



*Ingatlanközvetítés és forgalmi értékbecslés* 2009 JAN. 22

*Miklós Józsefné Orgován Jolán* 26.9/09

2364 ÓCSA, Dózsa György u.16. tel: 06-29/380-363 mobil: 06-30/9110191

[www.ocsaingatlan.hu](http://www.ocsaingatlan.hu) e-mail: [miklos.ingatlan@monor.net.hu](mailto:miklos.ingatlan@monor.net.hu)

## **FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS**

**2364 ÓCSA, Bajcsy Zs. u. 5. szám alatti házas  
ingatlanról**

**Készült: 2009.január 20.  
3 példányban**

**Készítette: Miklós Józsefné  
ingatlanközvetítő, értékbecslő  
Névjegyzék sz: 272.**

# **1. Alapadatok**

## **1.1. A megbízás tárgya**

Ócsa Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatalának megbízásából forgalmi értékbecslés készítése a 2364 Ócsa, Bajcsy Zs. út 5. szám alatti házas ingatlanról.

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

Címe: 2364 ÓCSA, Bajcsy Zs. út 5.

Helyrajzi száma: Ócsa, belterület 2534.

Területe: 1301 m<sup>2</sup> /tulajdoni lapon még nincs átvezetve a 2007.07.10-i Változási vázrajz módosító adata/

Művelési ága: 1. Kivett, lakóház és udvar

2. Természetvédelmi terület

3. Ócsai Tájvédelmi Körzet

Tulajdonos: Ócsa-Soroksár Ipari és Vagyonkezelő Szövetkezet,

Budapest Soroksár, Tanyaközpont 1/1 tulajdoni hányaddal

Terhek: - 324/1976.01.20. Elidegenítési és terhelési tilalom a 32/1969.

Korm.sz. rendelet 12.§. alapján.

Jogosult: Nagyközségi Tanács VB. Ócsa

- 38413/1991.12.04. Jelzálogjog 7 000 000,-Ft, azaz Hétmillió Ft és járulécai erejéig.

Jogosult: Budapest Bank Rt. Dabasi Fiók.

## **1.3. Az értékbecslés vizsgálati anyagai**

Tulajdoni lap másolat, épület alaprajza, telek változási vázrajz, fényképek.

## **1.4. Helyszíni szemle**

2008. november 19.

Jelen vannak: Vagyonkezelő Szövetkezet részéről

- Kocsvai Mihály vagyongazdálkodási osztályvezető

- Kerekes István vagyongazdálkodási üi.

Miklós Józsefné értékbecslő

## **1.5. Az értébecslés formája**

Becslésemet a helyszíni szemlén szemrevételezési diagnosztikával végeztem, a Tulajdonos jelenlévő Képviselőinek teljességi és helyességi szóbeli nyilatkozata és a tárgyra vonatkozó információi figyelembe vételével, a városbeli összehasonlító adatok és ingatlanforgalmi helyzet ismeretében.

Kijelentem, hogy az ingatlan forgalmi értékének meghatározásához 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. Elhelyezkedése, infrastrukturális ellátottsága**

Az ingatlan a város központjában, a Polgármesteri Hivatallal szemben helyezkedik el. Utcafrontja 28,5 méter széles, befelé keskenyedő, kissé szabálytalan téglalap alakú, sík, homokos talajú. Tulajdonképpen kerítetlen, mivel a 2008. évi telekmódosítás és a szomszédos épület bontása miatt csak utcafronti vaskerítéséből maradt egy kb 8 méteres darab, valamint a jobboldali telekhatár elhasználódott drótkerítése.

Az ingatlan az elektromos /380 V + külön vezérelt ún. éjszakai/ hálózatra, a városi vezetékes vízhálózatra csatlakoztatva van, és fűrott kút is üzemel a területen. A telekhatáron belül található vezetékes gázcsanak, de az épületbe nincs bekötve. A városi csatorna hálózat nincs kiépítve az ingatlanon, a szennyvízelvezetés gyűjtőaknába történik.

VOLÁN busz megállója az ingatlannal szemben, a MÁV állomás kb 1800 méterre található. Közintézmények, bevásárlási lehetőség 500 méteren belül. A telek kisebb része parkosított, néhány dísfával.

A főépületen kívül a kert hátsó részében található egy szétszedhető faház és egy rossz állapotú esővédő, valamikor kerékpárok tárolására szolgált.

Az ingatlanon található, többször bővített főépület kb 80 éve épült, a mindenkori Jegyző szolgálati lakásának, hasonló stílusban, mint a Posta épülete, bár ez a többszöri átépítés miatt már nem igen ismerhető fel.

Az 1960-as évektől a Vörös Október MgTSZ Központi Irodaházaként funkcionált, de az 1990-es évektől csak részlegesen használták, az utóbbi években gyakorlatilag üresen áll.

## 2.2. Az épület ismertetése

A telek területe 1301 m<sup>2</sup>, beépítve 343 m<sup>2</sup>, 26,38 %.

Az eredetileg nagy, polgári lakóháznak készült felépítmény L alakú, valószínűleg szigetelés nélküli téglalapozású, 50-60 cm vastagságú vályog falazatú, hagyományos stukatúros födémmel készült, fa szerkezetű, utcafronton nyereg, a hátsó fronton félnyereg tetővel, cserép héjalással, esőcsatornákkal. A tűzfalakat utólag palával lefedték. Az épület külső felületén színezett, fröcskölt vakolat található. A régi épületrészek belmagassága 3,5 méter. Falazata a szigetelés hiánya és az utóbbi években bekövetkezett lakatlanság, fűtetlenség, karbantartás elmaradása miatt igen sok helyen vizesedik, omlik. A többszöri átépítés, válaszfalak, nyílászárók áthelyezése miatt -melyet gondolom a funkció változások tettek szükségessé- állapota nagyon leromlott. A silány minőségű fa nyílászárók különböző méretűek, formájúak, típusúak, elhasználódtak.

Az épület udvar felőli részén a bővítés már beton sávalapra, téglalapozással készült, de a tetőszerkezetet csak féltetővel megnyújtották és hullámpalával fedték le. A belmagasság itt 2,5 méter.

Az épület fűtése hőtárolós villanykályhával történt, melyekből már csak néhány db működőképes.

A szobák burkolása néhány helyen parketta, a falakon lambéria, tapéta, de legtöbb helyiségben beton + PVC, és a falak meszelve vannak.

Az egyébként csempével és mettlachival burkolt két mosdó-WC helyiséget kívülről, a bejárat ajtó mellől lehet megközelíteni, egy kis esővédő alatt.

Az épületben 7 db kémény készült, feltételezhető, hogy régen egyedi, vegyes tüzelésű fűtése volt.

Az épületben a mellékelt alaprajznak megfelelően összesen 19 db különböző méretű iroda helyiség található összesen **259 m<sup>2</sup>** hasznos alapterülettel.

Felújítása korának és jelenlegi állapotának ismeretében igen komoly szakmai felkészültséget és anyagi áldozatot kíván!

A felújítás költsége -figyelembe véve még a természetvédelmi terület miatti szabályozókat is- meghaladhatja az újra előállítási költség /200-220eFt/m<sup>2</sup>/, 60 %-át is!

### 2.3. Az épület helyiségei

1. Tárgyaló	24,4 m <sup>2</sup>	/lambéria, parketta, fűtés/
2. Teakonyha	2,4 m <sup>2</sup>	/meszelt, beton+PVC, víz, fűtés nincs/
3. Iroda	25,2 m <sup>2</sup>	/meszelt, beton+PVC, fűtés/
4. Telefonszoba	9,2 m <sup>2</sup>	/meszelt, beton+PVC, fűtés nincs/
5. Iroda	14,6 m <sup>2</sup>	/meszelt, beton+PVC, fűtés/
6. Iroda	13,6 m <sup>2</sup>	/meszelt, beton+PVC, beép.szekr.fűtés/
7. L-alakú közlekedő	26,6 m <sup>2</sup>	/meszelt, beton+PVC/
8. Pénztár /rácsosított/	21,0 m <sup>2</sup>	/meszelt, beton+PVC, fűtés, üvegfal/
9. Műszaki szoba	17,6 m <sup>2</sup>	/kijárat 2. elektromos szekrények/
10. Iroda	16,4 m <sup>2</sup>	/parketta, fűtés, nincs ablak/
11. Iroda	15,9 m <sup>2</sup>	/parketta, lambéria, fűtés/
12. Pihenő	7,6 m <sup>2</sup>	/tégla, de romos/
13. Iroda	6,0 m <sup>2</sup>	/tégla, de romos/
14. Iroda	8,8 m <sup>2</sup>	/tapéta, beton+PVC, fűtés nincs/
15. Iroda	13,9 m <sup>2</sup>	/tapéta, beton+PVC, beép.szer.fűtés/
16. Férfi mosdó	4,2 m <sup>2</sup>	/csempe, mettlachi/
17. Női mosdó	3,8 m <sup>2</sup>	/csempe, mettlachi/
18. Titkársági szoba	13,0 m <sup>2</sup>	/meszelt, beton+PVC, fűtés/
19. Iroda	14,6 m <sup>2</sup>	/meszelt, parketta, fűtés/

---

**Összesen: 258,8 m<sup>2</sup> azaz 259 m<sup>2</sup> hasznos terület.**

---

## 3. Forgalmi érték meghatározása

### 3.1. Módszerek

#### 1. Újra előállítási költség alapú értékelés:

-Ingatlanérték = /újraelőállítási érték - avulás/ + telek forgalmi értéke

#### 2. Piaci összehasonlító megközelítés:

- a közelmúltban eladott, hasonló korú és adottságú ingatlanok összehasonlítása a becsült ingatlannal
- fajlagos alapértékek meghatározása
- értékmódosító tényezők
- értékképzés
- piaci környezet tanulmányozása

### 3.2. Az ingatlan becsült forgalmi értéke

A rendelkezésemre álló összehasonlító adatok és helyi ingatlanforgalmi helyzet ismeretében a becsült ingatlan értékei az alábbiak:

Telek /1.301 m2/ becsült értéke: 8.000.-Ft/m2 = 10.408.000.-Ft  
Irodaépület /259 m2/ becsült értéke: 52.000.-Ft/m2 = 13.468.000.-Ft

---

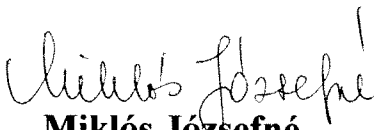
Összesen:	23.876.000.-Ft
Kerekítve összesen:	24.000.000.-Ft

---

**Ócsai 2534 hrsz-ú, 2364 Ócsa, Bajcsy Zs.út 5.szám  
alatti irodaház ingatlán  
becsült forgalmi értéke:  
-24.000.000.-Ft, azaz Huszonnégy-millió Ft-**

---

**Ócsa, 2009.január 20.**

  
**Miklós Józsefné**  
**ingatlanközvetítő, értékbecslő**

**MIKLÓS JÓZSEFNÉ**  
ingatlanközvetítés-becslés  
2364 Ócsa, Dózsa Gy. u. 16.  
Adószám: 50381762-3-33 Névj.: 272  
Tel.: 06-29-380363 / 06-30-9110191

TAKARNET v5.1.1	Felhasználó:	OPH2277 (Kilépés)
-----------------	--------------	-------------------

<b>Közzet Földhivatal Dabas</b> <b>Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.</b>	
<b>Munkapéldány</b> <b>Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható!</b> 2008.11.19	
<b>ÓCSA</b> <b>Belterület 2534 helyrajzi szám</b>	Szektor: 24 Térképszelvény: 25
2364 ÓCSA Bajcsy-Zs. utca 5.	
<b>I. rész</b>	
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	
min.o	terület ha m2
kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
-----	
1. Kivett lakóház és udvar	0                      973                      0.00
2. Természetvédelmi terület	
3. Ócsai Tájvédelmi Körzet	
<b>II. rész</b>	
3. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 40825/2000.10.06 jogcím: átalakulás 36672/1998.06.08 jogállás: tulajdonos név: ÓCSA-SOROKSÁR IPARI ÉS VAGYONKEZELŐ SZÖVETKEZET cím: BUDAPEST Soroksár, Tanyaközpont törzsszám: 10022513	
<b>III. rész</b>	
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 324/1976.01.20 Elidegenítési és terhelési tilalom a 32/1969. Korm. sz. rendelet 12. par. alapján. jogosult: név: NAGYKÖZSÉGI TANÁCS VB. cím : 2364 ÓCSA Bajcsy-Zs. út 2	
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 38413/1990.12.04 Jelzálogjog 7 000 000 FT, azaz hétmillió FT és járulékaik erejéig . jogosult: név: BUDAPEST BANK RT. DABASI FIÓK cím : 2370 DABAS Bartók Béla utca 41	
<b>Tulajdoni lap vége</b>	

