

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

Kalocsa, belterület

Hrsz.: 3035/35

Út

Kalocsa, 2023. január 17.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

a Kalocsa belterület
3035/35 helyrajzi szám alatti
út 1,00 m²-re vetített
forgalmi értékének meghatározása

2023. január 17-i állapot rögzítésével.

Az értébecslés helyszíni szemle, a Megrendelő adatszolgáltatása, a tulajdoni lap adatai alapján készült.

Az elvégzett vizsgálat eredményeképpen 1,00 m² **nettó** forgalmi értékét:

3.215,- Ft

azaz : háromezer-kettőszáztizenöt forint

-ban állapítom meg.

Az értébecslés fordulónapja: 2023. január 17.

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

A megállapított forgalmi érték per-, igény- és tehermentes tulajdonviszonyra vonatkozik.

A megállapított forgalmi érték nettó ár, ÁFA-t nem tartalmaz.

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

Értébecslő nem vállal felelősséget azokért az információkért, melyeket a Megbízó szolgáltatott.

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

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

Kalocsa, 2023. január 17.

KOVÁCS LÁSZLÓ o.v.
Ingatlanvagyon-értékelő
és közvetítő
6300 Kalocsa, Szt. István kir. u. 37. 1/3.
Adószám: 71263788-1-23
Nyilvánt.szám: 3112935

Kovács László
ingatlanvagyon értékelő

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.
nyilvántartás sorszáma: IVÉK-G/14/2010.

Előzmények:
Szóbeli megbízás alapján helyszíni szemlét tartottam tárgyi ingatlanon 2023. január 17-én.

Feladat, az értékbécslés célja:
A Kalocsa belterület 3035/35 helyrajzi szám alatti út 1 m²-re vetített forgalmi értékének megállapítása értékesítés céljából.

Az értékbécslés során figyelembe vett szempontok, az értékbécslés módja:
A településen belüli elhelyezkedése, megközelíthetősége, közlekedési kapcsolat, közműellátottsága, infrastrukturális ellátottsága, funkcionak megfelelő használhatóság, szemrevételezéses diagnosztizálás, a tulajdoni lap adatai alapján, a forgalomképesség figyelembevételével, piaci összehasonlító módszer alkalmazásával.

Környezeti ismertetés:
Értékelt út Kalocsa déli részén a Miskei út és a Liget utca között „L” alakban elhelyezkedő út, mely a KAV Közlekedési Alkalmassági Vizsgaközpont kalocsai tanpályáját határolja két oldalról.
Környezetében a tanpálya, telephelyek, műhelyek, a Magyar Autóklub Vizsgapontja és beépítetlen terület található.

Ingatlan-nyilvántartási adatok:

cím	6300 Kalocsa, belterület
helyrajzi szám	3035/35
terület	2361 m ²
művelési ág	út
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 másolat szerint.

INGATLAN ISMERTETÉSE

Értékelt ingatlan a valós állapot szerint mint út nem létezik.

Az „L” alakú ingatlan Miskei útról nyíló szakasza véleményem szerint a KAV pályán belül, méghozzá annak kerítésén belül található. A pálya részeként használják a tanpálya 1970-es években történt megépülése óta.

A Miskei úttal párhuzamos útrészt, mely a Liget utcáról nyílik, jelentős részben a két szomszéd ingatlanokhoz kerítették, részben a 3035/9, részben a 3035/30 helyrajzi számúhoz.

Ez az ingatlanrész sem használható útnak, a kerítések miatt jelenleg nem megközelíthető.

