



2310 Szigetszentmiklós, Akácfa krt. 9/1.

✉ : globelandkft@gmail.com ☎ : +36 20 9420 715

## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

**ÓCSA**  
**Belterület**  
**Damjanich utca 6.**  
**Hrsz.: 935/1**  
**ALATTI**  
**Ingatlanról**

Készült: Szigetszentmiklós, 2025. január 22.

**Az értékbecslés 90 napig érvényes!**

## Tartalomjegyzék

1. Címlap
2. Tartalomjegyzék
3. Értékelési bizonyítvány
4. Korlátozó feltételek
5. Aláírólap
6. Megbízás
  - Megbízás tárgya
  - Adatszolgáltatások
  - Szakértői módszerek
- 7-8. Általános leírás
- 9-13. Értékbecslés
  - Az ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői
  - Az ingatlan jogi szempontból történő értékelése
  - Az ingatlan értékbecslés módja
14. Térkép, műholdkép
15. Fotók
- 16- Mellékletek
  - Térkép másolat
  - Nem hiteles tulajdoni lap

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Ócsa Város Önkormányzata (2364 Ócsa, Bajcsy-Zsilinszky utca 2.), megbízást adott cégünk a Globe Land Gold Kft. (2310 Szigetszentmiklós, Akácfa krt.9/1.) részére, hogy ingatlanforgalmi értébecslést készítsen a 2364 Ócsa, Damjanich utca 6. szám alatti, 935/1 helyrajzi számú, belterületi, „kivett telephely” megnevezésű ingatlanról.

Értékjavaslatunk a következő:

**ÓCSA**  
**Belterület**  
**Damjanich utca 6.**  
**Hrsz.: 935/1**  
**ALATTI**  
**Ingatlan**

Valós piaci értékét per-, tehermentes és igénybevehető jogi helyzetet feltételezve

**27.000.000,- Ft**

Azaz  
**Huszonhétmillió**  
Forint  
nagyságrendben állapítjuk meg.

**Szigetszentmiklós, 2025. január 22.**

**HOHL LÁSZLÓ**  
**Ny.sz.: 598/2001.**  
Ingatlanvagyon-értékelő

### **Feltételezések és korlátozó feltételek:**

Az összefoglaló érték reálisan becsült forgalmi értéken alapul, figyelembe véve az ingatlan műszaki állapotát, erkölcsi avulását, valamint a hasonló ingatlanok esetében a piaci, ténylegesen realizálódott értékesítésének adatait is.

Az ingatlan tulajdonjogát a Földhivatal Online rendszeréből letöltött tulajdoni lap másolat alapján elfogadtam.

A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Az alábbi ingatlanértékelő jelentésben azonosítjuk az ingatlant, megadjuk azokat a feltételeket, amelyekben az elemzés alapul, a területre és a vizsgált ingatlanra vonatkozó tényeket, valamint korlátozó feltételeket, amelyek mellett ingatlanértékünk érvényes.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő diagnosztikai statikai vizsgálatot nem végzett, az értékelést szemrevételezés útján végeztük, figyelembe véve a Megbízó adatszolgáltatását.

Az értékbecslő nem vállal felelősséget olyan később jelentkező gazdasági vagy fizikai tényezők hatásáért, melyek az itt megadott értéket befolyásolhatják.

Az értékbecslő veszélyes anyag jelenlétét nem észlelte, nincs tudomása ilyen anyagok jelenlétéről.

Minden rendelkezésünkre bocsátott adatot, információt megbízhatónak tekintettünk, azonban valódiságukért nem vállalunk felelősséget.

Jogi ügyekben nem nyilvánítunk véleményt.

Az érték meghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, a szakértő mindettől függetlenül állapította meg a fenti értéket.

Ezen ingatlan értékbecslés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem egyes részeinek kiragadásával nem publikálható, más célra nem használható.

A tárgyi ingatlan értékbecslése a jogszabályokban meghatározott időtartamig, a készítéstől számított 90 (kilencven) napig érvényes.

**Aláíró lap**

**ÓCSA**  
**Belterület**  
**Damjanich utca 6.**  
**Hrsz.: 935/1**  
**ALATTI**

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSÉHEZ.

