

SEFNÉ  
becslés  
y. u. 16.  
V-5086720  
1-0191

## ***Ingatlanközvetítés és forgalmi értékbecslés***

***Miklós Józsefné Orgován Jolán***

***2364 Ócsa, Dózsa György u.16. Tel: +36-30-9110191***

***www.ocsainatlan.hu e-mail:ocsa.ingatlaniroda@gmail.com***

---

### **FORGALMI ÉRTÉKBESZLÉS**

**2364 ÓCSA, belterület, 866 HRSZ-ú ,**

**kivett, közterület ingatlanról**

**Készült: 2021. november 17.**

**3 példányban**

**Készítette: Miklós Józsefné**

**ingatlanközvetítő, értékbecslő**

**névjegyzék sz: 272/1997.**

## **1. Alapadatok**

### **1.1. A megbízás tárgya**

A Tulajdonos megbízásából forgalmi értékbecslés készítése 2364 Ócsa, belterület, 866 hrsz-ú, kivett, közterületről.

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

Címe: 2364 Ócsa, Névtelen utca 866 hrsz. „felülvizsgálat alatt”

Helyrajzi száma: Ócsa, belterület 866.

Művelési ága: kivett, közterület

Területe: 359 m<sup>2</sup>

Tulajdonos: Ócsa Város Önkormányzata

2364 Ócsa, Bajcsy-Zs.u.2.

1/1 tulajdoni hányaddal

ELMŰ vezetékjog bejegyezve a vázrajzon megjelölt területre.

Az ingatlan egyéb vonatkozásban TEHERMENTES!

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

Időpontja: 2021. november 10.

Rendelkezésemre áll: tulajdoni lap, helyszinrajz.

### **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

### 2.1. Helye és infrastrukturális ellátottsága

A becslés tárgyát képező ingatlan Ócsa város Dózsa-telep elnevezésű településrészén, Katona József utca-D.Szabó Károly utca-Üllői út kereszteződésénél található. Aszfalt utakkal határolt, egyenetlen felszínű, gondozatlan, bokros, gyepes, homokos talajú, közművek nélküli, háromszög alakú terület.

A HÉSZ szerint Vt 3 besorolású terület. Önmagában formája és nagysága miatt beépítésre alkalmatlan. A szomszédos, Ócsa 378 hrsz-ú, Üllői utca 49. cím alatti 576 m<sup>2</sup> nagyságú lakóházas ingatlan telkének nagyobbitására, formai kiigazítására alkalmas. Összevonása esetén megnő az újonnan kialakuló, 935 m<sup>2</sup> nagyságúra módosuló ingatlan beépíthetősége.

Ilyen esetekben, mikor a felek egymásra utaltsága nyilvánvaló, a területeket kert árban szokás értékelni, ami a telekár 40-60 %-a. Ócsán jelenleg igen magasak a telekárak, az átlagár 15 ezer Ft/m<sup>2</sup> körül mozog. Ennek 40 %-a 6000,-Ft/m<sup>2</sup> árra becsülöm fenti közterület ingatlan árát!

### 3. Forgalmi érték meghatározása

**2364 ÓCSA, belterület 866 hrsz-ú, 359 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett közterület  
becsült forgalmi értéke**

**-2.154.000.-Ft azaz -Kettőmillió-egyszázötvennégyezer-Ft.**

---

Ócsa, 2021. november 17.

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

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

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

Pest Megyei Kormányhivatal  
Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/51868/2021

2021.11.03

Szektor : 53

ÓCSA

Belterület 866 helyrajzi szám

2364 ÓCSA Hévtelen utca 966 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"

I R E S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fíll.	ha m2	k.fíll.

Kivett közterület	0	359	0,00		
-------------------	---	-----	------	--	--

I R E S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 3589/1991.03.18

jogcím: tulajdonbaadás

jogállás: tulajdonos

név: ÓCSA VÁROS ÖNKORMÉNYEZATA

cím: 2364 ÓCSA Baycey-Ds. utca 2

törzsszám: 15730394

I R E S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 46749/2009.11.18

Vezetékgjog

a várrajzon megjelölt területre (VM-52/2009.1.)

jogosult:

név: ELMŰ HALÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap