

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

Kalocsa, belterület

Hrsz.: 3035/35

Útrész

Kalocsa, 2023. április 21.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

a Kalocsa belterület
3035/35 helyrajzi szám alatti
útból 930 m² ingatlanrész
forgalmi értékének meghatározása

2023. április 20-i állapot rögzítésével.

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

Az elvégzett vizsgálat eredményeképpen a 930 m² ingatlanrész **nettó** forgalmi értékét:

2.100.000,- Ft

azaz : kettőmillió-egyszázezer forint

-ban állapítom meg.

Az értékbecslés fordulónapja: 2023. április 20.

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.

A megállapított forgalmi érték nettó ár, 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 szolgáltatott.

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

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

Kalocsa, 2023. április 21.

KOVÁCS LÁSZLÓ e.v.
Ingatlanvagyon-értékelő
és közvetítő
8300 Kalocsa, Szt. István kir. u. 37. 1/3.
Adószám: 71263738-1-22
Nyilvánt.szám: 2113985

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. április 20-án.

Feladat, az értékbecslés célja:

A Kalocsa belterület 3035/35 helyrajzi szám alatti útból 930 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, funkcionak megfelelő használhatóság, szemrevételezéses diagnosztizálás, a tulajdoni lap adatai alapján, a forgalomképesség figyelembevételével, korábbi értékbecslés felhasználásával.

Környezeti ismertetés:

Értékelt ingatlanrész Kalocsa déli részén a Miskei út és a Liget utca között „L” alakban elhelyezkedő útból a 3035/3 (KAV Közlekedési Alkalmassági Vizsgaközpont kalocsai tanpályája) és a 3035/30 hrsz-ú ingatlanok közötti 930 m²-s szakasz.

Környezetében a tanpálya, telephelyek, műhelyek, a Magyar Autóklub Vizsgapontja és beépítetlen terület található.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen található, Gksz-1.66.64; Gksz-1.66.64 és Gksz-1.66.69 övezeti besorolású ingatlanok határolják.

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

A 3035/35 hrsz-ú, „út”-ként nyilvántartott ingatlanról 2023. január 17-i dátummal Kalocsa Város Önkormányzata megbízásából ingatlanforgalmi értébecslés készült.

Megrendelő 1 m²-re vetített fajlagos forgalmi értéket kért meghatározni.

Az értébecslésben **3.215 Ft/m²** fajlagos érték lett megállapítva az egész területet és annak adottságait figyelembe véve.

Megállapításra került, hogy értékelt ingatlan mint „út” nem létezik, annak területét három szomszéd ingatlan területéhez kerítve használják.

Jelen értébecslésben az a feladat, hogy az „út”-ként nyilvántartott ingatlan 3035/3 hrsz-ú (KAV pálya) ingatlan és a 3035/30 hrsz-ú (telephely) ingatlan közötti 930 m² ingatlanrész forgalmi értékének a megállapítása.

Értékelt ingatlanrész és a 3035/9 hrsz-ú (karosszéria műhely) ingatlanhoz kerített ingatlanrész között, valamint a 3035/30 hrsz-ú (telephely) ingatlan felőli oldalon kerítés határolja.

A 3035/3 hrsz-ú (KAV pálya) felőli oldala kerítetlen.

Az ingatlanrész közműbekötéssel nem rendelkezik, sík területű, szilárd burkolata nincs, földes, feltöltött terület.

Megrendelőtől az „út” megosztási tervezetét megkaptam, melyből az állapítható meg, hogy értékelt 930 m² ingatlanrész utca, út vagy más közterület csatlakozással nem rendelkezik, megközelíteni a négy szomszéd ingatlan területéről lehetséges.

Ez azt jelenti, hogy szinte biztosan csak ez a négy szomszéd ingatlan tulajdonosa jöhet számításba mint esetleges vevő a saját területük bővítése céljából.

Ez a tény az ingatlan értékesítését négy lehetséges vevőre redukálja, mely a tulajdonos, az eladó mozgásterét szűkíti.

A 2023. január 17-i dátummal a 3035/35 hrsz-ú ingatlanról készült értébecslésben annak egységessége miatt, előzőekben felsorolt forgalmi értéket jelentősen befolyásoló körülmény nem merült fel.

A 2023. január 17-i ingatlanforgalmi értébecslésben **3.215,- Ft/m²** fajlagos érték lett megállapítva.

