

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS
2364 ÓCSA, külterület, 0375 hrsz-ú útról

Készült: 2022. június 13.

3 példányban

Készítette: Miklós Józsefné

ingatlanközvetítő, értékbecslő

névj.sz: 272/1997.

1. Alapadatok

1.1. A megbízás tárgya

Ócsa, Polgármesteri Hivatal megbízásából értékbecslés készítése Ócsa külterület 0375 hrsz-ú útról.

1.2. Az ingatlan nyilvántartási adatai

Címe: 2364 Ócsa, külterület

Helyrajzi száma: Ócsa, külterület 0375.

Művelési ága: kivett, saját használatú út

Területe: 615 m².

Természetvédelmi terület, Ócsai Tájvédelmi Körzet.

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

1/1 tulajdoni hányaddal

Az ingatlan TEHERMENTES!

1.3. Helyszini szemle, vizsgálati anyagok

Időpontja: 2022. június 13.

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 út ingatlan Ócsa város külterületi, védett részén található. A Kertész utca végén balra kanyarodva, a FÉG irányába haladva a földúton, a térkép szerint két védett, 2,7 és 2,4 ha nagyságú szántó között elhelyezkedő földút, ami a Malomköz irányába vezet.

A helyszíni szemlén, fényképekkel igazolva megállapítottam, hogy az út a valóságban nem létezik, beszántották, vagy bekerítették!

Tulajdoni lap szerint nagysága 615 m², védett terület. A területen közmű nem található.

A kivett utak a forgalomképtelen ingatlanok körébe tartoznak, nem lehet a környezetüktől elkülöníteni, önállóan hasznosítani.

A „Statiztikai Módszertani Segédlet” iránymutatása szerint a terület értékének meghatározásánál figyelembe kell venni a környezetében lévő földterületek átlagárát. Ennek az értékeknek az 50-80 %-a lehet az út értéke, attól függően, hogy az út milyen fontosságú!

Esetünkben az út egyáltalán nem fontos, hiszen a valóságban nem használják, nem közlekednek rajta. A környezetében lévő föld ingatlanok átlagára 3 millió Ft/ha körül mozog. Ennek 50 %-t, vagyis 1,5 millió Ft/ha árat vettem figyelembe!

Fentiek értelmében:

Ócsa, külterület, 375 hrsz-ú, kivett, saját használatú, 615 m² földút

becsült forgalmi értéke

-92.250,-Ft, azaz –Kilencvenkettőezerkettőszázötven-Ft-

Ócsa, 2022. június 13.

Miklós Józsefné

ingatlanközvetítő, értékbecslő

névjegyzék sz: 272/1997



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

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/27676/2022
2022.06.08

ÓCSA
Külterület 0375 helyrajzi szám

Szektor : 53

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alosztály adatokat ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett saját használatú út		0	615	0.00	
2. bejegyző határozat: 4575/1975.10.13 Ócsai Tájvédelmi Körzet					
3. bejegyző határozat: 4575/1975.10.13 Természetvédelmi terület					

II. RÉSZ	
3. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 35538/1995.05.12 jogcím: tulajdonba adás jogállás: tulajdonos név: ÓCSA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím: 2364 ÓCSA Bajcsy-Zs. utca 2 törzsszám: 15730394	

III. RÉSZ	
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST	
Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.	
TULAJDONI LAP VÉGE	

Bizonyító erővel nem rendelkezik