**ÓCSA VÁROS**  
**ÖNKORMÁNYZATA**  
megbízó .....

**GLOBE LAND GOLD KFT.**  
**HOHL LÁSZLÓ**  
*Ny.sz.:598/2001*  
Ingatlanvagyon-értékelő .....

**Szigetszentmiklós, 2025. január 22.**

## Megbízás

Hivatalos megbízás alapján a **GLOBE LAND GOLD KFT.**  
( 2310 Szigetszentmiklós, Akácfa krt.9/1. )  
elvégezte az alábbi ingatlan értékbecslését:

<p><b>ÓCSA</b> <b>Belterület</b> <b>Damjanich utca 6.</b> <b>Hrsz.: 935/1</b></p>
---

### Az értékbecslés célja

Az értékbecslés célja az ingatlan napi forgalmi értékének meghatározása, tulajdonrész vásárlás céljából.

### A megbízás tárgya

A megbízás kizárólag a helyrajzilag megjelölt ingatlanra és a rajta álló felépítményekre vonatkozik.

### Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez Megrendelő betekintésre, rendelkezésünkre bocsátotta az ingatlan:

- 2025. 01. 13. keltű e-hiteles tulajdoni lap másolatát,
- térképmásolatát,
- a felépítmény tervdokumentációit.

### Szakértői módszerek

A rendelkezésünkre álló irat-, és tervanyagok valamint a helyszínről készült állapottrögzítő fotók tanulmányozásával egyidejűleg 2025.01.16-án a munkát elkezdjük.

Az értékelést az általános nemzetközi gyakorlatnak megfelelően helyszíni állapotellenőrzés alapján készítettük el. Feltárásokat, méréseket nem végeztünk, ez nem képezte megbízásunk tárgyát.

## **Általános leírás**

### **Az ingatlan és környezete:**

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Ócsa központi részén a Damjanich utca 6. szám alatt található, az ócsai zsidó temető közelében. Könnyedén megközelíthető, a környező utcák aszfalt burkolatúak. Szomszédságában lakó- és üzleti ingatlanok láthatóak. Az ingatlan mögött húzódik a vasút, a vasútállomás 600 méterre található. Tömegközlekedési eszköz megállója, intézményi és szolgáltató egységek gyalogosan 5-10 perc alatt elérhetők.

### **A telek leírása:**

A vizsgált 935/1 helyrajzi számú belterületi ingatlan összesen 582 m<sup>2</sup> termértékű, „kivett telephely” megnevezésű. A telek szabályos formájú, trapézos alakú, egyenletes felületű, sík felszínű, kerítéssel körbekerített.

### **A felépítmény bemutatása:**

A rajta álló épület több mint 15 éve épült, hagyományos technológiával, beton alapra, téglafalazattal, beton födémmel. Tetőszerkezete fagerendás nyeregtető, cserépfedéssel. Külső nyílászárói fa szerkezetűek, hőszigetelő üvegezéssel. Homlokzati szigetelés nem készült. A felépítmény összesen 50 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű, földszintes kialakítású. Helyiségei: előtér, iroda, üzlettér, wc-mosdó. Belső padlóburkolata járólap. Az épület fűtését gázkonvektorok biztosítják.

### **Összesítés:**

Az ingatlan külső-, belső állapota jónak mondható, azonban energetikailag korszerűtlen. Településen belüli elhelyezkedése frekventált, mely előny üzleti célú használat során. A felépítmény igény szerint bővíthető.

## Övezeti besorolás:

Az ingatlan övezeti besorolása „Gksz-2” – gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület, 45%-os megengedett legnagyobb beépíthetőséggel.



Gksz-2 övezet – kereskedelmi szolgáltató terület

	A	B	C	D	E	F	G	H
1		A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2	Építési övezet jele	legkisebb terület	kialakítható legkisebb telek szélessége/mélysége	a beépítési mód	a beépítéssel megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítéssel
3		(m <sup>2</sup> )	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
5	Gksz-2	1500	-	0	45	7,5	20	60

## Közmű helyzet:

Vízellátás: közhálózatról mérővel  
 Áramellátás: közhálózatról mérővel  
 Gázellátás: közhálózatról mérővel  
 Csatorna: kiépítve



## Értékbecslés

### Az ingatlan jogi szempontok szerinti értékelése

A rendelkezésünkre bocsátott, **2025. 01. 13.** keltű tulajdoni lap másolat a következő alapadatokat tanúsítja:

Az ingatlan helyrajzi száma:

**935 / 1**

Alapterülete:

**582 m<sup>2</sup>**

Megnevezése:

**Kivett telephely**

Az ingatlan bejegyzett tulajdonosai:

**Sculptor Grafikai és Vésnöki Kft. – adásvétel**  
( 2220 Vecsés, Ecseri út 13. )

**1 / 1 arányban**

### ***Terhek:***

***Az ingatlan tulajdoni lapjának III. pontja szerint.***

\*

### Az ingatlan értékmódosító tényezői

Értéknövelő tényezők:

- Üzleti szempontból frekventált elhelyezkedés.

