

**MIKLÓS JÓZSEFNÉ**  
ingatlan-értékelés  
Dózsa Gy. u. 16.  
3. EV-5086720  
36 30 911-0191

**INGATLANKÖZVETÍTÉS és FORGALMI ÉRTÉKBESZLÉS**

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

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

---

**FORGALMI ÉRTÉKBESZLÉS**

**2364 ÓCSA, külterület 0473/34 hrsz-ú MAJOR**

**kijelölt részéről**

**Készült: 3 példányban**

**2023.szeptember 11.**

**Készítette: Miklós Józsefné**

**ingatlanközvetítő, értékelő**

## **1. Alapadatok**

### **1.1. A megbízás tárgya**

Forgalmi értébecslés készítése az Ócsai Polgármesteri Hivatal megbízásából az Ócsa, külterület 0473/34 hrsz-ú, kivett, Major ingatlan térképen kijelölt részéről.

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

Címe: 2364 Ócsa, külterület, Felsőbabád

Hrsz: Ócsa, külterület 0473/34, területe: 15.461 m<sup>2</sup>, ebből a becslés tárgya kb. 4604 m<sup>2</sup>-es területrészt, melyen kút és viztorony található!

Művelési ága: kivett, major

Tulajdonos: FELSŐBABÁDI ZRT, 2364 Ócsa Felsőbabád 1/1 tulajdoni hányaddal

**AZ INGATLAN TEHERMENTES!**

### **1.3. Vizsgálati anyagok**

Tulajdoni lap, térképmásolat.

### **1.4. Az értébecslés formája, nyilatkozat**

Becslésemet a helyszíni 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 ingatlan bemutatása

A becslés tárgyát képező ingatlan terület a Felsőbabádi Major középső részén található, sík, gyepes terület, két oldalról földúttal határolva. A területen található a Major vizellátását ellátó fúrott kút és a viztorony. Ezen műszaki létesítmények értékbecslését csak vizügyi-műszaki szakember végezheti el.

Jelen becslés a terület forgalmi értékének meghatározására vonatkozik. Mivel a terület pontos mérete jelenleg nem ismert, csak körülbelüli érték van megadva, így becslésemben m<sup>2</sup> árat határozok meg, a méret kialakulása után alakítható ki az ingatlan pontos, becsült értéke!

## 3. Forgalmi érték meghatározása

A Majorban és közvetlen környezetében eladásra kínált, kivett-major, illetve kivett-iparterületek kínálati átlagára kb 8000.-Ft/m<sup>2</sup>.

Az ivóvíz vételezésére létesített kútak és viktornyok körül jelentős nagyságú védőterületet-védősávot kell biztosítani, így ezen területet egyéb célra hasznosítani, rajta építményeket, egyéb műtárgyakat elhelyezni tilos, így értéke véleményem szerint kb 20 %-ra csökken, vagyis 1600.-ft/m<sup>2</sup> lesz!

Erre vonatkozóan mellékelek egy kivonatot

123/1997.(VII.18.) Korm.rendelet ide vonatkozó részéről!

---

Fentiek figyelembe vételével:

**2364 Ócsa külterület, 0473/34 hrsz-ú, kivett Major becslés tárgyát képező  
részének négyzetméter árát 1600.-Ft/m<sup>2</sup>,  
azaz –Egyezerhatszáz-Ft/m<sup>2</sup> árra becsülöm!**

Ócsa, 2023. szeptember 10.

**MIKLÓS JÓZSEFNÉ**

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

Miklós Józsefné

ingatlanközvetítő, értékbecslő

névj.sz: 272/1997.

0473/33

1100m

0474/41

0474/42

0474/17

0473/6

0473/34

0473/32

İng. nyik terület 3426 m2

0473/35

1386 m2

X

736 m2

Vizmü  
3218 m2

X

0473/33  
0473/34  
0473/35  
0473/36



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelés szám: 30005/32249/2023  
2023.09.04

ÓCSA  
Külterület 0473/34 helyrajzi szám

Szektor: 34

1. Az ingatlan adatai:		IRÉSZ			
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
				ha m2	k.fill
. Kivett major	0	1.5461	0.00		

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 42996/2012.09.21  
eredeti határozat: 34121/2005.04.01  
jogcím: apport 33601/1994.05.04  
jogállás: tulajdonos  
név: FELSŐBABÁDI TERMELŐ, SZOLGÁLTATÓ ÉS KERESKEDELMI ZRT.  
cím: 2364 ÓCSA Felsőbabád  
törzsszám: 10876305

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 42996/2012.09.21  
Önálló szöveges bejegyzés a 0473/11 hrsz-ú ingatlan megosztásából alakult.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

**123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet**  
**a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről**

A Kormány a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi XLV. törvény – 14. §-ának (2) bekezdésében foglaltak figyelembevételével – a 45. §-a (2) bekezdésének a) pontjában kapott felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:

**I.**

**Általános rendelkezések**

1. § (1) \* E rendelet hatálya az ivóvízminőségi követelmények kielégítését, az ásvány- és gyógyvízhasznosítást szolgáló, igénybe vett, leendő vagy távlati hasznosítás érdekében kijelölt vízbázisokra, továbbá az ilyen felhasználású víz tisztítását, tárolását, elosztását szolgáló vízellátási létesítményekre terjed ki.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti vízbázisokat, vízellátási létesítményeket a rendelet szerinti fokozott védelemben (a továbbiakban: védelem) kell tartani.
- (3) \* E rendelet szerinti védőterület, védőterületet, védősávot kell kijelölni
- a) műzáruló vízellátási létesítmények védelméhez, üzemeltetéséhez vagy ilyen célú szolgáló vízbázisokhoz azon vízbázisok esetében, amelyek
- aa) napi átlagban legalább 50 személy vízellátását biztosítják, vagy
- ab) napi átlagban 10 m<sup>3</sup>-nél több ivóvizet termelnek, valamint
- b) a jövőbeni ivóvízellátás céljait szolgáló vízbázisok (a továbbiakban: távlati ivóvízbázis) védelme érdekében.
- (4) \* A (3) bekezdés szerinti vízturmelő vízellátási létesítmények esetén az engedélyes tájékoztatja a vízügyi hatóságot védőterület, védőterületet, védősávot jelölhet ki.
- (4a) \* A vízügyi hatóság a (4) bekezdés szerinti vízellátási létesítmények esetén előírhatja a védőterület, védőterületet, védősáv kijelölését, ha az az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellátás rendjéről szóló kormányrendelet szerinti ivóvízbiztonsági terv alapján indokolt.

**II.**

**A védőterület, a védőterületet, a védősávval érintett ingatlanok használata és a védelem érdekében szükséges használati korlátozások**

10. § Az egyes védőterületekben, védőterületekben olyan tevékenység végrehajtása tilos, amely a kitermelés előtt álló vagy a már kitermelte víz minőségét, mennyiségét, valamint a víztisztítási folyamatot nem veszélyeztet.

11. § (1) A belső védőterületben és védőterület területén csak a vízellátási létesítmények és olyan más létesítmények helyezhetők el, amelyek a vízbázisokhoz csatlakozó vízellátó rendszer üzemét szolgálják. A létesítményeket és berendezéseket úgy kell üzemeltetni, hogy szennyező anyag ne kerülhessen a vízbe, a terep felszínre vagy a felszín alá, a víztől gyűjtő, kitermelő, szállító berendezésekre.

(2) A belső védőterület területén:

- a) elhelyezett létesítményekben keletkező szenny- és használt vizet nyomonkövetéssel ellenőrzött, kettőslevegő szennyvízcsatornában kell kivezetni a védőterületről úgy, hogy a külső védőterületen előírt feltételeket kielégítse. A betűszó csatorna vízárságát havonta kell ellenőrizni a belső védőterületen kívül elhelyezett szivárgásmentes figyelőalma alkalmazásával, melyben a csatorna és a védősáv közötti gyűrődérből az esetlegesen elszivárgó vizet összegyűjtik, majd a külső védőterületen kívüre továbbítják. Az ellenőrzés elvégzését, valamint annak eredményét a vízellátási üzemnaplóban rögzíteni kell;
- b) a terep felszínét úgy kell kialakítani, hogy ott csapadékvízről vízszarazító pangó vizet ne keletkezhessen. A védőterületen lehetőleg fűszertűző fűvel kell bevetni, ahol trágyázás (szerves és műtrágyázás), valamint növényvédőszer használata tilos. A nem fűszertűző felületeket időnként, szennyeződést nem okozó anyaggal kell borítani. Felszínkezelési vizidát, valamint verejték és más anyagok közelében csak olyan fák, bokrok telepíthetők, melyek gyökérzetét ezeket nem éri el;

c) a folyószáraz medervízszáraz csak úgy szabad megállapítani, hogy az ne legyen káros hatással a víztüzelésre, és a víz minőségére;

d) \* közzétett vízellátási létesítmények esetén az üzemeltető magába foglaló felügyeletnek – az építési tulajdonjogától függetlenül – állami vagy önkormányzati tulajdonban kell állni. A belső védőterületet be kell keríteni és szükség esetén biztonságát egyéb módon, így különösen őrzéssel is gondoskodni kell;

e) rendszeresen a vízellátási létesítmény üzemeltetőjének azok a dolgozói tartózkodhatnak, akik ott munkát végeznek, és a külön jogszabályban meghatározott rendszeres egészségügyi ellenőrzést igazoló egészségügyi könyvvel rendelkeznek. Belépésre jogosultak továbbá az itt dolgozók munkájának irányítását, valamint az ellenőrzésre jogosult hatóság személyek, továbbá azok, akiket a védőterület tulajdonosa erre (így például átmeneti munkavégzésre) engedélyt adó hatóság engedélyével a területre engedélyez, melynek jelenléte vagy áramlása következtében csökkenhet a vízkészlet természetes védeltsége, illetőleg a vízbe (20 napon belül le nem bomló) szennyező anyag, illetve élőlény kerülhet, tilos.

(2) A külső védőterület területén:

- a) szükség szerint tereprendezést kell végezni úgy, hogy ott pangó víz sem előfordul, sem csapadékból ne keletkezzen. A határolási vízminőség feltételeit úgy kell kialakítani, hogy a kutakban és egyéb létesítményekben felszíni víz árvíz esetén se kerülhessen. A területet érintő árvíz levezetése után gondoskodni kell a bomlékony és korhadó, a felszín alatti víz szennyeződését előidéző anyagok elszívásáról;
- b) a megálló áthaladó közutakat és az út menti vízárk burkolattal kell ellátni. Az út menti vízárk úgy kell kialakítani, hogy a vizet a külső védőterület határára kívüre vezesse. Új közut nem létesíthető. A külső védőterületen áthaladó közutakon az útfenntartáshoz használt anyagokat tárolni tilos;
- c) a kutakban a külső védőterületen áthaladó árszáraz vízszintre vonatkozó „Magillánél víz” táblákat kell elhelyezni. Veszélyes vagy anyagokat szállító teherjárművek számára a külső védőterületet megfelelő táblákkal ellátott elkerülő területet kell kijelölni;
- d) a létesítmények, így például lakóépületek, sport- és szabadidő-létesítmények, üzemek szennyvizét zárt, nyomonkövetéssel ellenőrzött szennyvízcsatornával kell kivezetni;