"MÉTER" BT

2370 Dabas, Vörösmarty u.68.

A munkát végző szerv neve

Munka száma: 07-10/2007

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

Ócsa város  
belterület

a 2534,2535,2536 helyrajzi számú földrészlet(ek) telekhatár-módosításáról,  
és a 2535 hrsz-ú földrészleten álló épület bontásáról.

Méretarány= 1:2880

/ 1:1000 /

Térképszelvény száma:

A feltüntetett méretadatok a helyszíni állapotra  
vonatkoznak és  $\pm 0.3$  m pontossággal értendők.

50

Változás előtt							Változás után								
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület		Ktj aK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület		Ktj aK	Jegyzet diff. m2	
	jel	Műv. ág		Ha	nm			jel	Műv. ág		Ha	nm			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
2534	-	Lakóház és udvar	-	-	973	-	2534	-	Lakóház és udvar	-	-	1301	-	2535-ből +328 m2 valós? 3450m2	
2535	-	Lakóház és udvar	-	-	1283	-	2536	-	Lakóház gazd.ép. és udvar	-	-	1206	-	2535-ből +955 m2 valós? 366 m2 graj. ter. szám. niba.	
2536	-	Lakóház gazd.ép. és udvar	-	-	251	-									
Összesen:	-	-	-	-	2507	-	Összesen:	-	-	-	-	2507	-	-	

\* jav: 2007.01

Megyeri  
Földmérő  
OKJ szám:  
2373 Daba:

Készítette: Dabas, 2007.07.09.

Ez a változási vázrajz megfelel az érvényben lévő  
F.2 Szabályzat tartalmi és pontossági előírásainak.

Megyeri Gergely  
Földmérő technikus  
OKJ szám: 525401-02  
2373 Dabas, Dob u. 4

Készítő

Megyeri Gábor  
földmérő ifm.sz.: 557/90  
1126 Bp. Kakukk u. 18/A.

E-24 /2007 3- 223 /2007

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes.  
Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig érvényes.  
Későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolni kell.

Dabas

2007-07-10

minőséget tanúsító földmérő  
Ing.rend.min.sz.: 557/1990

záradékoló





PEST MEGYEI  
KÖZIGAZGATÁSI HIVATAL  
Budapest V., Városház u. 7. 1364. Pf. 112  
tel.: 118-01-11; tel/fax: 117-66-06  
Ügyfélfogadás: szerda 1/2 9-16 óráig

Szám: 64.857/1997.

Miklós Józsefné

Ó c s a  
Dózsa Gy. u. 16.  
2364.

Az ingatlanközvetítésről szóló 49/1982. (X. 7.) MT. sz. rendelet végrehajtása tárgyában kiadott 13/1988. (XII.27.) ÉVM. sz. rendelet 4. §. (2) bekezdésének a./ pontjában foglaltak alapján - figyelemmel a 8/1995. (V. 2.) BM. rendeletre - a Pest Megyei Közigazgatási Hivatal Hatósági és Igazgatási Főosztályán vezetett

### INGATLANKÖZVETÍTŐI NÉVJEGYZÉKBE

#### 272. SORSZÁM

alatt felvettem.

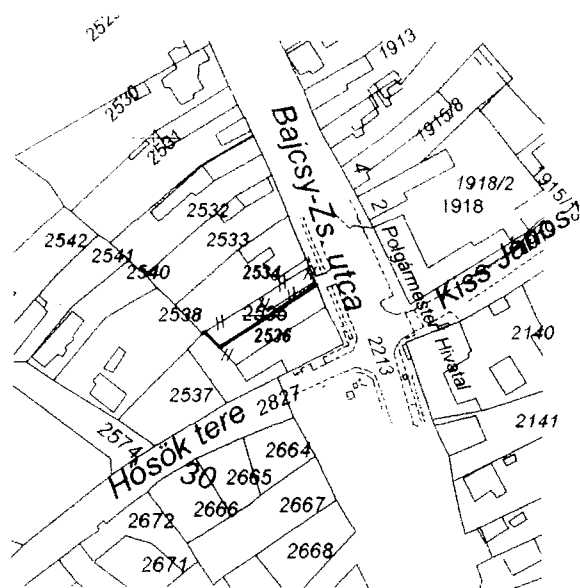
A névjegyzékbe történő felvétel alapján jogosult a jogszabályban körülírt ingatlanközvetítői és értékbecslői tevékenység gyakorlására.