Értékcsökkentő tényezők:

- -

## Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

**A piaci érték meghatározása:** Összehasonlító elemzésen alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek, illetve kínálati áraknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

(1.Ingatlanok kiválasztása, 2.Fajlagos alapérték meghatározás, 3.Értékmódosító tényezők elemzése, 4.Végső érték számítás)

### Összehasonlító adatok:

Helyszín	Funkció	Telek m <sup>2</sup>	Ép. m <sup>2</sup>	Piaci ár M Ft	Fajlagos ár Ft/m <sup>2</sup>	Állapot
Ócsa, Bajcsy-Zs. utca	Telephely	1621	281	169	601 423	jó
Ócsa, Damjanich utca	Üzlet	n.a.	90	51	566 667	felújított
Ócsa, központ	Lakó	500	67	29,9	446 269	közepes
Ócsa, központi	Lakó	1079	50	24	480 000	felújítandó
Ócsa, kertváros	Lakó	732	50	29,5	590 000	közepes
Átlagos fajlagos alapár					536.872,- Ft/m <sup>2</sup>	

Korrektíós tényezők:

Kínálati ár miatt: - 10 %

Műszaki állapota miatt: - 5%

Településen belüli elhelyezkedés miatt: + 10 %

Üzleti jelleg, kihasználhatóság miatt: + 10 %

$\Sigma = + 5 \%$ ;  $536.872,- \text{ Ft/m}^2 * 1,05 = 563.716,- \text{ Ft/m}^2$

Módosított, kerekített fajlagos alapérték: 563.716,- Ft/m<sup>2</sup>

### Piaci alapú forgalmi érték:

Ócsán a központi elhelyezkedésű, üzleti célra alkalmas, hasonló tulajdonságokkal rendelkező ingatlanok fajlagos négyzetméter ára 563.716,- Ft.

Hasznos alapterülete: 50 m<sup>2</sup>

Ingatlan értéke:  $50 \text{ m}^2 \times 563.716,- \text{ Ft/m}^2 = 28.185.800,- \text{ Ft}$

**Piaci alapú forgalmi összértéke (kerekített): 28.200.000,- Ft**

## Költség alapú értékelés

**A költség alapú érték meghatározása:** A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg, levonva az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét.

**Költség alapú érték (Ké) = telekérték (Té) + Építményérték (É)**

**A telek értékének TÉ meghatározása:**  $TÉ = Tfa \times Tt \times (1 + \Sigma mt)$ ,  
ahol TÉ= telek értéke; Tfa= fajlagos alapár; Tt = telek területe; mt = módosító tényezők.

A környezetben kialakult, fajlagos telekárak:

*Ócsa belterületén a központi helyen lévő, hasonló tulajdonságokkal rendelkező beépítetlen területek fajlagos ára 25.000,- Ft/m<sup>2</sup>.*

Fajlagos alapár:	25.000,- Ft/m <sup>2</sup>
Telek értéke (TÉ) : 582 m <sup>2</sup> x 25 000 Ft/m <sup>2</sup> =	14.550.000,- Ft

### Az épület aktuális műszaki értékének (É) meghatározása:

	Felépítmény
Felép. újraelőállítási költsége	400.000,- Ft/m <sup>2</sup>
Alapterület	50 m <sup>2</sup>
Összeg	20.000.000,- Ft
Fizikai avultság	20%
Funkcionális avultság	10%
Piaci avultság	15%
Összes avultság	45%
Becsült forgalmi érték	11.000.000,- Ft

Telek + felépítmény:  
14.550.000,- Ft + 11.000.000,- Ft = 25.550.000,- Ft

**Költség alapú összérték (kerekített): 25.600.000,- Ft**

**Végső forgalmi érték: 27.000.000,- Ft**

**Az ingatlan értébecslés módja**

Jelen ingatlan értébecslés az összehasonlító adatok, valamint az újraelőállítási fajlagos költségek kombinált módszere alapján történt.

**Az ingatlan értébecslésének összesítése**

Az ingatlanpiacon jelenleg a megnövekedett forgalom mellett kínálati piac alakult ki, ezért az óvatos becslés elvét követtük.

