

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

Kalocsa, Nagy utca
(Negyvenszállás)
közterület

Kalocsa, 2023. február 21.

Megbízó: Kalocsa Város Önkormányzata
6300 Kalocsa, Szent István király út 35.
képviselésében eljáró
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 2023. február 16-án.

Feladat, az értékbecslés célja:

A kalocsai 4561 helyrajzi szám alatt nyilvántartott közterületből 157 m² ingatlanrész forgalmi értékének megállapítása értékesítés céljából.

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 ingatlanrész a Kalocsa, Nagy u. 45. (Negyvenszállás) házszámú ingatlan előtt található. A lakóház területe és a közút közötti rész, mely a megosztási vázrajz alapján 157 m². Értékelésre ez a területrész kerül.

Ingatlan-nyilvántartási adatok:

cím	Kalocsa, Nagy utca
helyrajzi szám	4561
művelési ág	közterület
terület	1.0156 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

A kalocsai 4561 helyrajzi számon közterületként nyilvántartott ingatlan maga a Nagy utca, mely a Negyvenszállást átszelő aszfaltozott út és annak két oldala.

A Nagy u. 45. szám alatti lakóingatlan előtt a közterület kiszélesedik.

Az említett ingatlan korábbiakban évtizedekig vendéglátó egység volt, ez a kiszélesedő rész volt a parkoló és talán buszmegálló.

A Nagy u. 45. szám alatti ingatlan már egy ideje lakóház, az előtte lévő közterületrészt az itt lakók használják.

A területet a korábbi hasznosítás során kohósalakkal töltötték fel.

Értékelt ingatlanrész kerítetlen, közműbekötéssel nem rendelkezik.

Elhelyezkedése miatt önálló telekként nem értékesíthető, a Nagy u. 45. házszámú ingatlanhoz csatolható.

Az összehasonlítás során a városban és a környező településeken értékesített területeket vettem alapul.

jellemzők	ingatlan 1	ingatlan 2	ingatlan 3
adat forrása	adásvétel	adásvétel	adásvétel
postai irányítószám	H-6300	H-6328	H-6352
település	Kalocsa	Dunapataj	Uszód
pontos cím	belterület	Erzsébet u.	Deák Ferenc u.
helyrajzi szám			
az ingatlan típusa	közterület	beépítetlen ter.	lakóház, udvar
jellemzők	A buszpályaudvar közelében értékesített közterületrész.	Közműnélküli építési telek	Elbontott lakóház közművek nélkül.
telek területe (m2)	665	1055	1021
értékesítés éve	2022	2022	2022
eladási ár	2.460.000	1200000	850000
kínálati ár			
környezeti korrekció	-40%	20%	20%
piaci korrekció			
infrastruktúra korrekció			
állapot korrekció			
használati/alternatív hasznosítási korrekció	-30%	-30%	-30%
jogi, hatósági szabályozás miatti korrekció			
alapterületi korrekció			
kínálati ár korrekció			
fajlagos alapterületi ár (Ft./m2)	3.699	848	833
korrigált fajlagos ár (Ft./m2)	1.110	763	750
összesített fajlagos ár (Ft./m2)			874

A számításnál a hasznosíthatóság és a helyi elhelyezkedés miatt alkalmaztam korrekciót.

A Kalocsa, Nagy utca 4561 helyrajzi számú közterületből 157 m2 ingatlanrész becsült forgalmi értéke: $157 \text{ m}^2 \times 874, - \text{Ft./m}^2 = 137.218, - \text{Ft}$

kerekítve: **137.000,- Ft**

Kalocsa, 2023. február 21.

KOVÁCS LÁSZLÓ e.v.
Ingatlanvagyon-értékelő
és közvetítő
6300 Kalocsa, Szt. István tér, 11. 67. 1/5.
Adószám: 11283745-1-23
Nyilvántartási szám: 1113935

Kovács László
ingatlanvagyon értékelő

6300 Kalocsa, közterület

Hrsz.: 4561

Fényképmelléklet 2023. február 16.



Kalocsa, Nagy u. 45. és a közút közötti
értékelt közterület



Értékelt közterület a közúttal



Értékelt közterület



Értékelt közterület



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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám:291909/6/2023

2023.02.21

KALOCSA

Szektor : 53

Belterület 4561 helyrajzi szám

6300 KALOCSA Nagy utca.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett közterület

0

1.0156

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 5153/1991.07.30

jogcím: 1990. évi LXV. TV. 107.§

jogállás: tulajdonos

név: KALOCSA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 6300 KALOCSA Szent István király út 35

törzsszám: 15336938

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 42192/2010.12.06

VezetékJog

az ingatlan területéből 1112 m2-re vonatkozik, a VM-116/2010. számú határozat alapján.

jogosult:

név: MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13792679

cím : 6724 SZEGED Kossuth Lajos sugárút 64-66.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 36217/2/2019.07.12

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területéből 100 nm. beolvasztva a kalocsa 4541/2 hrsz-ú ingatlanba, a 800084/13/2019. számú Határozat és 16/146/2019. számú vált. vázrajz alapján.

