

# INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

Kalocsa,  
Kossuth Lajos u. 14-16.

Kalocsa, 2022. november 2.

## ALÁÍRÓLAP

**Kalocsa, Kossuth Lajos u. 14-16.  
szám alatti  
ingatlan  
forgalmi értékbecsléséhez**

### ÉRTÉKELŐ SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

Az értékelést a pénzügyminiszter 32/2000. (VIII. 29.) PM rendelettel módosított 25/1997.(VIII.1.) PM rendelete a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló előírások és útmutatások szerint végeztem.

Az értékelés **forgalmi** (piaci) érték-megállapítást tartalmaz.

A forgalmi érték tükrözi azt az összeget, melyen feltehetően az ingatlan 360 napon belül értékesíthető.

Az értékelés tartalmáért és a megállapított értékért aláírással felelősséget vállalok.

Készítette:

KOVÁCS LÁSZLÓ *é.v.*  
Ingatlanvagyon-értékelő  
és közvetítő  
6300 Kalocsa, Szt. István kir. u. 37. I/6.  
Adószám: 71263708-1-23  
Nyilvánt.szám: 3113935

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

Kalocsa, 2022. november 2.

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Kalocsa Város Önkormányzata  
megbízása alapján

**a Kalocsa, Kossuth Lajos u. 14-16.  
szám alatti  
volt Hunyadi János Kollégium  
forgalmi értékének meghatározása**

**2022. október 6-i állapot rögzítésével.**

Az elvégzett vizsgálat eredményeképpen az ingatlan becsült **nettó** forgalmi értéke:

<p><b>270.000.000,- Ft</b> <b>azaz: kettőszázhetvenmillió forint</b></p>
------------------------------------------------------------------------------

Az értékbecslés fordulónapja: 2022. november 2.

Jelen szakvéleményben meghatározott forgalmi érték a fordulónaptól számított 90 napig érvényes, ezt követően az értékbecslés aktualizálása vagy új értékbecslés készítése szükséges.

A megállapított forgalmi érték per-, igény- és tehermentes tulajdonviszonyra vonatkozik, ÁFA-t nem tartalmaz.

A forgalmi érték megállapításánál a piaci értékrendnek megfelelő számtani kerekítéseket alkalmaztam.

Értékbecslő nem vállal felelősséget azokért az információkért, melyeket a Megbízó és az ingatlanrészeket használók szolgáltatnak.

Az értékbecslő nem végzett diagnosztikai vizsgálatokat, a megállapítások szemrevételezés alapján történnek.

A szakvélemény egyes részeinek, részleteinek felhasználása esetén az esetlegesen felmerülő véleményeltérésekért, jogvitákért nem vállalom felelősséget.

Kalocsa, 2022. november 2.

KOVÁCS LÁSZLÓ e.v.  
Ingatlanvagyon-értékelő  
és közvetítő  
6300 Kalocsa, Szt. István kir. u. 37. /16.  
Adószám: 71263788-1-23  
Nyilvánt.szám: 3113935

Kovács László  
ingatlanvagyon értékelő

**Megbízó:** Kalocsa Város Önkormányzata  
6300 Kalocsa, Szent István király út 35.  
képviselői elnöksége  
Dr. Kiss Csaba jegyző

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

**Előzmények:**

Megbízás alapján helyszíni szemlét tartottam tárgyi ingatlanon 2022. október 6-án.

**Feladat, az értékbéslés célja:**

A kalocsai 1169/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan forgalmi értékének megállapítása értékesítés céljából.

**Az értékbéslés során figyelembe vett szempontok, az értékbéslés módja:**

A településen belüli elhelyezkedése, megközelíthetősége, közlekedési kapcsolat, közműellátottsága, infrastrukturális ellátottsága, funkcionak megfelelő használhatóság, szemrevételezéses diagnosztizálás, a tulajdoni lap adatai alapján, a forgalomképesség figyelembevételével.

**Környezeti ismertetés:**

Értékelt ingatlan a város északi területén a Kossuth Lajos és a Mócsy János utca kereszteződésében található.

Közelében szociális intézmény, a kórház, a rendőrkapitányság, a paprika múzeum és lakóházak találhatók.

**Ingatlan-nyilvántartási adatok:**

cím	6300 Kalocsa, Kossuth Lajos u. 14-16.
helyrajzi szám	1169/1
terület	7580 m <sup>2</sup>
művelési ág	kollégium
tulajdonos	Kalocsa Város Önkormányzata 6300 Kalocsa, Szent István király út 35.
tulajdoni hányad	1/1

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



## AZ INGATLAN TÖRTÉNETE

Berauer József képezdei tanár javasolta, hogy a kalocsai tanítóképzőben tanuló főegyházmegyei tanítógyerekek számára a millennium évében építsenek kollégiumot. A Kalocsavidéki rk. Tanítóegylet 1894. április 12-én felhívást intézett a főegyházmegye tanítóihoz, hogy a Kalocsán felépítendő kollégium, a Tanítók Háza javára adakozzanak. Az összegyűlt adományokból, melyek közül Császka György érsek (1891-1904) közel 100 ezer forintos (telek, pénz, építési anyag) adománya kiemelkedik, 1896 őszén megkezdődik az építkezés a Kossuth utca és a Tyúkmajor (ma Mócsy János) utca sarkán lévő telken. Az elkészült épületet (kisebb volt a jelenleginél) 1897. június 30-án avatták fel, az első 50 képzős diák lakója számára pedig szeptember 1-én nyílt meg. A Tanítók Háza első igazgatója Berauer József lett. Később az intézetben gimnáziumi és polgári iskolai diákok is kaptak kollégiumi ellátást. 1905-1906-ban Mayer Béla ((1838-1913) püspök 25 ezer koronás adományából kibővítették az épületet. A jobb oldali szárny felépülésével 100 főre emelkedett a férőhelyek száma. Az iskolák államosítása után 1950-ben középiskolás diákotthonná szervezték az intézményt. 1951. szeptember 1-én Szvétek Sándor tanárt nevezték ki igazgatónak. 1959-ben a diákotthont középiskolai kollégiummá minősítették és engedélyezték a Hunyadi János Középiskolai Fiúkollégium név viselését. A névadó Hunyadi János szobrának ünnepélyes felavatására 1961. június 4-én került sor. A szobrot Gyenes Tamás (1920-1963) szobrászművész készítette.

1993-ban az épület felújításon, korszerűsítésen esett át (külső-belső tatarozás, központi-fűtés korszerűsítés, elektromos hálózat és konyha felújítás).

1997-ben mint középiskolai kollégium megszűnt, 1998-tól a Dunaújvárosi Főiskola konzultációs központjaként működött 2004-ig.

Eklektikus stílusú épület.

Forrás: Asbóth Miklós, Romsics Imre Kalocsa múltja és jelene

2004-től tíz évig üresen állt az épület, 2014-től hasznosítják a jelenlegi formában.

A kollégium épület pincéjét eszközök tárolására, a földszintet irodáknak, az emeletet zárandokszállásnak használják.

A különálló „L” alakú épületben tankonyha, pincér kabinet, raktárak és kettő bérlakás található.

