

## *Ingatlanközvetítés és forgalmi értékbecslés*

*Miklós Józsefné Orgován Jolán*

2364 ÓCSA, Dózsa György u.16. tel: 06-29/380-363 mobil: 06-30/9110191

[www.ocsaingalan.hu](http://www.ocsaingalan.hu) e-mail: [miklos.ingatlan@monornet.hu](mailto:miklos.ingatlan@monornet.hu)

---

## **FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS**

**2364 ÓCSA, Kiss János utca 1/b. szám alatti házas  
ingatlanról**

**Készült: 2016.január 6.**

**3 példányban**

**Készítette: Miklós Józsefné**

**ingatlanközvetítő, értékbecslő**

**névjegyzék sz: 272/1997.**

## **1. Alapadatok**

### **1.1. A megbízás tárgya**

Ócsa Város Önkormányzata, mint Tulajdonos megbízásából forgalmi értékbecslés készítése a 2364 Ócsa, Kiss János utca 1/b. szám alatti házas ingatlanról.

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

Címe: 2364 Ócsa, Kiss János utca 1/b.

Helyrajzi száma: Ócsa, belterület 1915/6.

Területe: 1011 m<sup>2</sup>

Művelési ága: kivett, lakóház, udvar.

Tulajdonos: Ócsa Város Önkormányzata 2364 Ócsa, Bajcsy-Zs.u.2.  
1/1 tulajdoni hányaddal

Az ingatlan TEHERMENTES!

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

Időpontja: 2015. december 8.

Jelen vannak: Nagy Károly karbantartó és Miklós Józsefné

Rendelkezésemre bocsátva: Tulajdoni lap másolat.

### **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 központi részén, a város egyik főútvonalának számító, nagyforgalmú Kiss János úton található, egy benzinkút-autómosó és a TESCO közelében. Kerítése a főútra beton alapú fa-léc kerítés, hátsó részen vasoszlopos hullámpala, oldalhatáron drótháló. A kerítések felújításra szorulnak. A telek az utcafronttól kb 1,2 méterrel mélyebben van. A közlekedésre szolgáló betonjárdák töredezetek, az udvar és a kert gyepes, gondozatlan. Az ingatlanra csak villany /220 V + vezérelt/ és gáz közmű bekötése történt, de a gázszolgáltatás szünetel, gázóra leszerelve. Csatorna és vízcsanak a telekhatáron belül, de a fejlesztési hozzájárulás nincs fizetve és nincs az ingatlanra bekötve. A víz nyelés fűrott kútból, elektromos szivattyúval történt, azonban jelenleg nem üzemeltethető. Szennyvíz elvezetése gyűjtőaknába történt. Az ingatlan évek óta lakatlan, raktározási célokat szolgál. VOLÁN busz megállója 5 perces, MÁV Állomás kb 25 perces sétával érhető el. Közintézmények, bevásárlás 500 méteren belül.

### **2.2. Az épületek ismertetése**

A telken kb 35 évvel ezelőtt létesült a lakóház és a melléképület, mely galambháznak készült.

A lakóépület beton alapon, téglafalazattal, beton födémekkel készült, részben beépített, fa szerkezetű nyeregtetővel, hullámpala héjalással, bélelt, olajtűzelésre alkalmas kéménnyel, esőcsatornával, két tetőtéri ablakkal ellátva.

A falazat vakolva, szigetelve, színezve nincs, kerámiatégla lábazattal.

Nagy felületű, ma már elavult, fa és fémszerkezetű nyílászárók lettek a külső falazaton elhelyezve, melyek beépítés óta nem voltak kezelve.

A ház szerkezetileg úgynevezett eltolt szintes lakóház. Az épület nyugati oldalán található a lépcsőház, innen lehet fémszerkezetű falépcsőkön megközelíteni minden szintet. Méreteknél kisebb eltérés lehetséges, mivel az épületben nagyon sok mindent tárolnak!

1. Udvar felőli garázsbejáráttal rendelkező, de a lakótérből is megközelíthető szuterén pince-beton falazat, beton aljzat: kb 39 m<sup>2</sup>.

A falakon kb 1 méter magasan felázás, talajvizbetörés miatt.

2. Az utcafronti részről bejárható földszinti garázs + 2 tároló + kazánház /olajkazán/ + zuhanyozó, wc. Fém nyílászárók, betonajzat, falak simítva, meszelve, zuhanyban csempézve : kb 76 m<sup>2</sup>.