Az összehasonlítás során a városban hasonló építési övezetben értékesítet és értékesítésre kínált beépítetlen területeket vettem alapul.

jellemzők	ingatlan 1	ingatlan 2	ingatlan 3
adat forrása	adásvétel	adásvétel	ingatlan.com
postai irányítószám	H-6300	H-6300	H-6300
település	Kalocsa	Kalocsa	Kalocsa
pontos cím	Miskei út	Bátyai út	Bátyai út
helyrajzi szám			
az ingatlan típusa	beépítetlen ter.	közterület	beépítetlen ter.
jellemzők	Értékelt ingatlan szomszédjában lévő terület	Közmű nélküli, épületek közötti közterület	Oszloptrafóval ellátott beépítetlen terület.
telek területe (m2)	4396	665	21772
értékesítés éve	2021	2022	kínálat
eladási ár	27.000.000	2.460.000	
kínálati ár			108.860.000
környezeti korrekció			
piaci korrekció			
infrastruktúra korrekció			
állapot korrekció			
használati/alternatív hasznosítási korrekció	-50%		-50%
jogi, hatósági szabályozás miatti korrekció			
alapterületi korrekció	10%	-20%	30%
kínálati ár korrekció			-20%
fajlagos alapterületi ár (Ft./m2)	6.142	3.699	5.000
korrigált fajlagos ár (Ft./m2)	3.685	2.959	3.000
összesített fajlagos ár (Ft./m2)			3.215

A számításnál a hasznosíthatóság miatt két esetben jelentős negatív korrekciót alkalmaztam, mert értékesíteni csak a szomszéd ingatlantulajdonosok részére van esély.

A méretkülönbség miatt alkalmaztam még meglátásom szerinti korrekciókat, valamint a kínálati ingatlan esetében kínálati korrekciót.

Az ingatlan 1,00 m2-re vetített becsült nettó forgalmi értéke:

3.215,- Ft/m2

Kalocsa, 2022. június 20.

KOVÁCS LÁSZLÓ e.v.
Ingatlanvagyon-értékelő
és közvetítő
6300 Kalocsa, Széchenyi kir. u. 37. I/3.
Adószám: 71263788-1-23
Tulajdoni szám: 3113935

Kovács László
ingatlanvagyon értékelő

6300 Kalocsa, belterület
Hrsz.: 3035/35

Fényképmelléklet 2023. január 17.



Út Miskei úti vége



Út tanpályán belüli része



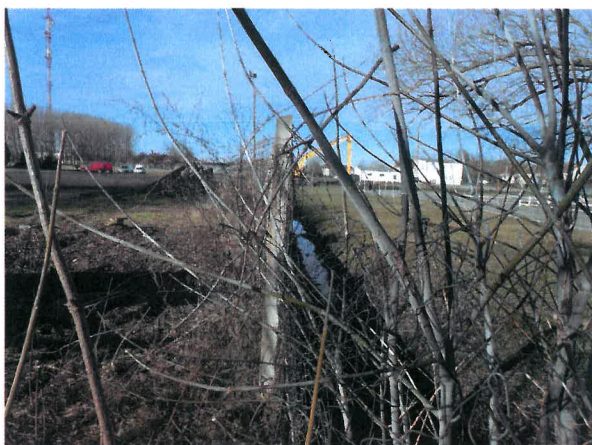
Út Liget utcai vége



Karosszériaműhely udvarában lévő útszakasz



Tanpálya és az út megközelítőleg
telekhatárán lévő kerítés



Tanpálya és az út megközelítőleg
telekhatárán lévő kerítés



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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 93560/6/2023

2023.01.17

KALOCSA

Szektor : 53

Belterület

3035/35 helyrajzi szám

I. RÉSZ**1. Az ingatlan adatai:**

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

. Kivett út	0	2361	0.00	
-------------	---	------	------	--

II. RÉSZ**1. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 32006/2002.02.20

eredeti határozat: 5153/1991.07.30

jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. § 5153/1991.07.30

jogállás: tulajdonos

név: KALOCSA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 6300 KALOCSA Szent István király út 35

törzsszám: 15336938

III. RÉSZ**1. bejegyző határozat, érkezési idő: 32006/2002.02.20**

Önálló szöveges bejegyzés a 3032, 3034, 3035/22 és a 3035/29 hrsz-ú földrészletek

összeolvasztva, majd megosztva a 3032, 3034, 3035/30, 3035/31, 3035/32, 3035/33, 3035/34, 3035/35 hrsz-ú földrészletekre.

