

MIKLÓS JÓZSEFNÉ
ingatlan-értékelés
Dózsa Gy. u. 16.
33 • EV-5086720
30 911.01.11

INGATLANKÖZVETÍTÉS és FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

Miklós Józsefné Orgován Jolán 2364 Ócsa, Dózsa György u.16.

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

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

Ócsa Város Önkormányzatának tulajdonában lévő

Ócsa, külterületi útakról

Készült: 2022. szeptember 2.

3 példányban

Készítette: Miklós Józsefné

ingatlanközvetítő, értékbecslő

névj.sz: 272/1997.

1. Alapadatok

1.1. A megbízás tárgya

Ócsa, Polgármesteri Hivatal megbízásából értékbecslés készítése Ócsa külterület 0260/2, 0119/2, 0114, 081, 038, 028 hrsz-ú utakról.

1.2. Az ingatlan nyilvántartási adatai

Helyrajzi száma: Ócsa, külterület 0260/2, 0119/2, 0114, 081, 038, 028

Művelési ága: kivett, út

Területe: mellékletben

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

1/1 tulajdoni hányaddal.

Az ingatlanok tehermentesek!

1.3. Helyszini szemle, vizsgálati anyagok

Időpontja: 2022. szeptember 1.

Ellenőrizve: Földhivatal és Közműtérkép.

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 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 ingatlanok bemutatása

A becslés tárgyát képező utak a szántó-és erdőterületek megközelítésére használt földutak. A területek kizárólag ezeken az úton keresztül közelíthetők meg.

Az útra a VIRGIN SOLAR és az EZRT Solar Finance Kft-k az utakat érintő termelői vezetékre és annak biztonsági övezetére vonatkozóan vezetékJogot kívánnak bejegyezni, melyért kártalanítást fizetnek a Tulajdonosnak!

Az igénybevett terület a hat hrsz-ra összesen: 2983 m² területet érint.

A kivett utak a forgalomképtelen ingatlanok körébe tartoznak, nem lehet a környezetüktől elkülöníteni, önállóan hasznosítani.

A „Statisztikai Módszertani Segédlet” iránymutatása szerint a terület értékének meghatározásánál figyelembe kell venni a környezetében lévő földterületek átlagárát. Ezen értékeknek az 50-80 %-a lehet az út értéke, attól függően, hogy az út milyen fontosságú!

Esetünkben az utak rendkívüli fontosságúak, mivel a szántók, erdők csak ezeken az úton keresztül közelíthetők meg!

Az utak környezetében lévő területek eladási szerződéseiben – kifüggesztésekből nyert adatok alapján – általában 500.-Ft/m² eladási ár realizálódott. Az utak rendkívüli fontossága miatt fenti átlagár 80 %-t, vagyis 400.-Ft/m² árat vettem figyelembe!

Fentiek értelmében:

Ócsa, külterület 0260/2, 0119/2, 0114, 081, 038, 028 hrsz-ú kivett útból

igényelt összesen 2983 m² nagyságú terület értékét

-1.200.000.-Ft- azaz –Egymillió-kettőszázezer Ft-értékre becsülöm.

Ócsa, 2022. szeptember 2.



Miklós Józsefné

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

ingatlanközvetítő, értékbecslő

névjegyzék sz: 272/1997

Az előző oldalakra történő visszalépéshez használja a fenti navigációs sávot! A böngésző Vissza gombja mindig a Kezdőlapot jeleníti meg.

Ingatlan leíró adatai

Pest Megyei Kormányhivatal Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.				
Ingatlan leíró adatai 2022.09.04				
ÓCSA Külterület 0260/2 helyrajzi szám			Szektor: 53 Térképszelvény:	
I. rész				
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				
. Kivett saját használatú út				
0				
1.8998				
0.00				

① János utról a MOL-telep után balra-földút

Az előző oldalakra történő visszalépéshez használja a fenti navigációs sávot! A böngésző Vissza gombja mindig a Kezdőlapot jeleníti meg.

Ingatlan leíró adatai

Pest Megyei Kormányhivatal Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.				
Ingatlan leíró adatai 2022.09.04				
ÓCSA Külterület 0119/2 helyrajzi szám			Szektor: 53 Térképszelvény:	
I. rész				
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				
. Kivett saját használatú út				
0				
1.5333				
0.00				

② Erdősor utca végén a sovafarm és az M5 felé vezető földút

Földhivatal
Online

ÜGYFÉLSZOLGÁLAT

Telefon: 1818 (1-es menü 4-es menüpont)
Elérhető: 0-24 óra

Írjon nekünk

Hibabejelentés

Kezdőlap

Szolgáltatások

Keresési mód
választásKeresési feltétel
megadásaIngatlan
választás

Dokumentum

Az előző oldalakra történő visszalépéshez használja a fenti navigációs sávot! A böngésző Vissza gombja mindig a Kezdőlapot jeleníti meg.

Ingatlan leíró adatai

Pest Megyei Kormányhivatal Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.					
Ingatlan leíró adatai 2022.09.04					
ÓCSA Külterület 038 helyrajzi szám				Szektor: 53 Térképszelvény:	
I. rész					
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	
Kivett út	0	2.8698	0.00		

⑤ Vasút jobb oldalán, ún. Burján sarkánál - földút

Földhivatal
Online

ÜGYFÉLSZOLGÁLAT

Telefon: 1818 (1-es menü 4-es menüpont)
Elérhető: 0-24 óra

Írjon nekünk

Hibabejelentés

Kezdőlap

Szolgáltatások

Keresési mód
választásKeresési feltétel
megadásaIngatlan
választás

Dokumentum

Az előző oldalakra történő visszalépéshez használja a fenti navigációs sávot! A böngésző Vissza gombja mindig a Kezdőlapot jeleníti meg.

Ingatlan leíró adatai

Pest Megyei Kormányhivatal Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.					
Ingatlan leíró adatai 2022.09.04					
ÓCSA Külterület 028 helyrajzi szám				Szektor: 53 Térképszelvény:	
I. rész					
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	
Kivett saját használatú út	0	6463	0.00		

⑥ Felsőpakony alatt, M5-től délre a vasút bal oldalán - földút