3. Szuterén pince feletti lakótér. Itt kapott helyet az étkező, konyha, spejz, közlekedő. Csempézve, járólappal burkolva, boltívvvel : kb 39 m<sup>2</sup>

4. Az utcai garázs felett helyezkedik el a nappali-rögzített, fa térelválasztóval, és egy fémráccsal elszeparált résszel, a vendégszoba, kis előtérrel egy kádas fürdő és wc, valamint a ház teljes szélességében a fedett, fakorlátos , 11 m<sup>2</sup>-es terasz.

Ezen a szinten kerámiapadló, csempe és járólappal burkolások: kb 63 m<sup>2</sup>.

5. Emeleti rész a konyha-étkező felett. Tágas közlekedő, 2 x 5,8 m<sup>2</sup>-es kicsi fürdő, nagyon rossz állapotú szőnyegpadló : kb 35 m<sup>2</sup>.

6. Tetőtér a nappali felett. Közlekedő, 3 db ferde tetősikú félszoba-háló, kettőn tetőablak, harmadikban az ablak a tűzfalon, előtérrel zuhanyozós fürdő, wc. Rossz állapotú szőnyegpadló, lambéria, járólappal, csempe burkolás : kb 48 m<sup>2</sup>.

7. Lépcsőház, minden szinten pihenőkkel: kb 23 m<sup>2</sup>.

**Lakótér: 185 m<sup>2</sup>. Kiszolgáló terek-garázs, terasz, lépcsőház: 110 m<sup>2</sup>.**

**Szuterén pince: 39 m<sup>2</sup>.**



A lakóházban eredetileg radiátoros központi fűtés volt, olajkazánnal, melynek kiszolgálására olajtároló tartály van elhelyezve. A radiátorok évek óta le vannak szerelve és a földszinti garázsban tárolják. A melegvizet villanyboylerek szolgáltatták. Gázvezeték csak a konyhai tűzhelyhez lett kiépítve.

Melléképület: a telek végében, eredetileg galambháznak épült. Betonlapon, téglafalazattal, hullámpalával borított féltetővel, 3 fa ajtóval. Két helyiség, egy takarmánytároló és a galambház található benne.

Bejutni nem volt lehetőségem. Kb 58 m<sup>2</sup>.

A végében található még egy féltetős, fémszerkezetű tároló. Kb 15 m<sup>2</sup>.

Az lakóingatlan szerkezetileg jó állapotú, azonban, mivel kb 10 éve nem lakják és az előző tulajdonos sem rendeltetésének megfelelően használta, így minden részletében teljes felújításra, korszerűsítésre szorul.

A külső falazat szigetelése, a korszerűtlen, külső nyílászárók cseréje feltétlenül szükséges.

A burkolások elhasználódtak, korszerűtlenek. Az elektromos és vizes hálózatot, a fűtést szintén fel kell újítani, olajkazánnal már nem lehetséges a ház fűtése.

A közműveket /viz, csatorna/ be kell vezetni, gázszolgáltatást vissza kell kötni, a fűrott kút felújítás után is legfeljebb a kert locsolására alkalmas.

Fentiek rendkívüli módon csökkentik az ingatlan értékét, értéknövelő tényezőként csak városbeli elhelyezkedése tekinthető!

A városban nagyon sok jó állapotú, nagyméretű eladó lakóingatlant kínálnak, de kereslet pillanatnyilag csak kisebb méretű lakóházak iránt mutatkozik.

### 3. Forgalmi érték meghatározása

Az előzőekben ismertetett tények alapján, valamint a jelenlegi ócsai ingatlanforgalmi helyzet ismeretében az ingatlan forgalmi értékét az alábbi összegre becsülöm:

---

**Ócsa, Kiss János utca 1/b. szám alatti, 1915/6 hrsz-ú  
lakóingatlan becsült forgalmi értéke**

**23.000.000.-Ft, azaz**

**-Huszonhárom-millió-Ft.-**

---

Ócsa, 2016.január 6.



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

**MIKLÓS JÓZSEFNÉ**  
ingatlanközvetítés-beccslés  
2364 Ócsa, Dózsa Gy. u. 16.  
Adószám: 50381762-A-33 Névj.: 272  
Tel.: 06-29-370563 / 06-30-9110191

Központi nyilvántartás Keresési mód Keresési feltétel Ingatlan Megadása Ingatlan Választás Ingatlan Dokumentum Iktatás Iktatás

## tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 513523/4/2015

2015. 12. 15

Szektor : 53

terület 1915/6 helyrajzi szám

2364 ÓCSA Kiss J. utca 1--2.

