

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

Kalocsa, Csalogány utca
közterület

Kalocsa, 2022. november 15.

Megbízó:

Kalocsa Város Önkormányzata
6300 Kalocsa, Szent István király út 35.
képviselői eljárási
Dr. Kiss Csaba jegyző

Megbízott:

Kovács László
ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
nyilvántartási sorszám: IVÉK-G/14/2010.
6300 Kalocsa, Szt. István király u. 37. I/6.

Előzmények:

Megbízás alapján helyszíni szemlét tartottam tárgyi ingatlanon 2022. november 14-én.

Feladat, az értékbecslés célja:

A kalocsai 3506/33 helyrajzi szám alatt nyilvántartott közterület területéből a megosztási vázrajz tervezet alapján 798 m² ingatlanrész kerül értékesítésre. A méret még változhat, ezért a fajlagos értéknek a megállapítása a feladat, az 1,00 m²/Ft.

Az értékbecslés során figyelembe vett szempontok, az értékbecslés módja:

A településen belüli elhelyezkedése, megközelíthetősége, közlekedési kapcsolat, közműellátottsága, infrastrukturális ellátottsága, funkciónak megfelelő használhatóság, szemrevételezéses diagnosztizálás, a tulajdoni lap adatai alapján, a forgalomképesség figyelembevételével, piaci összehasonlító adatok módszerével.

Környezeti ismertetés:

Értékelt ingatlan Kalocsán a Paksi köz lakótelepen a Csalogány utcában, annak Paksi köz utca felőli részén található.

Ingatlan-nyilvántartási adatok:

cím	Kalocsa, Csalogány utca
helyrajzi szám	3506/33
művelési ág	közterület
terület	7991 m ²
tulajdonos	Kalocsa Város Önkormányzata 6300 Kalocsa, Szent István király út 35.
tulajdoni hányad	1/1

A tulajdoni lap adatai és bejegyzései a mellékelt nem hiteles szemle tulajdoni lap másolatok szerint.

AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

Az értékeléssel érintett közterület a Csalogány utcában van, a kettő Csalogány utcai társasházi tömböt „öleli” körbe, a Paksi köz utca felőli része nagyobb egybefüggő terület.

A terület Kalocsa Város Szabályozási Tervében mint **II. rendű nem közlekedési célú közterület (közkert)** szerepel.

A közterület déli része külterületi szántókkal határos, a többi rész más közterülettel és a társasházak úszótelkeivel.

A Paksi köz utcáról a lakótömbök pormentes megközelítését biztosító 3,00 m széles betonozott út halad végig a szóban forgó közterületen, egy részén betonozott járdával.

A közterület a betonút és járda kivételével füves, koros fakkal benőtt.

Értékesítésre szánt területen sík, füves, fák nincsenek rajta.

Az ingatlanrész közműbekötéssel nem rendelkezik, de minden közmű gerincvezetéke a Csalogány utcában kiépített, rákötési lehetőség biztosított.

Az összehasonlítás során a városban értékesített építési telkeket vettem alapul.

A számításnál a korábbi értékesítések miatt alkalmazok piaci korrekciót.

jellemzők	ingatlan 1	ingatlan 2	ingatlan 3
adat forrása	adásvétel	adásvétel	adásvétel
postai irányítószám	H-6300	H-6300	H-6300
település	Kalocsa	Kalocsa	Kalocsa
pontos cím	belterület	belterület	belterület
helyrajzi szám			
az ingatlan típusa	beépítetlen ter.	beépítetlen ter.	beépítetlen ter.
jellemzők	A kertvárosban részben közművesített építési telek.	A kertvárosban közmű nélküli telek.	A kertvárosban részben közművesített telek.
telek területe (m2)	1232	851	741
értékesítés éve	2020	2021	2020
eladási ár	8.000.000	8.000.000	6.000.000
kínálati ár			
környezeti korrekció			
piaci korrekció	15%	5%	15%
infrastruktúra korrekció			
állapot korrekció			
használati/alternatív hasznosítási korrekció			
jogi, hatósági szabályozás miatti korrekció			
alapterületi korrekció			
kínálati ár korrekció			
fajlagos alapterületi ár (Ft./m2)	6.494	9.401	8.097
korrigált fajlagos ár (Ft./m2)	7.468	9.871	9.312
összesített fajlagos ár (Ft./m2)	8.884		

A Kalocsa, Csalogány utcában lévő 3506/33 helyrajzi számú közterületből 1m2 ingatlanrész becsült fajlagos értéke:

8.884,- Ft/m2

Kalocsa, 2022. november 15.

KOVÁCS LÁSZLÓ a.v.
Ingatlanvagyon-értékelő
és közvetítő
6300 Kalocsa, Széchenyi tér. u. 37. 12.
Adószám: 12207381-ES
Név: Kovács László
Kovács László
ingatlanvagyon értékelő

6300 Kalocsa, Csalogány utca, közterület
Hrsz.: 3506/33

Fényképmelléklet 2022. november 14.



Csalogány utca, értékelt rész látképe



Csalogány utca, értékelt rész látképe



Értékelt közterület rész



Értékelt közterület rész

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Sikeres tranzakció.

SimplePay tranzakció azonosító: 326510588

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal
Kalocsa 6301 Kalocsa, Szent István út 1. Pf. 36.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - szénle másolat

Megrendelés szám: 2431751/6/2022

2022.11.15

KALOCSA

Szektor : 53

Belterület 3506/33 helyrajzi szám

6300 KALOCSA Czalogány utca.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.e

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill

alorshaly adatok

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

Kivett közterület

0

7991

0.00

2. bejegyző határozat: 47961/1997.12.04

A 3506/27. hrsz-ú ingatlan megosztva, 3506/28 - 3506/33 hrsz-ú ingatlanokra.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30571/1995.01.20

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: KALOCSA Város Önkormányzata

cím: 6300 KALOCSA Szent István király út 35

torzsszám: 15330938

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

JÉLŐ ISTVÁN e. v.
6351 Bátya, Nyárfa u. 25.
jeloistvan@gmail.com
06-30/471-7461
Munka száma: 216 / 2021

Kalocsa
belterület
Adatszolg. ikt. sz.: 531/842/2021

TELEKALKÍTÁSI HELYSZÍNRAJZ

a(z) 3506/33 helyrajzi számú földrészlet(ek) összevonásáról
Méretarány: 1:1000

A helyszínrajz a változás utáni állapotot tartalmazza!