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



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

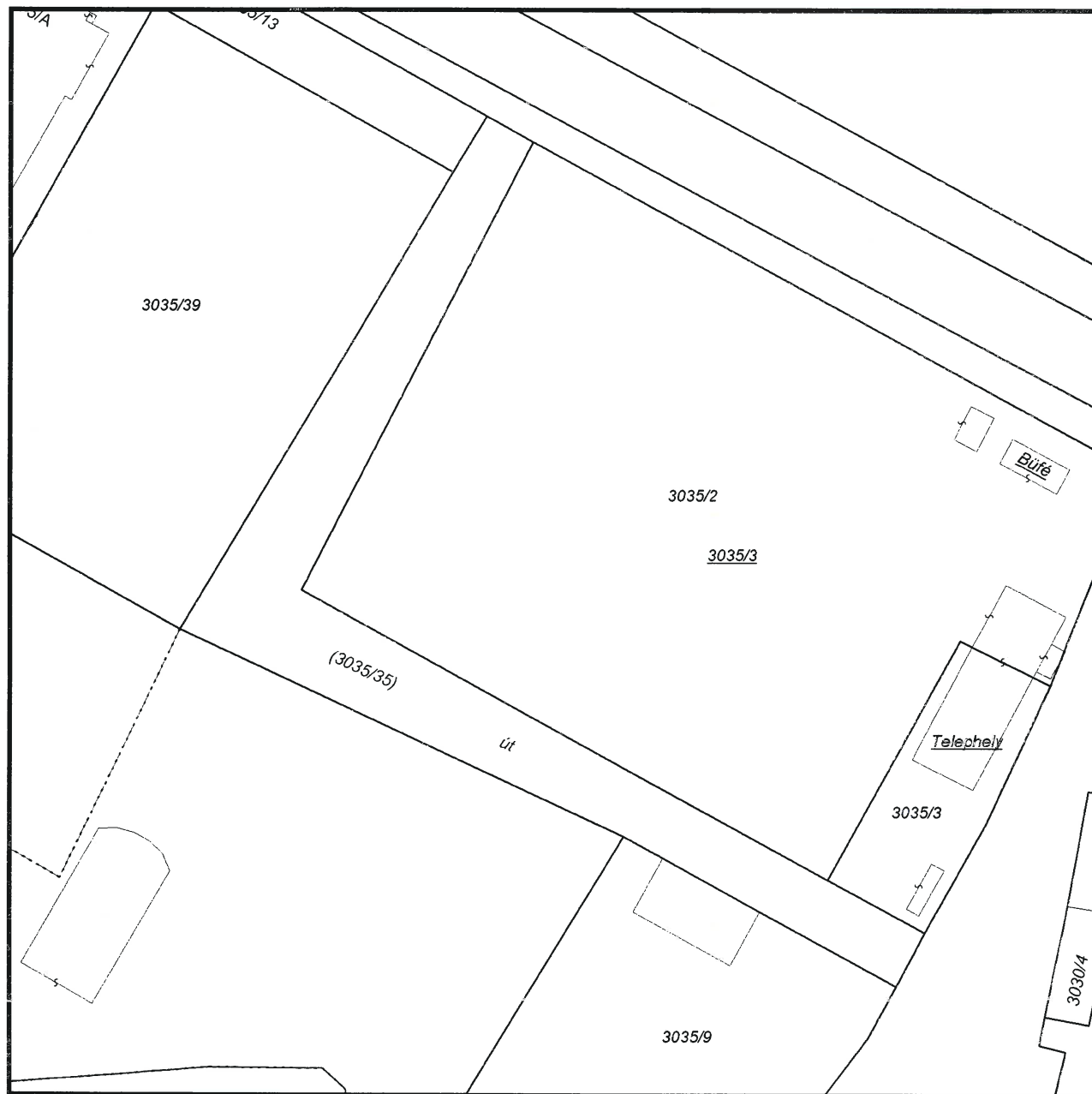
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.01.17 19:37:23

Helyrajzi szám: KALOCSA belterület 3035/35

Megrendelés szám: 94303/6/2023

Méretarány: 1 : 1000



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