

JÓZSEFNÉ
s-becslős
Gy. u. 16.
• EV-5086721
911-0191

INGATLANKÖZVETÍTÉS és FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

Ocsai Polgármesteri
Hivatal

Miklós Józsefné Orgován Jolán 2364 Ócsa, Dózsa György u.16. tel: +36 30 9110191

Mell.:

e-mail: ocsa.ingatlaniroda @ gmail.com hirdetéseim: www. ocsaingatlan . hu

2023-07-20

1623-3/2023

Előadó:

dr. K.-K. B.

Forgalmi értékbecslés

2364 Ócsa, külterület 011/9 hrsz-ú

kivett út ingatlanról

Készült: 2023. július 19.

3 példányban

Készítette: Miklós Józsefné

ingatlanközvetítő, értékbecslő

1. Alapadatok

1.1. A megbízás tárgya

Forgalmi értékbecslés készítése az Ócsai Polgármesteri Hivatal megbízásából az Ócsa, külterület 011/9 hrsz-ú, kivett út ingatlanról.

1.2. Az ingatlan nyilvántartási adatai

Címe: 2364 Ócsa, külterület, Szélmalom dűlő

Hrsz: Ócsa, külterület 011/9, területe: 10.800 m² / 1 ha 800 m² /

Művelési ága: kivett, út /járműforgalom elől el nem zárt magánút/

Tulajdonos: Ócsa Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányaddal

Vezetékjog van bejegyezve az ELMÜ Kft javára. egyébként TEHERMENTES!

1.3. Helyszini szemle, vizsgálati anyagok

Időpontja: 2023. július 14 és július 18.

Tulajdoni lap, térképmásolat.

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 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 út ingatlan bemutatása

A becslés tárgyát képező utat nem egyszerű megtalálni még térkép és a TSZ majorban lévő vállalkozók, valamint a FH Munkatársának segítségével sem. A Némedi úti TSZ major jobb-felső oldali szélétől /Dr Bata Kft telekhatárától/ indul, és a C.S.O. Kft szintén lekerített területe mögött elhaladva, jobb oldalán egy erdősávval, kivezet az Alsónémedit elkerülő közútra. Ennek az elsőbbségadás táblával ellátott kivezető résznek a távolsága az ócsai körforgalomtól kb 800 méter. Ezen a részen kb 100 méter hosszúságban látszik, hogy itt valóságban egy földút található. Tovább haladva a teljes utat benőtte az akácerdő, a mellette lévő földekkel együtt felszántották, bevetették. Az út nyomvonala nem követhető, járhatatlan. Ugyan így a TSZ majorban lévő másik vége is a mellette lévő szántótól nem különíthető el. Az út igazi nyomvonala csak a légifotókon követhető!

A térképmásolatból meghatározható nagysága: kb 1200 méter hosszú, átlagosan kb 9 méter széles.

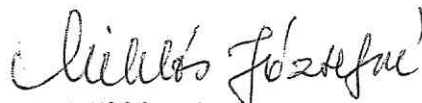
3. Forgalmi érték meghatározása

A kivett utak a forgalomképtelen ingatlanok körébe tartoznak, nem lehet környezetüktől elválasztani, öncélúan hasznosítani. A „Statisztikai Módszertani Segédlet” iránymutatása szerint az út értékének meghatározásánál figyelembe kell venni a környezetében lévő földterületek eladási átlagárát! Ennek az értéknek a 20-80 %-a lehet az út értéke, attól függően, hogy milyen fontosságú az út!

Az út környezetében a szántók eladási ára 4 millió Ft/ha körül mozog. Az út fontosságát, állapotától függetlenül 80 %-ra becsülöm, mivel ezen az egyetlen úton lehet a Major irányából az elkerülő közútra kijutni! Fentiek szerint:

**2364 Ócsa külterület, 011/9 hrsz-ú, 10.800 m² nagyságú, kivett út
becsült forgalmi értéke: -3.456.000.-Ft,
azaz –Hárommillió-négyszázötvenhatezer-Ft.**

Ócsa, 2023.július 19.



Miklós Józsefné

ingatlanközvetítő, értékbecslő

névj.sz: 272/1997.