Az ingatlan tervezett megosztásának ismeretében az előzőekben említett, az ingatlanrész értékesítését korlátozó körülmények miatt a korábbiakban megállapított fajlagos forgalmi értéket a **930 m² ingatlanrész esetében -30%-al** korrigálom.

$$3.215,- \text{ Ft/m}^2 \times (100\% - 30\%) = 2.250,- \text{ Ft/m}^2$$

$$930 \text{ m}^2 \times 2.250,- \text{ Ft/m}^2 = 2.092.500,- \text{ Ft kerekítve: } \underline{\underline{2.100.000,- \text{ Ft}}}$$

Kalocsa, 2023. április 21.

KOVÁCS LÁSZLÓ e.v.
Ingatlanvagyon-értékelő
és közvetítő
6300 Kalocsa, Szt. István kir. u. 37. I/6
Adószám: 71263788-1-23
Nyilvántartási szám: 3113935

Kovács László
ingatlanvagyon értékelő

6300 Kalocsa, belterület
Hrsz.: 3035/35 ingatlanrész

Fényképmelléklet 2023. április 20.



A tanpálya és a 3035/30 hrsz-ú ingatlan közötti útszakasz



Az útszakasz és a tanpálya közötti árok



Értékelt útszakasz és a 3035/9 hrsz-ú ingatlanhoz kerített útrész és a köztük lévő kerítés



A tanpálya és a 3035/30 hrsz-ú ingatlan közötti útszakasz



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 ter.	adatok kat.jöv 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.

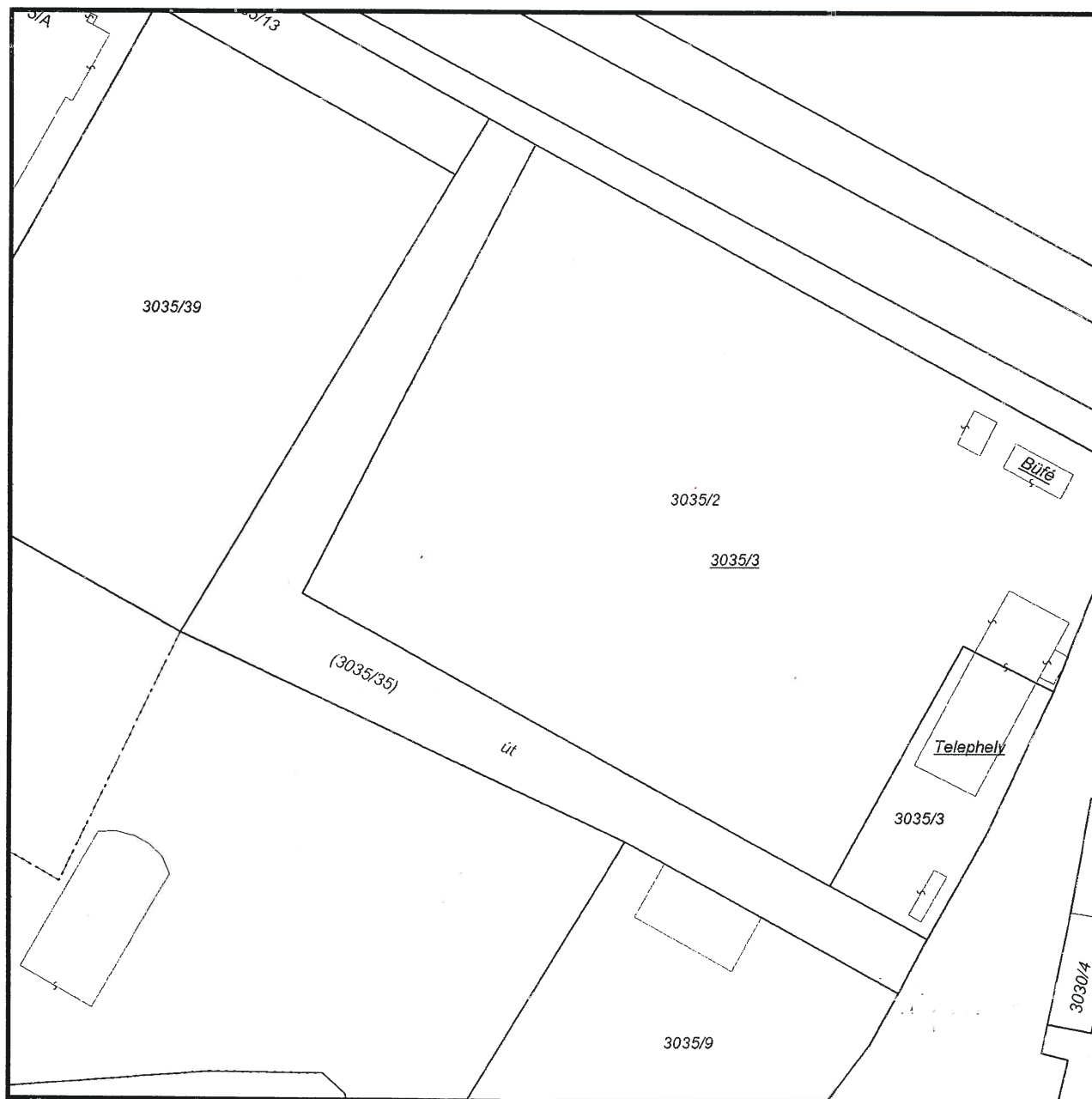
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

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!

