

AKTUALIZÁLT FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS
2364 ÓCSA, külterület 0283/10 hrsz-ú kivett, présház
ingatlanról

Készült: 2019.július 12.

3 példányban

Készítette: Miklós Józsefné

ingatlanközvetítő, értékbecslő

névjegyzék sz: 272/1997.

1.Alapadatok

1.1.A megbízás tárgya

Ócsa Város Önkormányzata, Polgármesteri Hivatal megbízásából forgalmi értékbecslés készítése, aktualizálása a 2364 Ócsa, külterület 0283/10 hrsz-ú ingatlanról.

1.2.Az ingatlan nyilvántartási adatai

Címe: 2364 Ócsa, Inárcsi út

Helyrajzi száma: Ócsa, külterület 0283/10

Területe: 576 m²

Művelési ága: kivett, présház

Tulajdonos: Ócsa Város Önkormányzata, 2364 Ócsa, Bajcsy-Zs.u.2.

1/1 tulajdono hányaddal

Az ingatlan TEHERMENTES!

1.3.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 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

Fenti hrsz-ú, kivett, présház megnevezésű, 576 m² területű, szabályos téglalap alakú ingatlan Ócsán a Kiss János utca folytatásaként, a vasúti átjáró után, az un. Inárcsi út mellett helyezkedik el, másik oldalán a 0119/2 hrsz-ú földúttal. Körbe van használatban lévő szántó, illetve gyümölcsös területtel.

Az 576 m²-es terület be van növe orgona-és egyéb, bokros zöld növényzettel. Egy kis kiemelkedő domb és a földben téglamaradványok jelzik, hogy itt valamikor épület volt.

Leereszkedve az orgona bokrok mellett alattuk találunk egy kb 100 m² alapterületű, téglaboltívvvel megépített pincét, melynek lejáratából, az un. gádorból már csak a két oldali vakablak maradt meg. A pince teljesen száraz, homokos aljzattal, a téglafalazás is szinte hibátlan, legmagasabb pontján kb 3 méter magas, szélessége 5 méter, hossza kb 20 méter. Idős falubeliek elmondása szerint ez egy Köller nevezetű borkereskedő telephelye volt, a pince előtt egy szép présházzal, egészen az 1950-es évekig.

Az pincéből felújítás, a lejárati újbóli megépítése után értékes bortároló vagy akár vendégfogadásra is alkalmas építmény alakítható ki.

Jól megközelíthető, viszonylag forgalmas helyen /Lovasfarm bejáró, Ócsa-Inárcs összekötő út, új telepítésű szőlők közelsége stb/ található.

3.Forgalmi érték meghatározása

Rendelkezésemre állnak a közelmúltban eladott pincék adatai, illetve az eladásra kínált, zártkerti pincés ingatlanok kínálati árai, valamint a régi, agyagfalú pincék téglaboltíval történő ellátásának költségei .

Fenti ingatlan értékét emeli még, hogy művelésből kivett terület!

A présház is visszaépíthető a területre!

Fentiek, valamint a becslés tárgyát képező építmény korának és állapotának, a szükséges felújítási munkák tetemes költségeinek figyelembe vételével becsültem meg az ingatlan értékét!

**ÓCSA, külterület, 0283/10 hrsz-ú, kivett, présház megnevezésű
ingatlan becsült forgalmi értéke
-4.000.000.-Ft, azaz –Négymillió-Ft**

Ócsa, 2019.július 12.

**Miklós Józsefné
ingatlanközvetítő, értékbecslő
névjegyzék szám: 272/1997.**

TAKARNET v5.2	Felhasználó:	OCPH2214 (Kilépés)
---------------	--------------	--------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

N

Dabasi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

O

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/6928/2016
2016.02.17

Szektor :

ÓCSA
Külterület 0283/10 helyrajzi szám

		I. RÉSZ		
1. Az ingatlan adatai:			terület	kat. f. jöv. alo
alrészlet adatok			ha-m2	k-fill
művelési ág/kivett megnevezés/	min-o			

Kivett prэшáz	0	576	0.00
		II. RÉSZ	

12. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 32093/2005. (2004-06-14.)
jogcím: tulajdonbaadás
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.
használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



119/51
ut

0283
10

0283/15

0283/16

0283/17

0283/19

INARCS



