## I. RÉSZ

Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

területi ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatai

ha m2

k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

Kivett lakóház, utcar

0

1011

0.00

## II. RÉSZ

tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 35179/2006.04.25

bejegyző határozat, érkezési idő: 36316/1993.07.22

törölő határozat: 35179/2006.04.25

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: -

hányad: 0/1 törölő határozat: 35179/2006.04.25

bejegyző határozat, érkezési idő: 36316/1993.07.22

törölő határozat: 35179/2006.04.25

jogcím: kezelésbeadás

jogállás: kezelő

név: VAM ÉS PÉNZÜGYŐRSÉG ORSZÁGOS PARANCSEKSEGE

cím: 1095 BUDAPEST IX.KER. Mester utca 7

tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 35179/2006.04.25

jogcím: tulajdonbaadás

jogállás: tulajdonos

név: ÓCSA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2364 ÓCSA Bajcsy-Zs. utca 2

törzsszám: 15391188

## III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

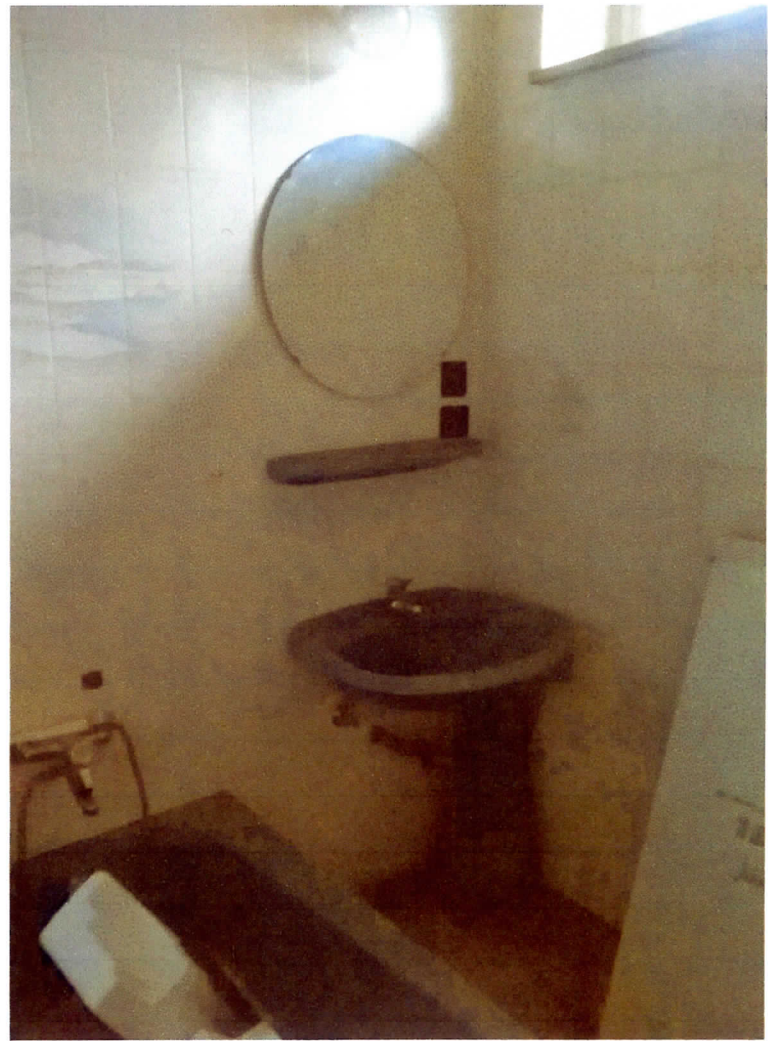
























PEST MEGYEI  
KÖZIGAZGATÁSI HIVATAL  
Budapest V., Városház u. 7. 1364. Pf. 112  
tel.: 118-01-11; tel/fax: 117-66-06  
nyélfogadás: szerda 1/2 9-16 óráig

szám: 64.857/1997.

Miklós Józsefné

Ócsa

Ócsa Gy. u. 16.  
1364.

Az ingatlanközvetítésről szóló 49/1982. (X. 7.) MT. sz. rendelet végrehajtása tárgyában kiadott 13/1988. (XII.27.) ÉVM. sz. rendelet 4. §. (2) bekezdésének a./ pontjában foglaltak alapján - figyelemmel a 8/1995. (V. 2.) BM. rendeletre - a Pest Megyei Közigazgatási Hivatal Hatósági és Igazgatási Főosztályán vezetett

## INGATLANKÖZVETÍTŐI NÉVJEGYZÉKBE

### 272. SORSZÁM

alatt felvettem.

A névjegyzékbe történő felvétel alapján jogosult a jogszabályban körülírt ingatlanközvetítői és értékbecslői tevékenység gyakorlására.

Budapest, 1997. október 3.

Erről értesül:

Ócsa Polgármesteri Hivatal