## TERÜLETISMERTETÉS

- 1./ Ingatlanértékelés helye: 6300 Kalocsa, Kossuth Lajos u. 14-16.
- 2./ Hrsz.: 1169/1
- 3./ Ingatlant terhelő jogok és kötelezettségek: a mellékelt fénymásolt tulajdoni lap másolat szerint
- 4./ Ingatlan fekvése: A város északi része.
- 5./ Övezeti besorolása: „központi vegyes terület”
- 6./ Ingatlan területe: 7580 m<sup>2</sup>
- 7./ Ingatlan jellege:
  - tulajdoni lap szerint: kollégium
  - helyszíni állapot szerint: irodaház, szálló, tanműhely, lakás
- 8./ Rendezési terv és korlátozások: OTÉK, ÁRT és HÉSZ szerint
- 9./ Ingatlan esetleges védettsége: **helyi védett épület**
- 10./ Ingatlan megközelíthetősége: gépkocsival, autóbusszal
- 11./ Ingatlan előtti utca: aszfaltozott út
- 12./ Ingatlan talaja: kötött
- 13./ Talajvíz: értékelés időpontjában nem észlelhető
- 14./ Növényzet: kb. 60 db koros fa vegyes összetételben
- 15./ Infrastrukturális ellátottság: a városközpont 1000 m, autóbusszmegálló 50 m, élelmiszerüzlet 800 m, közintézmények 200-1000 m, orvosi rendelő 200 m, kórház 200 m
- 16./ Közműellátottság:
  - vízellátás: közüzemi hálózatról bekötve
  - földgáz: közüzemi hálózatról bekötve
  - elektromos ellátás: közüzemi hálózatról bekötve, 3x80A
  - szennyvízelhelyezés: közüzemi hálózatba bekötve
  - csapadékvíz-elvezetés: felszíni elvezetésű
- 17./ Kerítés, anyaga: Kossuth utcai és a Mócsy utca egy részén falazott pillérek között drótháló betétes fémkerítés, másutt falazott kerítés, az 1169/2 hrsz-ú ingatlannal közös a Mócsy utcai kapubejáró, itt részben van csak drótháló kerítéssel elválasztva a két ingatlan.
- 18./ Út, térburkolat: Beton járda.
- 19./ Műtárgyak: Hunyadi János mellszobra a főbejárat előtt.
- 20./ Értékcsökkentő tényező: -
- 21./ Értéknövelő tényező: A város központjához közeli, jól megközelíthető nagy területű telek.  
Összközműves.  
Koros fákkal benőtt hangulatos udvara van.

## ÉPÜLETEK ISMERTETÉSE

1./ Épület megnevezése: **Volt kollégium épület**

2./ Épület leírása: Az épület történetét a korábbiakban ismertettem.  
Az épület téglaboltozatos pincével alápincézett, földszint + emeletes tagozódású.  
A pincét tárolási célokra, a földszintet irodáknak, az emeletet zárandokszállásnak hasznosítja a tulajdonos önkormányzat. A földszinten egy külön udvari bejáratral rendelkező lakás is van.

3./ Építés éve: 1896-1897

4./ Műszaki állapot: jó-közepes

5./ Az épület alapterülete:

Pince	hasznos alapterülete	559,00 m <sup>2</sup>
-------	----------------------	-----------------------

A 3,15 m boltozatmagasságú pince két külön részből áll. Az épület keleti szárnya alatti rész az udvarról közelíthető meg, régen itt volt a kazánház. A pince nagyobbik része az udvarról és az épületből egyaránt megközelíthető. Hosszú, 2,85 m széles folyosó fut végig az épület alatt, ebből nyílnak a raktározási célokat szolgáló helyiségek, valamint a korábbi karbantartó műhely és vizesblokk. A helyiségek parketta, 30x30 cm-es kerámialap, 10x10 cm-es mettlachi és beton padlóburkolattal ellátottak.

Egy részében a korábbi vakolatot leverték, a téglasorok közötti fugát kikenték habarccsal, ezek a részek jó állapotúak. A még megmaradt vakolt részek, különösen a határoló falakon nedvesednek, foltokban hullik.

Földszint	hasznos alapterülete	592,00 m <sup>2</sup>
-----------	----------------------	-----------------------

Az épületbe és a 3,75 m belmagasságú földszintre az épület közepén lévő utcai és udvari bejáraton keresztül juthatunk. Felépülésekor itt voltak a nagy alapterületű tanulószobák és irodák. A tanulószobák között volt 75 m<sup>2</sup>-s is. Ezeket a nagyobb helyiségeket gipszkarton válaszfalakkal kisebb egységekre osztották az elmúlt években. A Kalocsai Vagyonhasznosítási és Könyvvezető Nonprofit Kft irodái, kalocsai civil szervezetek irodái, ruharaktár és vizesblokkok találhatóak itt. A helyiségek parketta, lamináltpadló, 20x20 cm-es mozaiklap, 10x10 cm-es mettlachi és 20x20 cm-es csúszásmentes kerámilap padozatúak.

Az előzőekben felsoroltak mellett a földszinten külön udvari bejáratú lakás is van, melyben három kisebb szoba, konyha, előszoba, fürdő és WC kapott helyet 50 m<sup>2</sup> alapterületen.

Emelet	hasznos alapterülete	587,00 m <sup>2</sup>
--------	----------------------	-----------------------

A 4,00 m belmagasságú emeletre az épület közepén épült, kovácsoltvas korláttal ellátott tágas lépcsőházon keresztül jutunk. Felépülésekor itt voltak a hálósobák és a vizesblokkok. Ezek a tágas hálók 35 m<sup>2</sup> és 49 m<sup>2</sup> közötti alapterületűek voltak. A közelmúltban gipszkarton falakkal a nagy terek több szobára lettek osztva, zárandokszállásként hasznosítják. 17 szoba áll van, melyekben 65 fő részére van alvási lehetőség. A szobák nem rendelkeznek vizesblokkal, külön női és férfi fürdő-mosdó-WC blokk épült.

A szobák parkettásak, egy laminált padlós, a vizesblokkok kerámialap burkolatúak.

Az emeleten kapott helyet a kazánház is a padlásfeljáró előtt.

Főépület két szintjének hasznos alapterülete összesen: **1179,00 m<sup>2</sup>**

6./ Szerkezeti rendszere, anyaga:

alapozás	tégla sávalap
tartószerkezet	tömör téglafal
födém	acélgerendák között poroszsüveg födém és csapos gerendafödém
tetőszerkezet	fa nyeregtető
tetőfedés	égetett cserép
nyílászárók	fászerkezetűek, kétrétegű üvegezéssel
homlokzatképzés	Az utcafronton az eklektikus stílusnak megfelelő megjelenésű, a földszinti ablakok szemöldökpárkányosak, a homlokzat kváderes kialakítású. Az udvari homlokzat egyszerű fröccsölt kőporos vakolatú.

7./ Épületgépészet:

elektromos hálózat kiépítve  
 víz- és szennyvízelvezető hálózat kiépítve  
 fűtés – az emeleti kazánházban elhelyezett 3 db Hőtherm Standard, egyenként 87 KW teljesítményű gázkazán biztosítja a radiátoros központi-fűtési rendszer fűtését, valamint a melegvíz tartályok fűtését.  
 melegvíz-ellátás – 2 db 500 l-es melegvíztároló tartály, melyet a gázkazánok fűtenek, ezek mellett villanybojlerek kerültek beépítésre.

- 8./ Épülethez tartozó műtárgyak, technológiai és egyéb berendezések: -
- 9./ Műszaki állapot: 70%
- 10./ Vagyonértékelő megjegyzései (takart szerkezet - védettség - műérték):  
**Helyi védett épület**
- 11./ Értékcsökkentő tényező: Jó-közepes műszaki állapotú, jelentős belső felújítást igénylő, minden szempontból korszerűtlen épület.  
Nagy alapterülete miatt a felújítási, korszerűsítési költsége magas.  
Méretei miatt a hasznosítása nehéz.
- 12./ Értéknövelő tényező: Városképi szempontból meghatározó megjelenésű épület.  
A városközponthoz közel nagy telken fekvő ingatlan.  
Mérete és elhelyezkedése miatt sokcélú hasznosítási lehetőséget biztosít.
- 13./ Értékelő megjegyzése: **Helyi védett épület**

1./ Épület megnevezése: **Tankonyha, pincér kabinet, bérlakások.**

2./ Épület leírása: A terület észak-keleti sarkában álló „L” alakú földszintes épületben a korábbiakban a kollégium konyhája, étterme, mosodája és a gondnoki lakás kapott helyet.  
Helyszíni szemle idején az épület egy részében tankonyha és pincér kabinet volt berendezve a szükséges helyiségeivel, a volt mosodát tárolási célra hasznosítják, továbbá kettő bérlakás található még itt.