Ennek megfelelően a

<b>ÓCSA</b> <b>Belterület</b> <b>Damjanich utca 6.</b> <b>Hrsz.: 935/1</b> <b>ALATTI</b> <b>Ingatlan</b>
---

Valós piaci értékét a jelenlegi állapot és funkció figyelembevételével, per-, tehermentes és igénybevehető jogi helyzetet feltételezve:

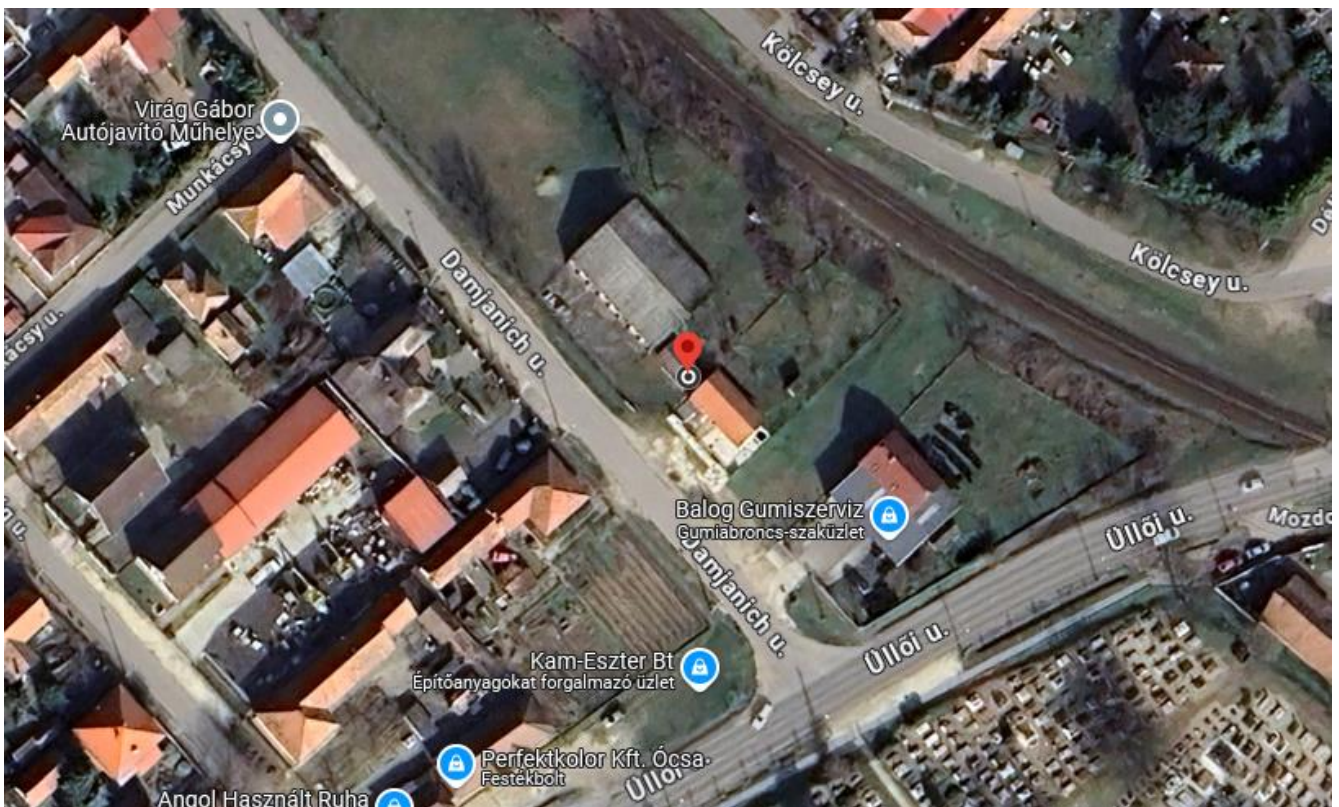
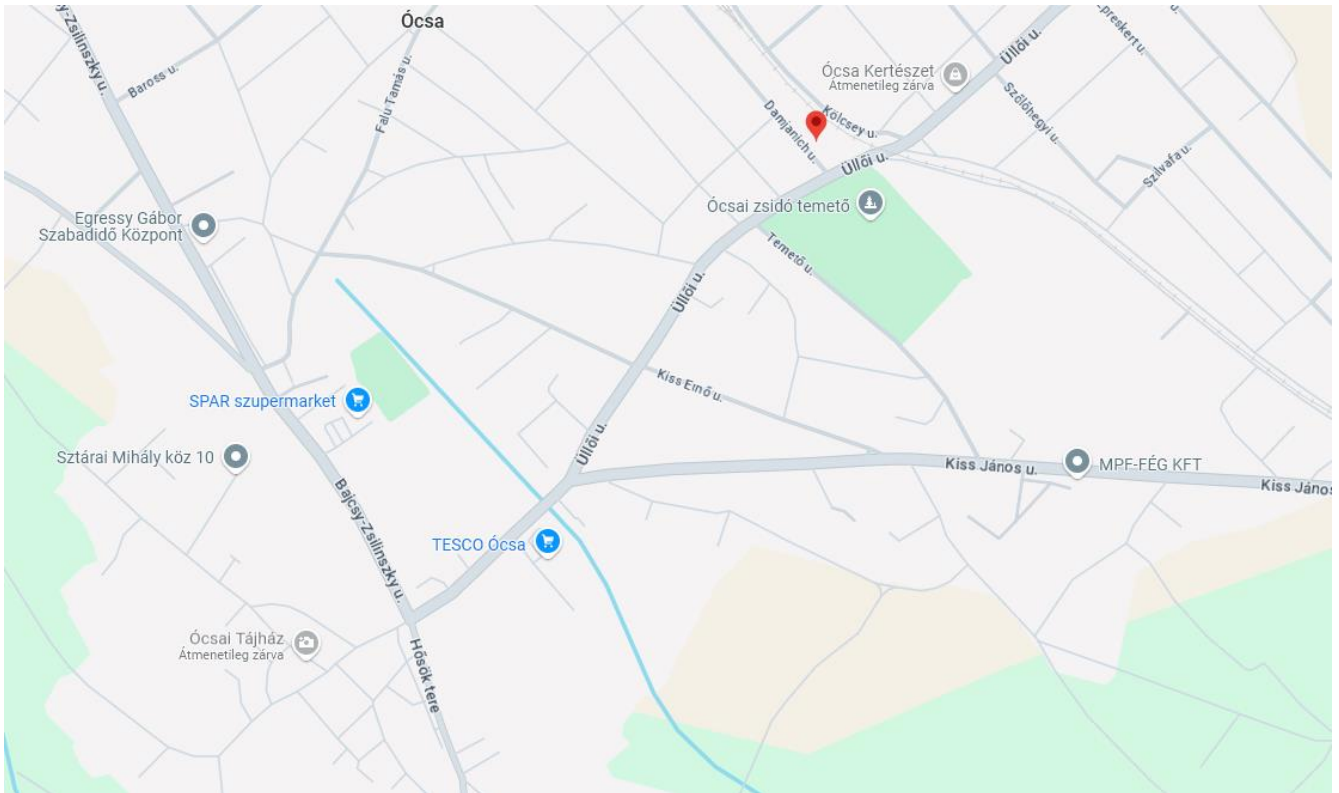
**27.000.000,- Ft**