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

megyei Körmányhivatal
s 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/7010/2023

2023.02.16

Szektor: 53

ÓCSA

Külterület

011/9 helyrajzi szám

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok
művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

LRÉSZ

terület kat.t.jöv. alosztály adatok
ha m2 k.fill. ter. kat.jöv
ha m2 k.fill

. Kivett út

0

1.0800

0.00

LRÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 42392/2005.09.19
jogcím: tulajdonközösség megszüntetése
jogállás: tulajdonos
név: ÓCSA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 2364 ÓCSA Bajcsy-Zs. utca 2
törzsszám: 15730394

HRÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 42392/2005.09.19
Önálló szöveges bejegyzés a 011/5 hrsz-ú ingatlan megosztásából alakult.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 46378/2009.11.09
Vezetékjog
A vázrajz szerint megjelölt területre, (VMB-44/2009).
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG törzsszám: 13804983
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

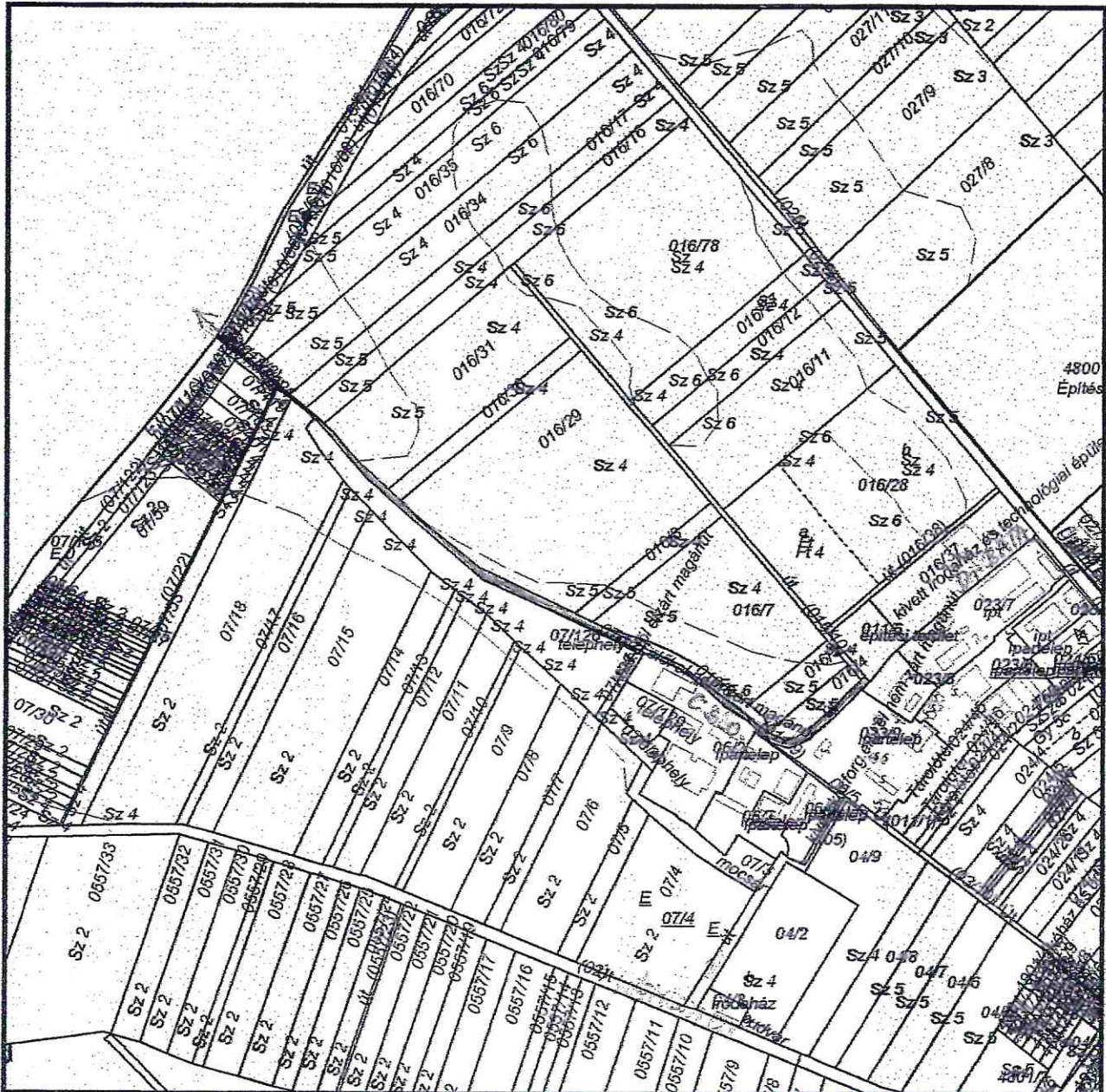
2023.07.11 11:48:17

Helyrajzi szám: ÓCSA külterület 11/9

Megrendelés szám: 7/1150/2023

Méretarány: 1 : 10000

Térrajzsám: 24848570002023



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!