

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

Kalocsa, ipari park
Hrsz.: 5257/9

Kalocsa, 2023. február 21.

Megbízó: Kalocsa Város Önkormányzata
6300 Kalocsa, Szent István király út 35.
képviselőjében eljáró
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:
A megbízás alapján helyszíni szemlét tartottam tárgyi ingatlanon 2023. február 16-án.

Feladat, az értékbecslés célja:
A kalocsai 5257/9 helyrajzi szám alatt nyilvántartott beépítetlen terület becsült forgalmi értékének megállapítása értékesítés céljából.

Az értékbecslés során figyelembe vett szempontok, az értékbecslés módja:
A városon belüli elhelyezkedése, megközelíthetősége, közlekedési kapcsolata, közműellátottsága, infrastrukturális ellátottsága, hasznosíthatósága, helyszíni szemrevételezés, a tulajdoni lap adatai alapján, piaci összehasonlító módszerrel.

Környezeti ismertetés:
Értékelt ingatlan Kalocsa északi részén az ipari park területén a területet átszelő betonút mellett található.
Közvetlen környezetében beépítetlen területek, telephelyek és külterületi területek találhatók.

Ingatlan-nyilvántartási adatok:

cím	Kalocsa, belterület
helyrajzi szám	5257/9
művelési ág	beépítetlen terület
terület	6.7453 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 E-hiteles szemle tulajdoni lap másolat szerint.

INGATLAN ISMERTETÉSE, ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

Értékelt ingatlan a kalocsai ipari park északi részén, a betonút keleti oldalán a Kasi Transz Kft. telephelye utáni kb. 310 m hosszúságú terület.

A kalocsai elkerülő út építésekor annak alapjához erről a területről szállították el a homokos talajt.

A valós állapot szerint a terület jelentős része anyaggödör, melyet off-road pályának használnak. A terület déli része építési törmelékkel és az elkerülő út építése során visszamaradt anyagokkal visszatöltött, ez a teljes terület kb. 1/6 része.

A középső rész az anyaggödör, melynek mélyebb részei 2,00-2,50 méterrel alacsonyabbak az út szintjétől, ez a teljes terület kb. 4/6-ad része.

A terület északi részének egy része sík, üres, mely a teljes terület kb. 1/6-od része.

A területen épület nincs, a szélein fákkal, bokrokkal, aljnövényzettel benőtt.

Kerítetlen, közműbekötéssel nem rendelkezik, a jelentős mértékben kitermelt, mély fekvésű területe miatt nehezen hasznosítható.

A terület feltöltése, az off-road pálya miatt kialakított gödrök és földkupacok földmunkája, a déli oldalon lévő építési törmelék elszállítása jelentős költséggel jár.

Az északi területhatár mellett magasfeszültségű távvezeték halad.

jellemzők	ingatlan 1	ingatlan 2	ingatlan 3
adat forrása	adásvétel	adásvétel	adásvétel
postai irányítószám	H-6331	H-6300	H-6300
település	Foktő	Kalocsa	Kalocsa
pontos cím	belterület	belterület	belterület
helyrajzi szám			
az ingatlan típusa	telephely	telephely	telephely
jellemzők	Közmű nélküli növényekkel benőtt ipari parki terület.	Közmű nélküli növényekkel benőtt ipari parki terület.	Közmű nélküli növényekkel benőtt ipari parki terület.
telek területe (m2)	2.0299	2.5294	2.1152
értékesítés éve	2021	2022	2020
eladási ár, Ft	16.200.000	19.900.000	12.650.000
kínálati ár			
környezeti korrekció			
piaci korrekció	10%		15%
infrastruktúra korrekció			
közműelláttság			
használati/alternatív hasznosítási korrekció	-30%	-30%	-30%
jogi, hatósági szabályozás miatti korrekció			
alapterületi korrekció	-10%	-10%	-10%
kínálati ár korrekció			
fajlagos alapterületi ár (Ft./m2)	798	787	598
korrigált fajlagos ár (Ft./m2)	559	472	448
összesített fajlagos ár (Ft./m2)	493		

Az értékmódosító tényezők elemzése:

Az összehasonlító ingatlanokon sík területűek, ebből adódóan hasznosíthatóságuk jelentősen jobb mint értékelt területé, ezért -30%-os korrekciót alkalmaztam.

A jelentősebb méretkülönbözet miatt, valamint két ingatlan korábbi értékesítés, ezért használtam még korrekciót.

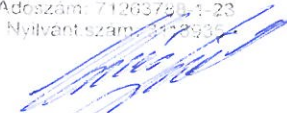
A kalocsai ipari parkban lévő 5257/9 helyrajzi számú beépítetlen terület becsült nettó forgalmi értéke:

$$6.7453 \text{ m}^2 \times 493,- \text{ Ft/m}^2 = 33.254.329,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **33.300.000,- Ft**

Kalocsa, 2023. február 21.

KOVACS LÁSZLÓ e.v.
Ingatlanvagyon-értékelő
és közvetítő
6300 Kalocsa, Széltőlán kir. u. 27. II/3.
Adatszám: 71263790, 1-23
Nyilvánt.szám: 3122935


Kovács László
ingatlanvagyon értékelő

**6300 Kalocsa, ipari park
Hrsz.: 5257/9**

Fényképmelléklet 2023. február 16.



Ingatlan előtti út



Ingatlan előtti út



Sorompóval ellátott bejáró az útról



Sík területész



Gödrös, földkupacos terület



Földkupacos terület

6300 Kalocsa, ipari park
Hrsz.: 5257/9

Fényképmelléklet 2023. február 16.



Gödrös, földkupacos terület



Földkupacos terület



Mély terület



Gödrös, földkupacos terület



Mély terület



Építési törmelékkel szennyezett terület



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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 291938/6/2023

2023.02.21

KALOCSA

Szektor: 53

Belterület 5257/9 helyrajzi szám

		I. RÉSZ			
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 beépítetlen terület	0		6.7453	0.00	

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 34101/2/2008.03.12
eredeti határozat: 31801/2/2008.01.21
jogcím: térités mentes átadás 39943/2/1997.09.12
jogállás: tulajdonos
név: KALOCSA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 6300 KALOCSA Szent István király út 35
törzsszám: 15336938

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34101/2/2008.03.12
Önálló szóveges bejegyzés az 5240/1, 5256, 5257/6.összeolvasztva, majd megosztva 5240/1, 5256, 5257/7-5257/9.hrsz-ú ingatlanokra.
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 34219/2009.02.23
VezetékJog
az ingatlan területéből 2339 m2-re vonatkozik.
jogosult:
név: MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13792679
cím : 6724 SZEGED Kossuth Lajos sugárút 64-66.
- bejegyző határozat, érkezési idő: 41370/2010.12.02
VezetékJog
az ingatlan területéből 7 m2-re vonatkozik, a VM-124/2010. számú határozat alapján.
jogosult:
név: MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13792679
cím : 6724 SZEGED Kossuth Lajos sugárút 64-66.

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.

TULAJDONI LAP VÉGE