Azaz  
**Huszonhétmillió**  
Forint  
nagyságrendben állapítjuk meg.

**Szigetszentmiklós, 2025. január 22**

**HOHL LÁSZLÓ**  
**Ny.sz.: 598/2001.**  
Ingatlanvagyon-értékelő

## Térkép, műholdkép





**Fotók**

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

Oldal: 1/1

### E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/1481/2025

2025.01.13

ÓCSA

Szektor: 33

telterület 935/1 helyrajzi szám

2364 ÓCSA Damjanich utca 6.	I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
alrészlet adatok		ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o			ha m2 k.fill

Kivett telephely	0	582	0.00	
	II R É S Z			

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 45873/2010.11.02  
jogcím: adásvétel  
jogállás: tulajdonos  
név: SCULPTOR GRAFIKAI ÉS VÉSNŐKI KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG  
cím: 2220 VECSÉES Bcseri út 13.  
törzsszám: 13445669

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30038/1995/1993.05.26	III R É S Z			
--	-------------	--	--	--

Önálló szóveges bejegyzés a 935 hrsz-ú ingatlan megosztásából 577 m2 területtel idejegyezve.

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39857/1995.09.29				
---	--	--	--	--

Önálló szóveges bejegyzés a 935/1 hrsz-ú 577 m2 nagyságú földrészlet területe 5 m2-rel növekedett területkiigazítás következtében.

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.

TULAJDONILAP VÉGE

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



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

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2024.01.17 19:55:03

Helyrajzi szám: ÓCSA belterület 935/1

Megrendelés szám: 96032/4/2024

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



