

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

2364 ÓCSA, 292/70 hrsz-ú, ORGONA utca megnevezésű

ÚT ingatlanról

Készült: 3 példányban

2024. január 23.

Készítette: Miklós Józsefné

ingatlanközvetítő, értékbecslő

1. Alapadatok

1.1. A megbízás tárgya

Forgalmi értékbecslés készítése az Ócsai Polgármesteri Hivatal megbízásából az Ócsa, 292/70 hrsz-ú, Orgona utcáról.

1.2. Az ingatlan nyilvántartási adatai

Címe: 2364 Ócsa, Orgona utca.

Hrsz: Ócsa, belterület, 292/70.

Művelési ága: kivett, saját használatú út.

Területe: 1042 m².

Tulajdonosok: PMGO Kft, 2363 Felsőpakony, Petőfi S. u.24. Törzs sz: 14518964

1/1-d tulajdoni hányaddal.

Az ingatlanra az OPUS TIGÁZ Gázhálózati Zrt és a ELMŰ Hálózati Kft vezetékjogai vannak bejegyezve a vázrajzok szerint! Az ingatlan egyéb vonatkozásban TEHERMENTES!

1.3. Vizsgálati anyagok

Tulajdoni lap, E-közmű térkép.

1.4. Az értékbecslés 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 út ingatlan bemutatása

A becslés tárgyát képező út a volt Piac-téren épülő lakópark egyik utcája. A Székesi útról jobbra fordulva kanyarodhatunk be az utcába, mely a Nefelejcs utcáig húzódik. Az utca két oldalán új építésű ikerházak találhatók. Ezen házak megközelítésére használt, sáros, kis részben sóderral és murvával leszórt földút, járdák és vízelvezető árkok nélkül!

Hosszúsága kb 89,06 méter, szélessége 11,70 méter, összesen 1042 m². Az úton minden közmű /villany, gáz, vezetékes víz, szennyvizcsatorna, távközlés/ ki van építve, ezek látják el a lakóépületeket!

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, telkek eladási átlagárát! Ennek az értéknek a 20-80 %-a lehet az út értéke, attól függően, hogy milyen fontosságú az út!

A Városban a legnagyobb hirdetési portál statisztikája és saját tapasztalatom alapján 2023. év végén a telkek átlagos eladási ára 17 ezer Ft/m² körül volt. Az út fontosságát, állapotától függetlenül 80 %-ra, azaz 13.600.-Ft/m² árra becsülöm, mivel ezen az egyetlen úton lehet a lakóházakat megközelíteni! Fentiek szerint:

**2364 Ócsa 292/70 hrsz-ú, 1042 m² nagyságú, kivett út,
"ORGONA" utca becsült forgalmi értéke: 14.171.200.-Ft,
azaz –Tizennégymillió-egyszázhetvenegyezerkettőszáz-Ft.**

.....
Ócsa, 2024.január 23.

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