3./ Építés éve: 1906

4./ Műszaki állapot: jó-közepes

5./ Az épület részei, alapterülete:

Tankonyha és pincér kabinet	hasznos alapterülete	291,00 m <sup>2</sup>
-----------------------------	----------------------	-----------------------

Az „L” alakú épület déli, 3,20-3,00 m belmagasságú „szárában” a Bajai Szakképzési Centrum Kossuth Zsuzsanna Technikum szakács és pincér tanulói részére alakították ki a tankonyhát és a pincér kabinetet.

Ezt az épületszárnyat a közelmúltban felújították, a homlokzat 5 cm hőszigetelést kapott, a homlokzati nyílászárókat műanyagra cserélték, a belső burkolások megújultak, részben gipszkarton álmennyezet és teljes festés készült.

Az épületrészben tanétterem, konyha, mosogatók, raktárak, előkészítő helyiségek, öltözők, vizesblokkok, mosókonyha, közlekedők és iroda kapott helyet.

A padlóburkolatok 30x30 cm-es gránitörlemény lapból, 10x10 mettlachiból és csúszásmentes 10x10 cm-es mettlachiból készültek.

Az épületrész saját központi fűtési rendszerrel ellátott, melyet a külön bejáratú kazánházban elhelyezett 1 db Hőtherm típusú, 75 KW teljesítményű gázkazán fűt.

A melegvíz ellátást a kazánházban lévő 250 l-es álló gázbojler biztosítja.

Az épületrész jó műszaki állapotú.

Volt mosoda, jelenleg raktár	hasznos alapterülete	54,00 m <sup>2</sup>
------------------------------	----------------------	----------------------

Az „L” alakú épület északi szárnyában déli oldali bejáráttal közelíthető meg a kollégium valamikori mosodája.

Az épületrészben mosó és tároló helyiségek, vizesblokk, közlekedő és iroda helyiség van, melyeket jelenleg tárolási célokra használnak.

A padló 10x10 cm-es mettlachival és 10x10 cm-es csúszásmentes mettlachival burkolt.

Az épületrészben kiépített központi fűtés a tankonyha kazánjáról üzemel.

Az épületrész falai vizesek, vakolata omlik, elhanyagolt belső állapotú.

I.	szerű lakás	hasznos alapterülete	62,00 m <sup>2</sup>
----	-------------	----------------------	----------------------

Az „L” alakú épület nyugati szélén déli bejáráttal helyezkedik el a 2 szoba, előszoba, konyha, éléskamra, fürdő, WC, közlekedő helyiségekből álló lakás.

A helyiségek lamináltpadló, PVC és 10x10 cm-es mettlachi padlóburkolatúak.

A lakás egyedi központi fűtési rendszerrel rendelkezik, melyet egy FÉG fali gázkazán fűt.

A melegvíz egy Bosch típusú átfolyós rendszerű gázbojlerből nyerhető.

Az egész lakásban gipszkarton álmennyet készült, így a belmagasság 2,45 m.

A lakás jó-közepes műszaki állapotú.

II.	szerű lakás	hasznos alapterülete:	79,00 m <sup>2</sup>
-----	-------------	-----------------------	----------------------

Az „L” alakú épület északi szárnyában északi bejáráttal helyezkedik el a 3 szoba, előszoba, konyha, éléskamra, fürdő-WC helyiségekből álló 3,20 m belmagasságú lakás.

A helyiségek parketta, PVC és kerámialap burkolatúak.

A lakás egyedi központi fűtési rendszerrel rendelkezik, melyet egy FÉG fali gázkazán fűt. Az egyik szobában 1 db beépített cserépkályha is megtalálható, de nincs használható állapotban.

A melegvízről 1 db 80 l-es villanybojler gondoskodik.

A lakás közepes műszaki állapotú.

Épület hasznos alapterülete összesen:	486,00 m <sup>2</sup>
---------------------------------------	-----------------------



- 6./ Szerkezeti rendszere, anyaga:
- |                 |                                                                                                   |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| alapozás        | tégla sávalap                                                                                     |
| tartószerkezet  | tömör téglafal                                                                                    |
| födém           | csapos gerendafödém                                                                               |
| tetőszerkezet   | fa nyeregtető                                                                                     |
| tetőfedés       | égetett cserép                                                                                    |
| nyílászárók     | a technikum által használt részen műanyagok, a többi részen faszerkezetűek, kétrétegű üvegezéssel |
| homlokzatképzés | a hőszigeteléssel ellátott részen nemes vakolat, a többi részen fröccsölt kőpor                   |
- 7./ Épületgépészet:
- elektromos hálózat kiépítve  
víz- és szennyvízelvezető hálózat kiépítve  
fűtés – a korábbiakban ismertetettek szerint  
melegvíz-ellátás – a korábbiakban ismertetettek szerint
- 8./ Épülethez tartozó műtárgyak, technológiai és egyéb berendezések:  
nem képezik értébecslés tárgyát
- 9./ Műszaki állapot: 70%
- 10./ Vagyonértékelő megjegyzései (takart szerkezet - védettség - műérték):  
Helyi védett épülettel közös telken álló épület.
- 11./ Értékcsökkentő tényező:
- Régi építésű, összességben jó-közepes műszaki állapotú, sok részre tagolt épület.  
A felújított rész kívül-belül jó állapotú, a többi rész közepes.  
Nagy alapterülete miatt a felújítási, korszerűsítési költsége magas, hasznosítása nehéz.
- 12./ Értéknövelő tényező:
- A városközpontához közel nagy telken fekvő ingatlan.  
Mérete és elhelyezkedése miatt sokcélú hasznosítási lehetőséget biztosít.
- 13./ Értékelő megjegyzése:
- Az épület berendezése, a beépített konyhatechnológia nem képezik értébecslés tárgyát.

**A számítás során figyelembe vehető redukált nettó alapterület számítás:**

főépület pince	25%	$559,00 \text{ m}^2 \times 0,25 = 139,75 \text{ m}^2$
főépület földszint	100%	$592,00 \text{ m}^2 \times 1,00 = 592,00 \text{ m}^2$
főépület emelet	100%	$587,00 \text{ m}^2 \times 1,00 = 587,00 \text{ m}^2$
„L” alakú épület	100%	$486,00 \text{ m}^2 \times 1,00 = 486,00 \text{ m}^2$

Értékelt ingatlan számított nettó alapterülete:  $1.804,75 \text{ m}^2 \sim 1.805,00 \text{ m}^2$

## ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

**Az értékelés módszere: (TEGOVA), és a 32/2000. (VIII. 29.) PM rendelettel módosított 25/1977.(VIII.1.) PM rendeletben előírt szempontok figyelembevételével.**

A TEGOVA (az Állóeszköz-értékelők Európai Csoportja) javaslata alapján az eszközérték meghatározásának alapja.

- a piaci érték;
- az üzleti hasznosításból származó profit;
- az újraelőállítási (nettó pótlási) költség.

A TEGOVA ajánlása alapján jelen szakvélemény elkészítése során alkalmazott módszer(ek) az alábbiak.

### **Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer**

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- az alaphalmaz kiválasztása;
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése;
- fajlagos alapérték meghatározása;
- értékmódosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása;
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve.

A vizsgált ingatlan értékének pontos meghatározása értékmódosító tényezők figyelembe vételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető figyelembe, mely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- műszaki, építészeti szempontok (szabad szemmel történő észrevételezéssel);
- használati szempontok;
- telek adottságok;

- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás szempontjai;
- jogi szempontok, hatósági szabályozás;
- az ingatlanhoz fűződő esetleges terhek, ill. az azt terhelő esetleges jogok.

A szakvéleményben az érték módosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha erre lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Ezen tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték érték módosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az értékmódosító tényezők értéknövelő hatása csak a fajlagos alapérték 30%-os mértékéig vehető figyelembe a hitelbiztosítéki érték megállapításánál. Amennyiben indokolt, a szakértő a fajlagos alapérték 50%-áig eltérhet, de ezt külön indokolni szükséges.