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

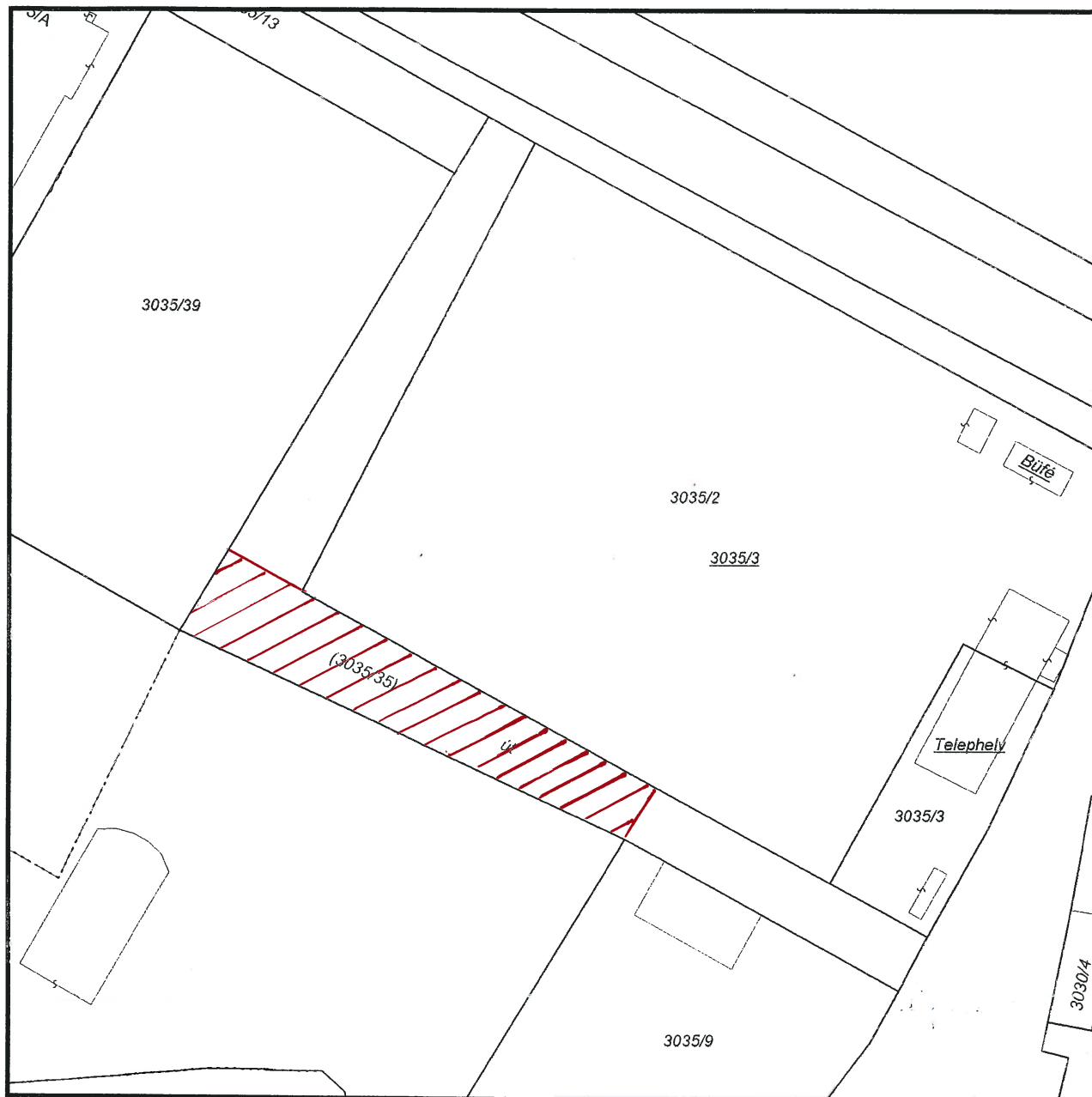
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

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!