

## **FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS**

**2364 ÓCSA, Baross utca 16/a. szám alatti házas ingatlanról**

**Készült: 2013. május 23.  
3 példányban**

**Készítette: Miklós Józsefné  
ingatlanközvetítő, értékbecslo  
névjegyzék sz: 272/1997.**

# **1. Alapadatok**

## **1.1. A megbízás tárgya**

Ócsa Város Polgármesteri Hivatalának megbízásából forgalmi értékbecslés készítése a 2364 Ócsa, Baross utca 16/a. szám alatti ingatlanról.

## **1.2. Az ingatlan nyilvántartási adatai**

Címe: 2364 Ócsa, Baross utca 16/a.

Helyrajzi száma: Ócsa, belterület 1566.

Területe: 1510 m<sup>2</sup>

Művelési ága: kivett lakóház, udvar.

Tulajdonos: Gellér János Péterné /szül: Baróthy Annamária 1951.

an: Korecz Margit/ Ócsa, Halászy K.u. 76.sz alatti lakos  
1/1 tulajdoni hányaddal

Az ingatlan TEHERMENTES!

## **1.3. Helyszíni szemle, vizsgálati anyagok**

Időpontja: 2013. május 9.

Jelen vannak: Gellér Jánosné tulajdonos

Miklós Józsefné értékbecslő

Rendelkezésemre bocsátva:

Tulajdoni lap másolat, vázrajz.

## **1.4. Az értékbecslés formája és nyilatkozat**

Becslésemet a helyszíni szemlén szemrevételezési diagnosztikával végeztem, a megbízó teljességi és helyességi szóbeli nyilatkozata és a tárgyra vonatkozó információinak figyelembe vételével, a helyi összehasonlító adatok és a jelenlegi ingatlanforgalmi helyzet ismeretében. Kijelentem, hogy az érték megállapításához sem múlt, sem jelen-és jövőbeni érdekem nem fűződik. A munkadíj és a megállapítások között függőség nem áll fenn.

## **2.Az ingatlan bemutatása**

### **2.1.Helye és infrastrukturális ellátottsága**

A becslés tárgyát képező ingatlan Ócsa város központjához közel, az aszfaltozott, összközműves Baross utca közepén található, az Óvoda szomszédságában.

Megközelítése gyalogosan és gépkocsival lehetséges. Parkolási lehetőség a telken belül.

VOLÁN és MÁV állomásoktól kb 6-8 perc gyalogosan. A település központja, bevásárlási lehetőség, közintézmények kb 600 méteren belül található.

Az utcafronton terméskő lábazatú vaskerítés, a többi részen dróthálóval kerítve.

A telek talaja barna, kötött, az utcafronttól befele lejtős, kissé mélyebb az utca szintjénél. A kert füvesített, elől parkosított, hátul 28 db almafa található.

Az ingatlanra az összes közmű be van kötve, azonban a lakóház a csatornára nincs csatlakozva, szennyvizgyűjtő akna működik. Út hozzájárulás befizetve. Fúrott kút is üzemel a kert locsolásához.

### **2.2. Az épület ismertetése**

A telken 1971-ben épült a félig alapincézett lakóház.

Az **58 m<sup>2</sup>-es** pince betonfalú, belülről téglázva, 2,2 méteres belmagassággal, vízzel, villannyal ellátva. Lejárata van az udvar felől, kívülről vasajtóval és a lakásból, belülről is.

A lakóház terméskővel burkolt beton alapon, téglafalazással, beton födémmel, fa szerkezetű, pala héjalású sátozott tetővel /amely kb 10 éve fellet újítva/ készült, esőcsatornával, két kéménnyel. Falazata nemesvakolattal burkolt.

A lakóházba az udvar felől, öt lépcső magasan, egy 15 m<sup>2</sup>-es, fedett, mozaiklappal burkolt, fa korláttal védett teraszról jutunk be, kétszárnyas, dupla fa ajtón.

Az épület kívülről is jó állapotú, karbantartott.

Az udvaron található még egy kb 15 m<sup>2</sup>-es, elbontásra ítélt, rossz állapotú tároló.

A lakásbelsőt 3 éve felújították.

Belmagassága 2.9 m.

Padlózata a szobákban parketta, a többi helyiségben mozaiklap, részben PVC-vel burkolva.

A fürdőszoba és a wc teljesen felújítva, csempével, járólappal, új felszereléssel, 120 literes villanyboylerral.

A falak tapétások, festett, fa nyílászárók, ablakok redőnnel védettek.

Radiátoros központi fűtés, gázcirkóval.

A lakásban 3 szoba / 24 m<sup>2</sup>, 20,5 m<sup>2</sup>, 11.6 m<sup>2</sup>/, konyha-kijárat a teraszra / 11,6 m<sup>2</sup>/, spejz /2,1 m<sup>2</sup>/, fürdő /2,9 m<sup>2</sup>/, wc /1,2 m<sup>2</sup>/, közlekedő /8,2 m<sup>2</sup>/, pince lejáró-padlás feljáró /2,9 m<sup>2</sup>/ található.

**Összes hasznos terület: 85 m<sup>2</sup>.**

**Az egész lakótér jó állapotú, megkimélt, tiszta.**

Fenti megállapításaimat a mellékelt fényképek tanúsítják!

### **3.Forgalmi érték meghatározása**

Értéknövelő tényező a becsült ingatlan városbeli jó elhelyezkedése, megközelíthetősége, közmű ellátottsága, állapota, valamint a telek nagy mérete, mely további beépítést, egyéb hasznosítást tesz lehetővé.

Csökkenti az értéket, hogy a jelenlegi gazdasági helyzet miatt országosan és Ócsán is igen kicsi az érdeklődés a lakóingatlanok iránt.

---

**Ócsa, Baross utca 16/a. szám alatti, 1566 hrsz-ú  
lakóingatlan becsült forgalmi értéke**

**- 17.500.000.-Ft, azaz**

**-Tizenhétmillió-ötszázezer-Ft.-**

---

Ócsa, 2013.május 23.

Miklós Józsefné  
ingatlanközvetítő, értékbecslo  
névjegyzék szám: 272/1997.