### **Hozamszámításon alapuló értékelési módszer**

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

- az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése;
- a jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként;
- jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként;
- a tőkésítési kamatláb meghatározása;
- a pénzfolyamok jelenértékének meghatározása;
- a legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozamelvű hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjknál magasabbakat vélelmezni még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb, tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. A hitelbiztosítéki értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

### Költségalapú értékelési módszer

A költségalapú értékelési megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítményeknél, károsodott létesítményeknél, takart műtárgyaknál, valamint olyan esetekben alkalmazható, amikor más módszer nem áll rendelkezésre (pl. kórházak, műemlékek, temetők értékelése, stb.).

A módszer fő lépései a következők:

- telekérték meghatározása;
- a felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása;
- avulások számítása;
- a felépítmény újraelőállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, melyet az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen az újraelőállítási költség.

Az újraelőállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újraelőállítási költségébe az épületgépészetet és a belső építészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újraelőállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmaz.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újraelőállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak, vagy ki nem javíthatóak.

Az újraelőállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve, az adódó eredmény adja a költségalapon számított forgalmi értéket.

## AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA:

### Az alkalmazott módszerek

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása során háromféle értékelési módszert alkalmazok. A piaci összehasonlító adatok elemzése jól tükrözi a kialakult ingatlanpiaci viszonyokat, a hozamszámítás pedig megmutatja egy esetleges bérbeadás útján történő hasznosítás során milyen haszon, hozam realizálható. A nettó pótlási alapú értékelési módszert ellenőrzés céljából alkalmazzuk.

### Piaci összehasonlító adatok elemzése

	Vizsgált ingatlan	Összehasonlító ingatlanok		
		Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3
Adat forrása		adásvétel	ingatlan.com	ingatlan.com
Postai irányítószám	6300	6300	2536	8093
Település	Kalocsa	Kalocsa	Nyergesújfalú	Lovasberény
Utca/út/tér	Kossuth Lajos u. 14-16	Szt. István kir. u.	Bécsi út	Lujzamajor
Az ingatlan típusa	kollégium	irodaház	volt iskolaépület	volt inkubátorház
Tagolódás	pince, fszt, emelet	pince, fszt, emelet	földszint, emelet	fszt + kettő emelet
Jellemzők		A földhivatal épülete a városban, mely jó-közepes műszaki állapotú.	Volt iskolaépület melyet irodáknak, bemutató termeknek hasznosítanak, jó műszaki állapotú.	Volt inkubátorház épület irodákkal, lakással, bemutató termekkel, nagy telekkel, jó állapotú
Értékesítés éve		2016	kínálat	kínálat
Építés éve	1896	1777	1950-es évek	1980-as évek
Telek terület	7580	1 838	1604	12000
alapterület	1805	898	1 390	1 910
eladási v. kínálati ár	Ft	93 500 000	260 000 000	350 000 000
infláció korrekció	%	0%	0%	0%
kínálati korrekció	%	0%	-15%	-15%
fajlagos ár	Ft/m <sup>2</sup>	104 120	158 993	155 759
környezeti korrekciós tényező	%	0%	0%	0%
infrastruktúra korrekciós tényező	%	0%	0%	0%
állapot korrekciós tényező	%	0%	-10%	-20%
használat/alternatív hasznosítási	%	-20%	0%	0%
egyéb	%	121%	5%	-5%
alapterület korrekció	%	-20%	-5%	0%
összes korrekció	%	181%	90%	75%
korrigált fajlagos ár	Ft/m <sup>2</sup>	188 457	143 094	116 819
fajlagos ár	Ft/m <sup>2</sup>	149 457		
Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi érték (Ft):			269 770 000	

Becsült forgalmi érték kerekítve: 270.000.000,- Ft



Az első hasonlító ingatlan értékesítése már hat éve történt, de azért használtam a számítás során, mert értékelt ingatlanhoz hasonló ingatlan eladás nem volt tudomásom szerint a városban. Itt a nagy alapterület miatti nehéz hasznosíthatóság, a jelentősebb méretkülönbség miatt korrigáltam. Az „egyéb” sorban az OTP Ingatlan Érték Indexe alapján a 2016-2021 közötti 121%-os ingatlan áremelkedést realizáltam.

A másik kettő ingatlan kínálati adat, melyeknél -15%-os kínálati korrekciót alkalmaztam, valamint a műszaki állapotok közötti különbség, valamint a telek- és épületméretek közötti jelentősebb eltérés miatt használtam meglátásom szerint korrekciókat.

### Hozamszámításon alapuló érték megállapítás:

Az épület jelenleg nincs bérbe adva. A hozamszámítás során a bérleti díjakat becsléssel állapítottam meg, mely során figyelembe vettem az épület nagy alapterületét, valamint azt feltételeztem, hogy az épület 100%-os kihasználtsággal kerül bérbeadásra.

használat: bérbeadás	%	Ft./hó	Ft./év
<b>lehetséges teljes bevétel (Ft.)</b>			
pince 559,00 m2 x 150,- Ft/m2 =	100%	83 850 Ft	1 006 200 Ft
földszint + emelet 1179,00 m2 x 500,- Ft/m2 =	100%	589 500 Ft	7 074 000 Ft
konyha, kabinet, raktár 345,00 m2 x 600,- Ft/m2	100%	207 000 Ft	2 484 000 Ft
lakások 141,00 m2 x 800,- Ft/m2	100%	112 800 Ft	1 353 600 Ft
	100%		0 Ft
egyéb bevételek (%)		0 Ft	0 Ft
kihasználtság, kapacitás (%)	100%	993 150 Ft	11 917 800 Ft
<b>tényleges teljes bevétel (Ft.)</b>	<b>100%</b>	<b>993 150 Ft</b>	<b>11 917 800 Ft</b>
fenntartás, üzemeltetés (%)	0%	0 Ft	0 Ft
menedzselés (%)	2%	19 863 Ft	4 767 Ft
egyéb költségek (%)	0%	0 Ft	0 Ft
az ingatlant terhelő adók, közterhek (%)	0%	0 Ft	0 Ft
<b>nettó működési eredmény (Ft.)</b>	<b>100%</b>	<b>973 287 Ft</b>	<b>11 679 444 Ft</b>
adósságszolgálat (tőke és kamattörlesztés) (%)		0 Ft	0 Ft
befektetési kiadások (Ft.)	100%		0 Ft
felújítási alap képzés (%)	0%	0 Ft	0 Ft
<b>tiszta jövedelem (adózás előtti cash flow) (Ft.)</b>	<b>100%</b>	<b>973 287 Ft</b>	<b>11 679 444 Ft</b>

### Tőkésítési kamatláb meghatározása

Az ingatlanok hasznosítása során 6-15 % éves elvárható hozammal számolnak a tulajdonosok.

Értékelt ingatlan esetében a nagy méret, a nehéz hasznosíthatóság, a helyi ingatlanpiaci helyzet ismeretében 6,67%-os tőkésítési rátával (15 éves megtérülés) számolok.

### A hozamszámításon alapuló érték

Jelen módszer alapján az ingatlan számított becsült nettó forgalmi értéke:

$$11.679.444,- \text{ Ft} / 0,0667 = 175.104.108,- \text{ Ft} \quad \text{kerekítve } 175.000.000,- \text{ Ft}$$

### Nettó pótlási költség alapú módszer:

A telekérték megállapítása piaci összehasonlító módszer alkalmazásával.