Budapest, 1997. október 3.

Erről értesül:

Ócsa Polgármesteri Hivatal





galy  
ikūs  
01-02  
u. 4.

2532 2533 2534 2535 2536 2537 2538 2539 2540 2541 2542 2543 2544 2545 2546 2547 2548 2549 2550 2551 2552 2553 2554 2555 2556 2557 2558 2559 2560 2561 2562 2563 2564 2565 2566 2567 2568 2569 2570 2571 2572 2573 2574 2575 2576 2577 2578 2579 2580 2581 2582 2583 2584 2585 2586 2587 2588 2589 2590 2591 2592 2593 2594 2595 2596 2597 2598 2599 2600 2601 2602 2603 2604 2605 2606 2607 2608 2609 2610 2611 2612 2613 2614 2615 2616 2617 2618 2619 2620 2621 2622 2623 2624 2625 2626 2627 2628 2629 2630 2631 2632 2633 2634 2635 2636 2637 2638 2639 2640 2641 2642 2643 2644 2645 2646 2647 2648 2649 2650 2651 2652 2653 2654 2655 2656 2657 2658 2659 2660 2661 2662 2663 2664 2665 2666 2667 2668 2669 2670 2671 2672 2673 2674 2675 2676 2677 2678 2679 2680 2681 2682 2683 2684 2685 2686 2687 2688 2689 2690 2691 2692 2693 2694 2695 2696 2697 2698 2699 2700 2701 2702 2703 2704 2705 2706 2707 2708 2709 2710 2711 2712 2713 2714 2715 2716 2717 2718 2719 2720 2721 2722 2723 2724 2725 2726 2727 2728 2729 2730 2731 2732 2733 2734 2735 2736 2737 2738 2739 2740 2741 2742 2743 2744 2745 2746 2747 2748 2749 2750 2751 2752 2753 2754 2755 2756 2757 2758 2759 2760 2761 2762 2763 2764 2765 2766 2767 2768 2769 2770 2771 2772 2773 2774 2775 2776 2777 2778 2779 2780 2781 2782 2783 2784 2785 2786 2787 2788 2789 2790 2791 2792 2793 2794 2795 2796 2797 2798 2799 2800 2801 2802 2803 2804 2805 2806 2807 2808 2809 2810 2811 2812 2813 2814 2815 2816 2817 2818 2819 2820 2821 2822 2823 2824 2825 2826 2827 2828 2829 2830 2831 2832 2833 2834 2835 2836 2837 2838 2839 2840 2841 2842 2843 2844 2845 2846 2847 2848 2849 2850 2851 2852 2853 2854 2855 2856 2857 2858 2859 2860 2861 2862 2863 2864 2865 2866 2867 2868 2869 2870 2871 2872 2873 2874 2875 2876 2877 2878 2879 2880 2881 2882 2883 2884 2885 2886 2887 2888 2889 2890 2891 2892 2893 2894 2895 2896 2897 2898 2899 2900 2901 2902 2903 2904 2905 2906 2907 2908 2909 2910 2911 2912 2913 2914 2915 2916 2917 2918 2919 2920 2921 2922 2923 2924 2925 2926 2927 2928 2929 2930 2931 2932 2933 2934 2935 2936 2937 2938 2939 2940 2941 2942 2943 2944 2945 2946 2947 2948 2949 2950 2951 2952 2953 2954 2955 2956 2957 2958 2959 2960 2961 2962 2963 2964 2965 2966 2967 2968 2969 2970 2971 2972 2973 2974 2975 2976 2977 2978 2979 2980 2981 2982 2983 2984 2985 2986 2987 2988 2989 2990 2991 2992 2993 2994 2995 2996 2997 2998 2999 3000

