



Ingatlanközvetítés és forgalmi értékbecslés

Miklós Józsefné Orgován Jolán

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

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

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

2364 ÓCSA, 2608.hrsz-ú STRAND Ingatlanról

Készült: 3 példányban

2017. január 9.

Készítette: Miklós Józsefné

ingatlanközvetítő, értékbecslő

1. Alapadatok

1.1. A megbízás tárgya

Ócsa Város Önkormányzata, Polgármesteri Hivatal megbízásából forgalmi értékbecslés készítése a 2364 Ócsa, 2608 hrsz-ú STRAND ingatlanról.

1.2. Az ingatlan nyilvántartási adatai

Címe: 2364 Ócsa, Alszeg

Helyrajzi száma: Ócsa, belterület, 2608.

Területe: 27.320 m², azaz 2 ha 7320 m².

Művelési ága: kivett, strandfürdő

Tulajdonos: Ócsa, Polgármesteri Hivatala Ócsa, Bajcsy-Zs.u.2.

1/1 tulajdoni hányaddal

Jogcim: tulajdonba adás 1991.

Az ingatlan tehermentes!

1.3. Helyszini szemle, vizsgálati anyagok

Időpontja: 1917.01.05.

Rendelkezésemre bocsátva: tulajdoni lap másolat, térkép.

1.4. Az értékbecslés formája, nyilatkozat

Becslésemet a helyszini 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

A becslés tárgyát képező Strand ingatlan a város Alszeg, vagy Ófalu nevezetű részén helyezkedik el. Megközelítése a Dr Békési Panyik Andor utcáról lehetséges, keskeny, rossz minőségű úton. Kerítése rendkívül rossz állapotban van. Közművek közül a vezetékes víz a bejáratig kiépítésre került, közvetlenül a bejáratnál van az utolsó tűzcsap. Az épületeken elhelyezett szerelési dobozok szerint elektromos közmű is volt a területen, de villanyvezeték-oszlopokat nem találtam.

A területet körbe határolja a 2581 hrsz-ú vízelvezető árok. A határoló árok következtében a terület szabálytalan alakú, amint az a térképen is látszik. A hely az 1960-as években egy ősfás terület volt, itt létesült kb 1960-61-ben a STRANDFÜRDŐ. Kb 10 évig működött egy kb 10 m²-es gyerekpancsolóval, kb 600 m²-es mélyülő fürdőmedencével. Oldala feltöltve földdel, körben betonjárdával, lépcsővel. Ezek a medencék a mai napon, korukhoz képest stabil állapotban találhatók.

A szivattyúház kb 4 m², téглаépítésű, lemeztetővel, nyílászárója hiányzik. Mellette található a fémlábakon álló, rozsdás, henger alakú viktartály. A bejárat közelében téглаépítésű, kéménnyel ellátott, két helységből álló porta van, igen rossz állapotban. Régen öltözőként szolgáló, kb 100 m²-es téглаépítésű, két helységes épület, melynek nyílászárói szintén hiányoznak, rendkívül elhanyagolt állapotú. Tetőszerkezete, illetve gerendázata igen jó minőségű fából készült annak idején. A területen még megvannak az egykori padok beton lábazatai. A hatalmas fák egy része már kidőlt, elvitték. Az egész terület fűvel, bozóttal, fákkal benőtt, alig járható.

A hatalmas belterületi terület sokféleképpen hasznosítható. Rendezése, rendbetétele komoly költséget igényel, ezt a tényt az érték megállapításánál mindenképpen figyelembe kell venni.

3.Forgalmi érték meghatározása

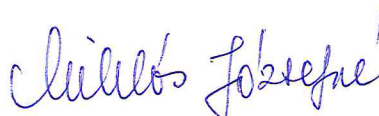
Városunkban a telkek eladási ára 8000.-Ft/m² körül mozog. A kertek eladási ára a környéken lévő telkek eladási árának 40-50 %-a, 3-4000.-Ft/m². Az iparterületekért 4-5000.-Ft/m² árat kérnek!

Fentebb leírtak figyelembe vételével, tekintettel a terület rendezésének költségeire, forgalmi értékét az alábbi összegre becsülöm:

**Ócsa, belterület 2608 hrsz-ú, 2 ha 7320 m² nagyságú STRAND
ingatlan becsült forgalmi értéke**

60.000.000.-Ft azaz –Hatvan-millió Ft.

Ócsa, 2017.január 9.



Miklós Józsefné

ingatlanközvetítő, értékbecslő

MIKLÓS JÓZSEFNÉ
ingatlanközvetítés-beclsés
2364 Ócsa, Dózsa Gy. u. 16.
Asz.: 50381762-1-33 • EV-5086720
Telefon: +36-30/911-0191

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

| |
|-------------------|
| Új keresés |
| Vissza a főmenübe |

A megrendelés eddigi díja: 0 Ft

Sígó

Nem hiteles tulajdoni lap

Dabasai Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Dabas: 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/199/2017

2017.01.03

Szektor : 53

ÓCSA

Belterület 2608 helyrajzi szám

2364 ÓCSA Immeretlen utca 2608 HRSS. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fíll

alosztály adatai

ter. kat.jöv

ha m2 k.fíll

. Kivett strandfürdő

0

2.7320

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33159/1991.03.18

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: ÓCSA NAGYKÖZSÉG POLGÁRMESTERI HIVATALA

cím: 2364 ÓCSA Bajcsy-Zs. út 2

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP 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