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 részben közművesített telek.	A kertvárosban részben közművesített telek.
telek területe (m2)	1232	725	741
értékesítés éve	2020	2019	2020
eladási ár	8.000.000	5.500.000	6.000.000
kínálati ár			
környezeti korrekció	30%	30%	30%
piaci korrekció	10%	10%	10%
infrastruktúra korrekció			
állapot korrekció			
használati/alternatív hasznosítási korrekció			
jogi, hatósági szabályozás miatti korrekció			
alapterületi korrekció	-20%	-20%	-20%
kínálati ár korrekció			
fajlagos alapterületi ár (Ft./m2)	6.494	7.586	8.097
korrigált fajlagos ár (Ft./m2)	7.793	9.103	9.716
összesített fajlagos ár (Ft./m2)	8.871		

A számítás során értékelt ingatlan városközpontához közeli elhelyezkedése, hasonló ingatlanok korábbi években való értékesítése és a jelentős méretkülönbség miatt alkalmaztam meglátásom szerinti korrekciókat.

$$\text{Telekérték: } 7.580 \text{ m}^2 \times 8.871, - \text{ Ft/m}^2 = 67.242.180, - \text{ Ft}$$



### Felépítményének piaci értékének megállapítása nettó pótlási költséggel:

Az újraelőállítási költség megállapításánál az „Építőipari Költségbecslési Segédlet 2022” kiadvány adatait vettem figyelembe.

épület/épületrész/szint megnevezése	pince	földszint	emelet
épületrész/szint nettó alapterülete (m <sup>2</sup> )	559,00	592,00	587,00
fajlagos újraelőállítási/új pótlási költség (Ft./m <sup>2</sup> )	251 000	467 000	467 000
fizikai, műszaki avultság (%)	-30%	-30%	-30%
gazdasági, környezeti avultság (%)	-20%	-20%	-20%
funkcionális, erkölcsi avultság (%)	-30%	-20%	-20%
érték (Ft.)	28 061 800	82 939 200	82 238 700
összesített érték (Ft.)	193 239 700		

épület/épületrész/szint megnevezése	konyha, rakt.	lakások	
épületrész/szint nettó alapterülete (m <sup>2</sup> )	345,00	141,00	
fajlagos újraelőállítási/új pótlási költség (Ft./m <sup>2</sup> )	483 000	575 500	
fizikai, műszaki avultság (%)	-20%	-40%	
gazdasági, környezeti avultság (%)	-20%	-20%	
funkcionális, erkölcsi avultság (%)	-5%	-20%	
érték (Ft.)	91 649 250	16 229 100	
összesített érték (Ft.)	107 878 350		

Az avulások során az épületek kora és műszaki állapota, funkciójának megfelelő használhatósága és a környezet miatti hasznosíthatóság megváltozására tekintettel alkalmaztam meglátásom szerint megfelelő %-os korrekciókat.

Értékelt ingatlan nettó forgalmi értéke az előzőek alapján a telekérték és a felépítmények becsült piaci értékének az összege:

$$67.242.180,- \text{ Ft} + 193.239.700,- \text{ Ft} + 107.878.350,- \text{ Ft} = 368.360.230,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **368.000.000,- Ft**

### Az eredmények összefoglalása (alapvető és alkalmazott módszer kiválasztása)

A valós értékhez legközelebb a piaci összehasonlító adatok alkalmazása során jutunk.  
A számítás során egy eladott és kettő kínálati adattal számoltam.

A hozamszámítás során becsléssel állapítottam meg az épületek helyiségeinek bérleti díját, mely jelentős mértékű bizonytalanságok hordoz magába. Az épületek mérete miatt realizálható viszonylag alacsony helyi ingatlanpiaci fajlagos bérleti díjak miatt a számítás a valós forgalmi értéktől jelentősen alacsonyabb becsült értéket eredményezett.

A nettó pótlási költség módszerének alkalmazása során az ingatlan becsült újraelállítási költségéből az avulások levonásával jutunk az ingatlan becsült piaci értékéhez.  
A számítás során meglátásom szerint a valós piaci értéktől jelentősen magasabb értéket kaptam. Ezt a módszert ellenőrzés céljából alkalmazzuk.

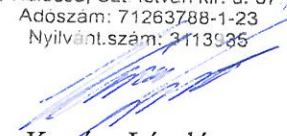
A végső forgalmi érték megállapításánál a három számítási mód közül a véleményem szerinti legbiztosabb módszer eredményét, azaz a piaci összehasonlító módszerrel meghatározott értéket tekintem értékelte ingatlan becsült nettó forgalmi értékének, ennek a módszernek az eredményét veszem 100%-ban figyelembe.

módszer	megállapított érték (Ft.)	súlyozás (%)	súlyozás utáni érték (Ft.)
piaci összehasonlító	270 000 000	100%	270 000 000
nettó pótlási	368 000 000	0%	0
hozamos	175 000 000	0%	0
összesített érték (Ft.)			270 000 000

**Forgalmi érték: 270.000.000,- Ft**

Kalocsa, 2022. november 2.

KOVÁCS LÁSZLÓ e.v.,  
Ingatlanvagyon-értékelő  
és közvetítő  
6300 Kalocsa, Szt. István kir. u. 37. 1/6.  
Adószám: 71263788-1-23  
Nyilvánt.szám: 3113936

