1997.08.04
Kárpótlás

II. RÉSZ

✓ tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 42836/1997.12.12
bejegyző határozat, érkezési idő: 38155/1997.08.04
törölő határozat: 42836/1997.12.12

jogcím: Árverési vétel

jogállás: tulajdonos

név : Kocsis János

szület: 1902

a.név: Gedei Julianna

cím : 2363 FELSŐPAKONY Dobó K. utca 14

✓ tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 38975/1998.08.15
bejegyző határozat, érkezési idő: 42836/1997.12.12
törölő határozat: 38975/1998.08.15

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Gula Jánosné

a.név: Kocsis Ilona

szület: 1926

a.név: Nagy Márta

cím : 2363 FELSŐPAKONY Dobó K. utca 25

✓ tulajdoni hányad: 3/8 törölő határozat: 37097/2000.06.19
bejegyző határozat, érkezési idő: 42836/1997.12.12
törölő határozat: 37097/2000.06.19

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Kocsis János

szület: 1931

a.név: Nagy Márta

cím : 2363 FELSŐPAKONY Eötvös József utca 41

Folytatás a következő lapon.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Dabas, Járás: Hivatali Járás: Földhivatal

Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Méghatározás száma: 30005/1559/2013

2013.01.16

Szektor: 6

FELSŐPAKONY

Külterület: 056/9 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 36926/73852 törlő határozat: 37102/2000.06.19
bejegyző határozat, érkezési idő: 38975/1998.08.15

törlő határozat: 37102/2000.06.19

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: Dr. Horváth Mihály

sz. név: Horváth Mihály

szül.: 1952

a. név: Krözl Erzsébet

cím: 1191 BUDAPEST XVIII. KER. Dobosi utca 45

5. tulajdoni hányad: 36926/73852 törlő határozat: 37097/2000.06.19
bejegyző határozat, érkezési idő: 37102/2000.06.19

törlő határozat: 37097/2000.06.19

jogcím: cseré

jogállás: tulajdonos

név: Kocsis János

szül.: 1931

a. név: Nagy Márta

cím: 2363 FELSŐPAKONY Eötvös József utca 41

6. tulajdoni hányad: 1/3 törlő határozat: 34719/2007.03.19
bejegyző határozat, érkezési idő: 37097/2000.06.19

törlő határozat: 34719/2007.03.19

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név: Kocsis János

szül.: 1956

a. név: Horváth Erzsébet

cím: 2363 FELSŐPAKONY Eötvös József utca 41

7. tulajdoni hányad: 1/3 törlő határozat: 34719/2007.03.19
bejegyző határozat, érkezési idő: 37097/2000.06.19

törlő határozat: 34719/2007.03.19

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név: Kocsis Attila

szül.: 1957

a. név: Horváth Erzsébet

cím: 2363 FELSŐPAKONY Eötvös József utca 41

Folytatás az előző lapra

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Dabas Járási Hivatal Járás Földhivatala

Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

Oldal: 3/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/1550/2013

2013.01.16

FELSŐPAKONY

Szektor: 6

Külterület: 056/9 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

8. tulajdoni hányad: 1/3 törzsi határozat: 34719/2007.03.19
bejegyző határozat, érkezési idő: 37097/2000.06.19

törzsi határozat: 34719/2007.03.19

jogcími ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név: Alföldiné Kocsis Katalin

sz.név: Kocsis Katalin

szül.: 1961

a.név: Horváth Erzsébet

cím: 1075 BUDAPEST Király utca 21. I/23

9. tulajdoni hányad: 1/5
bejegyző határozat, érkezési idő: 34719/2007.03.19

jogcími csere

jogállás: tulajdonos

név: Dr. Horváth Mihály

sz.név: Horváth Mihály

szül.: 1952

a.név: Króczal Erzsébet

cím: 1181 BUDAPEST XVIII. KER. Doboz utca 21.

10. tulajdoni hányad: 4/5
bejegyző határozat, érkezési idő: 34719/2007.03.19
jogcími csere
jogállás: tulajdonos
név: Dr. Horváth Mihály Gábor
sz.név: Horváth Mihály Gábor
szül.: 1979
a.név: Elekcs Katalin
cím: 1114 BUDAPEST XI. KER. Bartók Béla utca 66. 1. emelet 3. ajtó

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 38155/1997.08.04

Önálló épületes bejegyzés a 1/1 hrsz-ú 63 ha 7150 m2 nagyságú földterület megoatásából
alakult.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap