

## FORGALMI ÉRTÉKBESZLÉS

2364 ÓCSA, külterület 0283/10 hrsz-ú kivett, présház ingatlanról

Készült:2016.04.20.

3 példányban

Készítette: Miklós Józsefné

ingatlanközvetítő, értékesítő

névjegyzék sz: 272/1997.

## 1. Alapadatok

### 1.1. A megbízás tárgya

Ócsa Város Önkormányzata, Polgármesteri Hivatal megbízásából forgalmi értébecslés készítése a 2364 Ócsa, külterület 0283/10 hrsz-ú ingatlanról.

### 1.2. Az ingatlan nyilvántartási adatai

Címe: 2364 Ócsa, Inárcsi út

Helyrajzi száma: Ócsa, külterület 0283/10

Területe: 576 m<sup>2</sup>.

Művelési ága: kivett, présház

Tulajdonos: Ócsa Város Önkormányzata, 2364 Ócsa, Bajcsy-Zs. u. 2.

1/1 tulajdoni hányaddal

Az ingatlan TEHERMENTES!

### 1.3. Helyszíni szemle, vizsgálati anyagok

Időpontja: 2016. április 14.

Rendelkezésemre bocsátva: -tulajdoni lap másolat, térkép.

### 1.4. Az értébecslés formája és nyilatkozat

## 2. Az ingatlan bemutatása

### 2.1. Helye és infrastrukturális ellátottsága

Fenti hrsz-ú, kivett, présház megnevezésű, 576 m<sup>2</sup> területű, szabályos téglalap alakú ingatlan Ócsán a Kiss János utca folytatásaként, a vasúti átjáró után, az ún. Inárcsi út mellett helyezkedik el, másik oldalán a 0119/2 hrsz-ú földúttal. Körbe van használatban lévő szántó, illetve gyümölcsös területtel.

Az 576 m<sup>2</sup>-es terület be van nőve orgona-és egyéb, bokros zöld növényzettel. Egy kis kiemelkedő domb és a földben téglá maradványok jelzik, hogy itt valamikor épület volt.

Leereszkedve az orgona bokrok mellet alattuk találunk egy kb 100 m<sup>2</sup> alapterületű, téglaboltívvvel megépített pincét, melynek lejárataából, az ún. gádorból már csak a két oldali vakablak maradt meg. A pince teljesen száraz, homokos aljzattal, a téglafalazás is szinte hibátlan, legmagasabb pontján kb 3 méter magas, szélessége 5 méter, hossza kb 20 méter.

Idős falubeliek elmondása szerint ez egy Köller nevezetű borkereskedő telephelye volt, a pince előtt egy szép présházzal, egészen az 1950-es évekig.

Az pincéből felújítás, a lejárát újbóli megépítése után értékes bortároló vagy akár vendégfogadásra is alkalmas építmény alakítható ki.

Jól megközelíthető, viszonylag forgalmas helyen /Lovas farm bejáró, Ócsa-Inárcs összekötő út, új telepítésű szőlők közelsége stb./ található.

## 3. Forgalmi érték meghatározása

Rendelkezésemre állnak a közelmúltban eladott pincék adatai. illetve az eladásra kínált, zártkerti pincés ingatlanok kínálati árai, valamint a régi agyagfalú pincék téglá boltívvvel történő ellátásának költségei is.

Fentiek, valamint a becslés tárgyát képező építmény korának és állapotának, a szükséges felújítási

munkák tetemes költségeinek figyelembe vételével becsültem meg az ingatlan értékét.

**Ócsa, külterület, 0283/10 hrsz-ú, kivett, présház ingatlan  
becsült forgalmi értéke  
-3.500.000.-Ft, azaz, - Hárommillió-ötszázezer - Ft.**

Ócsa, 2016. április 20.

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