  
Kovács László  
ingatlanvagyon értékelő



6300 Kalocsa, Kossuth Lajos u. 14-16.  
Hrsz.: 1169/1

*Fényképmelléklet 2022. október 6.*



Utcai környezet, Kossuth Lajos utca



Utcai környezet, Mócsy János utca



Kossuth Lajos utcai látkép



Kossuth Lajos utcai homlokzat



Kossuth Lajos utca felőli főbejárat  
Hunyadi János mellszobrával



Homlokzat



6300 Kalocsa, Kossuth Lajos u. 14-16.  
Hrsz.: 1169/1

*Fényképmelléklet 2022. október 6.*



Homlokzat



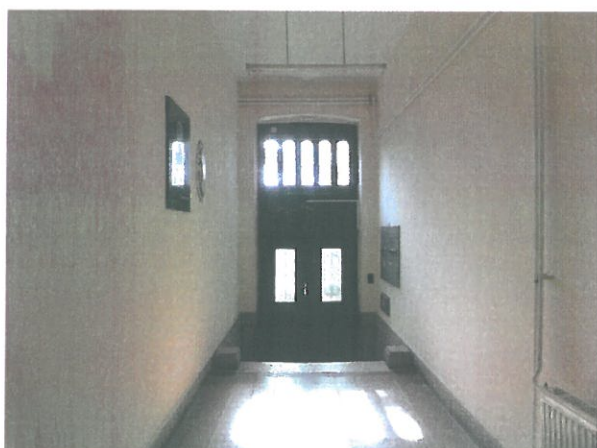
Udvari homlokzat



Udvari homlokzat



Udvari homlokzat



Földszint, utca felőli főbejárat



Földszinti folyosó



6300 Kalocsa, Kossuth Lajos u. 14-16.  
Hrsz.: 1169/1

*Fényképmelléklet 2022. október 6.*



Földszint, tárgyaló



Földszint, iroda



Földszint, iroda



Földszint, iroda



Földszint, fürdő, mosókonyha



Földszint, teakonyha

6300 Kalocsa, Kossuth Lajos u. 14-16.  
Hrsz.: 1169/1

*Fényképmelléklet 2022. október 6.*



Lépcsőház



Emeleti folyosó



Emelet, szoba



Emelet, szoba



Emelet, szoba



Emelet, szoba



6300 Kalocsa, Kossuth Lajos u. 14-16.  
Hrsz.: 1169/1

*Fényképmelléklet 2022. október 6.*



Emelet, szoba



Emelet, fürdő, mosdó



Emelet, fürdő, mosdó



Emelet, ruharaktár



Emelet, kazánház

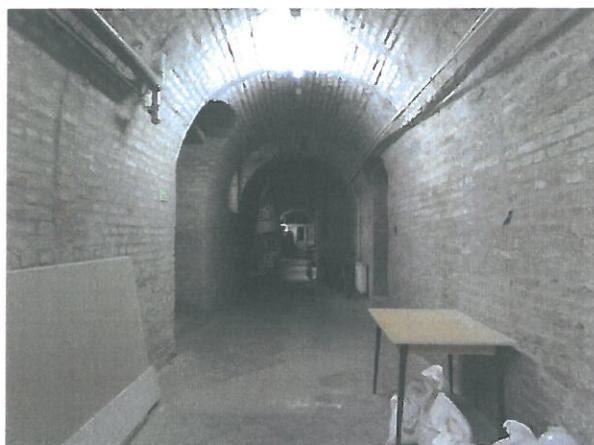


Emelet, padlásfeljáró a melegvítároló  
tartályokkal

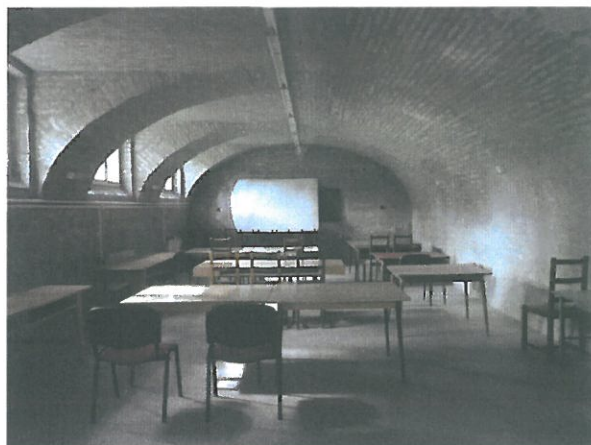


6300 Kalocsa, Kossuth Lajos u. 14-16.  
Hrsz.: 1169/1

*Fényképmelléklet 2022. október 6.*



Pince, folyosó



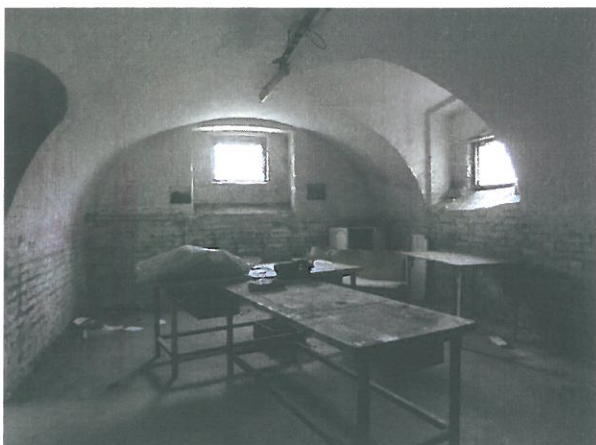
Pince



Pince



Pince



Pince



Pince, vizesblokk

6300 Kalocsa, Kossuth Lajos u. 14-16.  
Hrsz.: 1169/1

*Fényképmelléklet 2022. október 6.*



Földszinti lakás, szoba



Földszinti lakás, konyha



Földszinti lakás, fürdő



Földszinti lakás, előszoba



Padlás



Padlás



6300 Kalocsa, Kossuth Lajos u. 14-16.  
Hrsz.: 1169/1

*Fényképmelléklet 2022. október 6.*



„L” alakú épület homlokzata



„L” alakú épület homlokzata



„L” alakú épület homlokzata



„L” alakú épület homlokzata



„L” alakú épület homlokzata



„L” alakú épület homlokzata



6300 Kalocsa, Kossuth Lajos u. 14-16.  
Hrsz.: 1169/1

*Fényképmelléklet 2022. október 6.*



Pincér kabinet



Pincér kabinet



Pincér kabinet



Vizesblokk



Konyha



Mosogató

6300 Kalocsa, Kossuth Lajos u. 14-16.  
Hrsz.: 1169/1

*Fényképmelléklet 2022. október 6.*



Mosogató, edénytároló



Öltöző



Mosókonyha



Kazánház a gázkazánnal



Kazánház a gázbojlerrel



Volt mosoda helyiség



6300 Kalocsa, Kossuth Lajos u. 14-16.  
Hrsz.: 1169/1

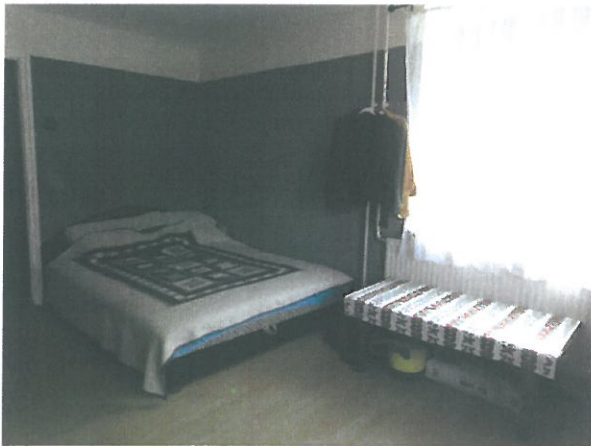
*Fényképmelléklet 2022. október 6.*



Volt mosoda, fürdő



Volt mosoda, tároló



I. számú lakás, szoba



I. számú lakás, szoba



I. számú lakás, konyha



I. számú lakás, fürdő

6300 Kalocsa, Kossuth Lajos u. 14-16.  
Hrsz.: 1169/1

*Fényképmelléklet 2022. október 6.*



I. számú lakás, előszoba



I. számú lakás, gázkazán



II. számú lakás, szoba



II. számú lakás, szoba



II. számú lakás, szoba



II. számú lakás, konyha



6300 Kalocsa, Kossuth Lajos u. 14-16.  
Hrsz.: 1169/1

*Fényképmelléklet 2022. október 6.*



II. számú lakás, fürdő-WC



II. számú lakás, gázkazán



Udvar



Udvar



Udvar

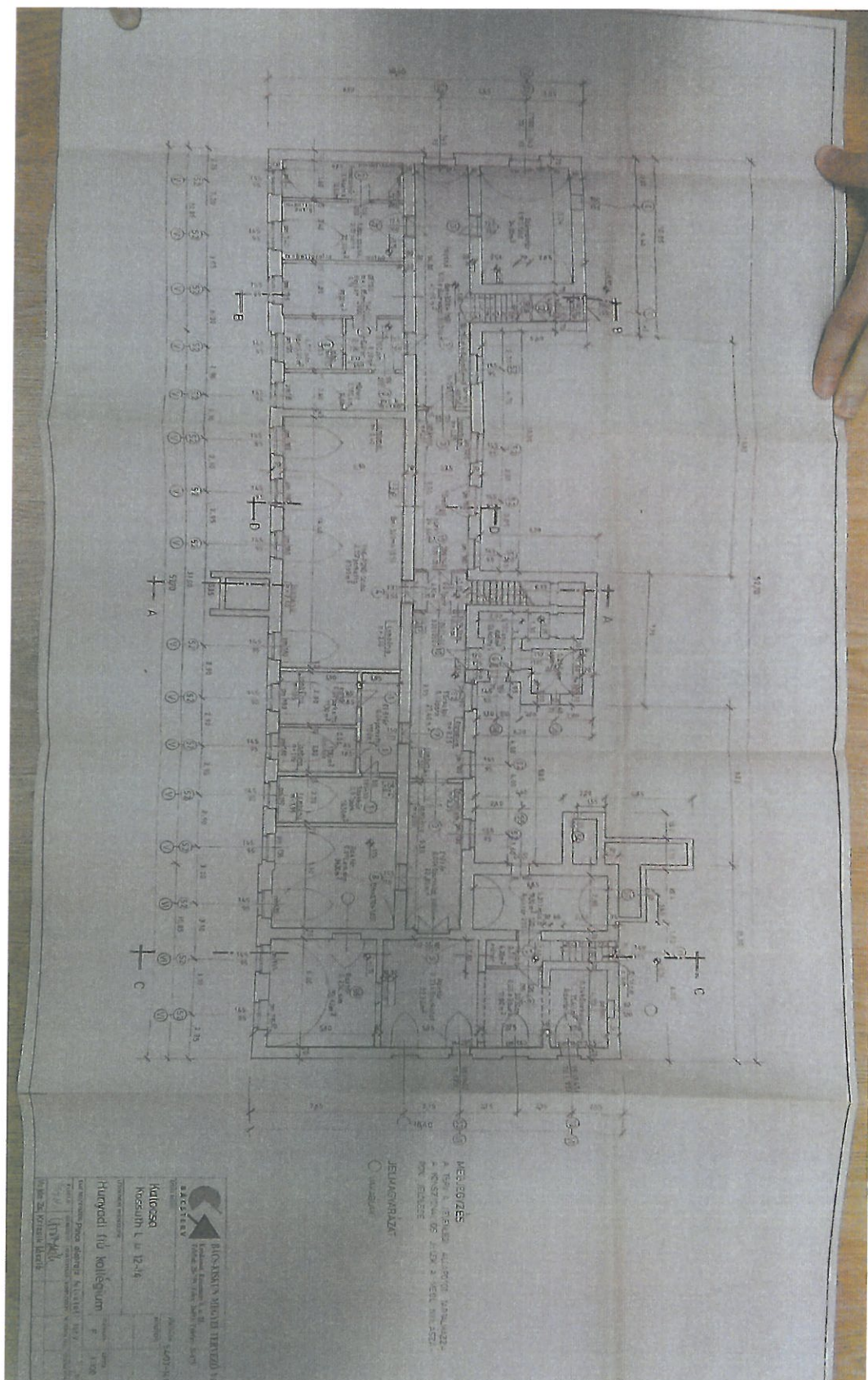


Udvar



6300 Kalocsa, Kossuth Lajos u. 14-16.  
Hrsz.: 1169/1

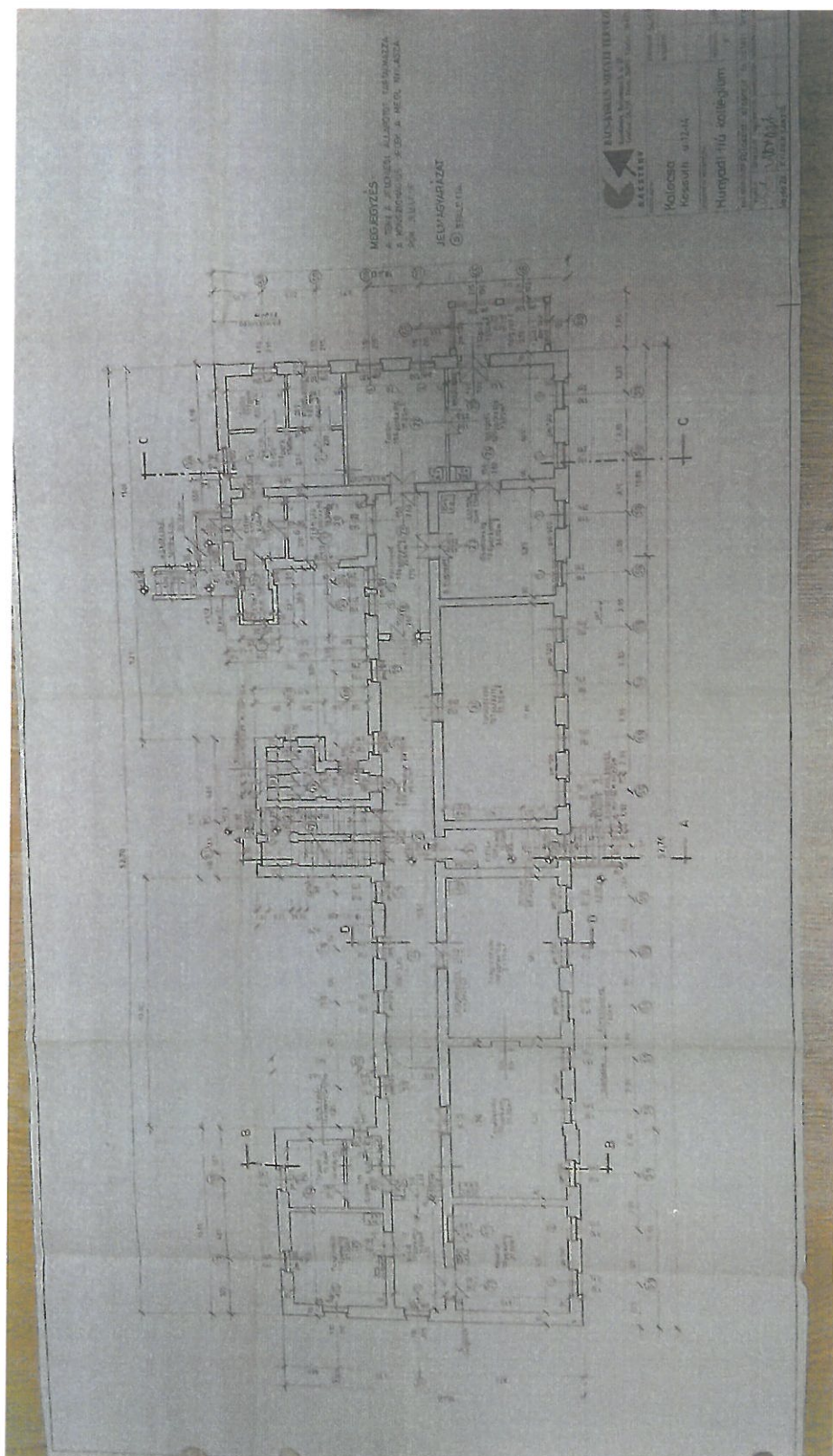
Fényképmelléklet 2022. október 6.