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

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

Munka száma: 4 / 2023

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

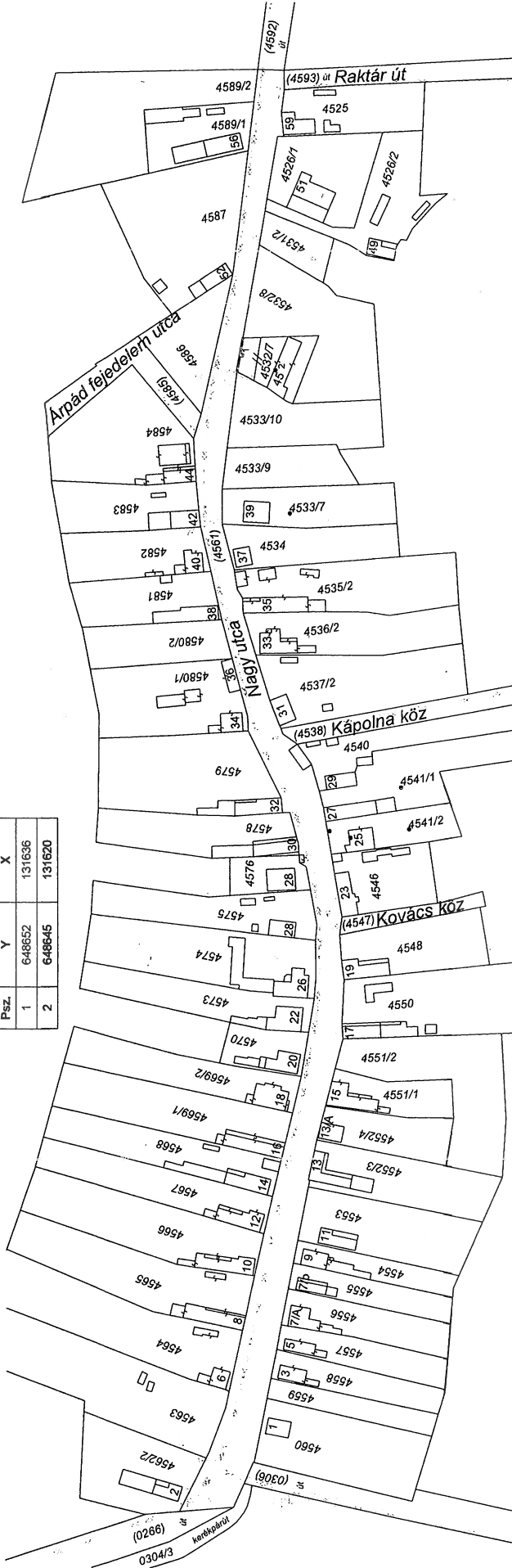
a(z) 4532/7, 4561 helyrajzi számú földrészlet(ek) határrendezéséről

M= 1:2000

Kalocsa
belterület
Adatszolg. ikt. sz.: 531/5/2023

A változás akaratainak megfelelően történt:

Cimkoordináták 4532/7 hrsz			
Psz.	Y	X	
1	648652	131636	
2	648645	131620	



* Vezetékgig jogosultja: MVM Dérmász Áramhálózati KFT.
6724 SZEGED, Kossuth Lajos sgt. 64-66.

VM-1162010. számú határozat alapján

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot				Változás utáni állapot				Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet	Terület	AK	Hrsz	Alrészlet	Terület	AK	
1	jel	műv. ága	ha. m ²	2	jel	műv. ága	ha. m ²	
4532/7	3	1,0156	0,0633	4532/7	3	1,0156	0,0633	
4561	3	1,0156	0,0633	4561	3	1,0156	0,0633	
Összesen:				Összesen:				

A helyrajzi számozás és a területszámlálás helyes. Ez a záradék a keletkezéstől számított egy évig hatályos.

Kalocsa, 2023. hó nap

Bátya, 2023. február 10.

Készítő és minőséget tanúsító:
Földmérő i.g. száma: 4240/2012
Ing. rend. min. szám: 2156/2010

Záradékoló:
Ing. rend. min. száma:/.....