Pince alaprajza

6300 Kalocsa, Kossuth Lajos u. 14-16.  
Hrsz.: 1169/1

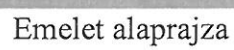
*Fényképmelléklet 2022. október 6.*



Földszint alaprajza

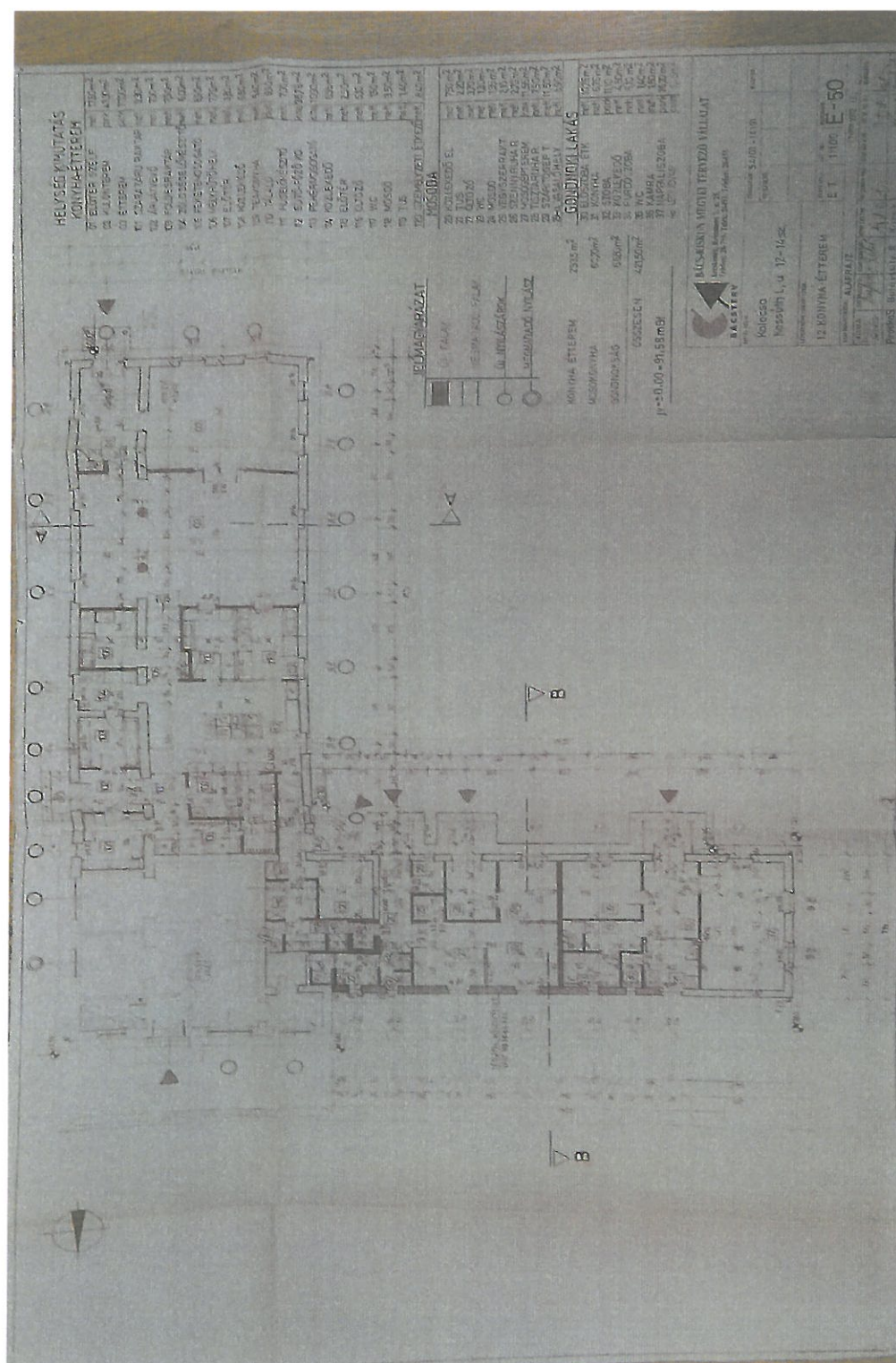


*Fényképmelléklet 2022. október 6.*



Hrsz.: 1169/1

*Fényképmelléklet 2022. október 6.*



„L” alakú épület régebbi alaprajza

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: 312973286

## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - szentle másolat

Megrendelés szám: 1815991/4/2022

2022.10.06

KALOCSA

Szektor : 53

Belterület 1169/1 helyrajzi szám

6300 KALOCSA Kossuth Lajos utca 14-16.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

mővelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.Fill

alrészlet adatok

ter

kat.jöv

ha m2

k.Fill

. Kivett kollégium

0

7500

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 38903/2/2013.10.17

eredeti határozat: 220/2/1991.01.15

jogcím: 1990. évi LVV. TV. 107.5 220/2/1991.01.15

jogállás: tulajdonos

név: KALOCSA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 6300 KALOCSA Szent István király út 35

törzsszám: 15336938

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 38903/2/2013.10.17

eredeti határozat: 39753/2009.05.04

Vezetéknév

az ingatlan területéből 99 m<sup>2</sup>-re vonatkozik.

jogosult:

név: NYM DÉMÁZS ÁRANHÉLŐZATI KFT. törzsszám: 13792679

cím : 6724 SZEGED Kossuth Lajos sugárút 64-66.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 38903/2/2013.10.17

eredeti határozat: 42950/2011.10.26

Vezetéknév

az ingatlan területéből 21 m<sup>2</sup>-re vonatkozik, a SZENNYVÍZ/04318-1/2011/NV. számú határozat

alapján.

jogosult:

név: NYM DÉMÁZS ÁRANHÉLŐZATI KFT. törzsszám: 13792679

cím : 6724 SZEGED Kossuth Lajos sugárút 64-66.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 38903/2/2013.10.17

Önálló szöveges bejegyzés a kálcsai 1169 hrsz-ú ingatlan megosztás 1169/1 és 1169/2 hrsz-ú ingatlanokra.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 35628/6/2018.06.07

Elutasítás

Vagyontörzsi jog bejegyzés iránti kérelme.

jogosult:

név: BAJAI SZAKÉPÉLÉSI CENTRUM törzsszám: 15931828

cím : 6500 BAJA Petőfi Sándor utca 1.

TULAJDONI LAP VÉGE



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

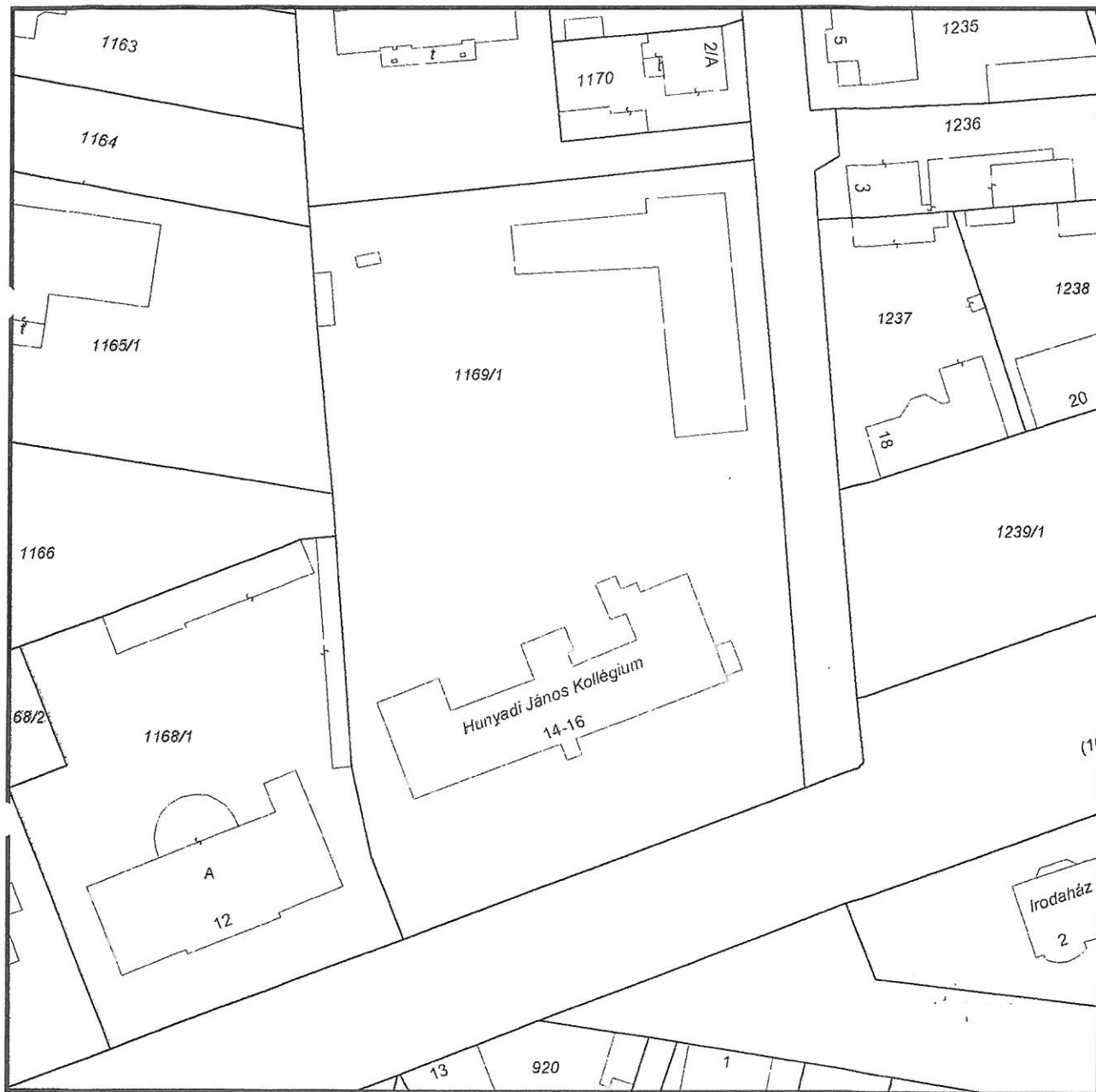
## Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.10.06 08:32:53

Helyrajzi szám: KALOCSA belterület 1169/1

Megrendelés szám: 1816016/4/2022

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat méretek levételére nem használható!