

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

Kalocsa, külterület
(Paksi köz)
Hrsz.: 0560/86

Kalocsa, 2024. március 5.

Megbízó: Kalocsa Város Önkormányzata
6300 Kalocsa, Szent István király út 35.
képviselőtestületben 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 tárgy ingatlanon 2023. március 5-én.

Feladat, az értékbécslés célja:
A kalocsai 0560/86 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan 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 adatok módszerével.

Környezeti ismertetés:
Értékelt ingatlan Kalocsán a Paksi közről közelíthető meg, a Paksi köz utcai családi házak és a Paksi köz lakótelep közötti szántóterületek között egy keskeny, hosszú „nadrágszűj” parcella.

Ingatlan-nyilvántartási adatok:

cím		Kalocsa, külterület
helyrajzi szám		0560/86
művelési ág		szántó
terület		2398 m ² 9,16 AK
tulajdonos	1198/2398 részben	Kalocsa Város Önkormányzata 6300 Kalocsa, Szent István király út 35.
	1200/2398 részben	Szabó Benedek szül. név: Szabó Benedek szül.: 1990 an.: Szalkai Gyöngyi Irén Kecskemét, Klebelsberg Kunó

A tulajdoni lap adatai és bejegyzései a mellékelt E-hiteles szemle tulajdoni lap másolatok szerint.

AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

Értékelt szántó kb. 9-10 m szélességben csatlakozik a Paksi köz utcába. Ennek megfelelően hossza 240-270 m közötti, tehát egy „nadrágszj” parcella.

Közvetlen szomszédságában szántóterületek vannak.

Értékelt területet a szomszéd területekkel együtt bérbeadással hasznosítják, jelenleg árpaültetvény található rajta.

Értékelt ingatlanrész kerítetlen, közműbekötéssel nem rendelkezik.

Értékelt ingatlan méretbeli adottságai miatt művelés alól való kivonás után sem hasznosítható önállóan „beépíthető területként”, csak a környező ingatlanokkal együtt, azokkal összevonva. Mindehhez a város rendezési tervének módosítása is szükséges.

Az összehasonlítás során ezen a területen értékesített szántókat vettem alapul.

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	külterület	külterület	külterület
helyrajzi szám			
az ingatlan típusa	szántó	szántó	szántó
jellemzők	Paksi köz utcából nyíló nadrágszj terület.	Paksi köz utcából nyíló nadrágszj terület.	Paksi köz utcából megközelíthető szántó
telek területe (m2)	1801	831	731
értékesítés éve	2023	2023	2023
eladási ár	1700000	800000	700000
kínálati ár			
környezeti korrekció			
piaci korrekció			
infrastruktúra korrekció			
állapot korrekció			
használati/alternatív hasznosítási korrekció			
jogi, hatósági szabályozás miatti korrekció			
alapterületi korrekció			
kínálati ár korrekció			
fajlagos alapterületi ár (Ft./m2)	944	963	958
korrigált fajlagos ár (Ft./m2)	944	963	958
összesített fajlagos ár (Ft./m2)			955

A Kalocsa külterület 0560/86 helyrajzi számú szántó becsült forgalmi értéke:

$$2398 \text{ m}^2 \times 955,- \text{ Ft/m}^2 = 2.290.090,- \text{ Ft}$$

Kalocsa Váron Önkormányzatának 1198/2398 tulajdoni hányadának becsült forgalmi értéke:

$$(2.290.090,- \text{ Ft} : 2398 \text{ m}^2) \times 1198 \text{ m}^2 = 1.144.090,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **1.144.000,- Ft**

Kalocsa, 2024. március 5.

KOVÁCS LÁSZLÓ e.v.
Ingatlanvagyon-értékelő
és közvevő
6300 Kalocsa, Sz. István kir. u. 37. 1/A
Adószám: 1263706-1-23
Nyilvántartási szám: 3113935

Kovács László
ingatlanvagyon értékelő

**6300 Kalocsa, külterület
Hrsz.: 0560/86**

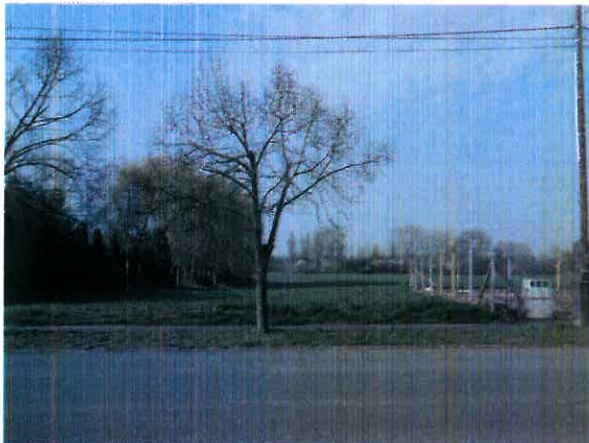
Fényképmelléklet 2024. március 5.



Ingatlan előtti út, Paksi köz



Ingatlan előtti út, Paksi köz



Ingatlan utcaképe



Ingatlan utcafrontja



Ingatlan területe az árpaültetvénnel



Ingatlan területe az árpaültetvénnel



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 338533/4/2024

2024.03.05

KALOCSA

Szektor: 61

Külterület 0560/86 helyrajzi szám

LRÉSZ

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
--	-------	------------------	-----------------------	--

. szántó	2	2398	9.16	
----------	---	------	------	--

ILRÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1198/2398
bejegyző határozat, érkezési idő: 37582/5/2005.06.09
eredeti határozat: 220/2/1991.01.15
jogcím: 1990. évi LXV. TV. 107.§ 220/2/1991.01.15
jogállás: tulajdonos
név: KALOCSA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 6300 KALOCSA Szent István király út 35
törzsszám: 15336938

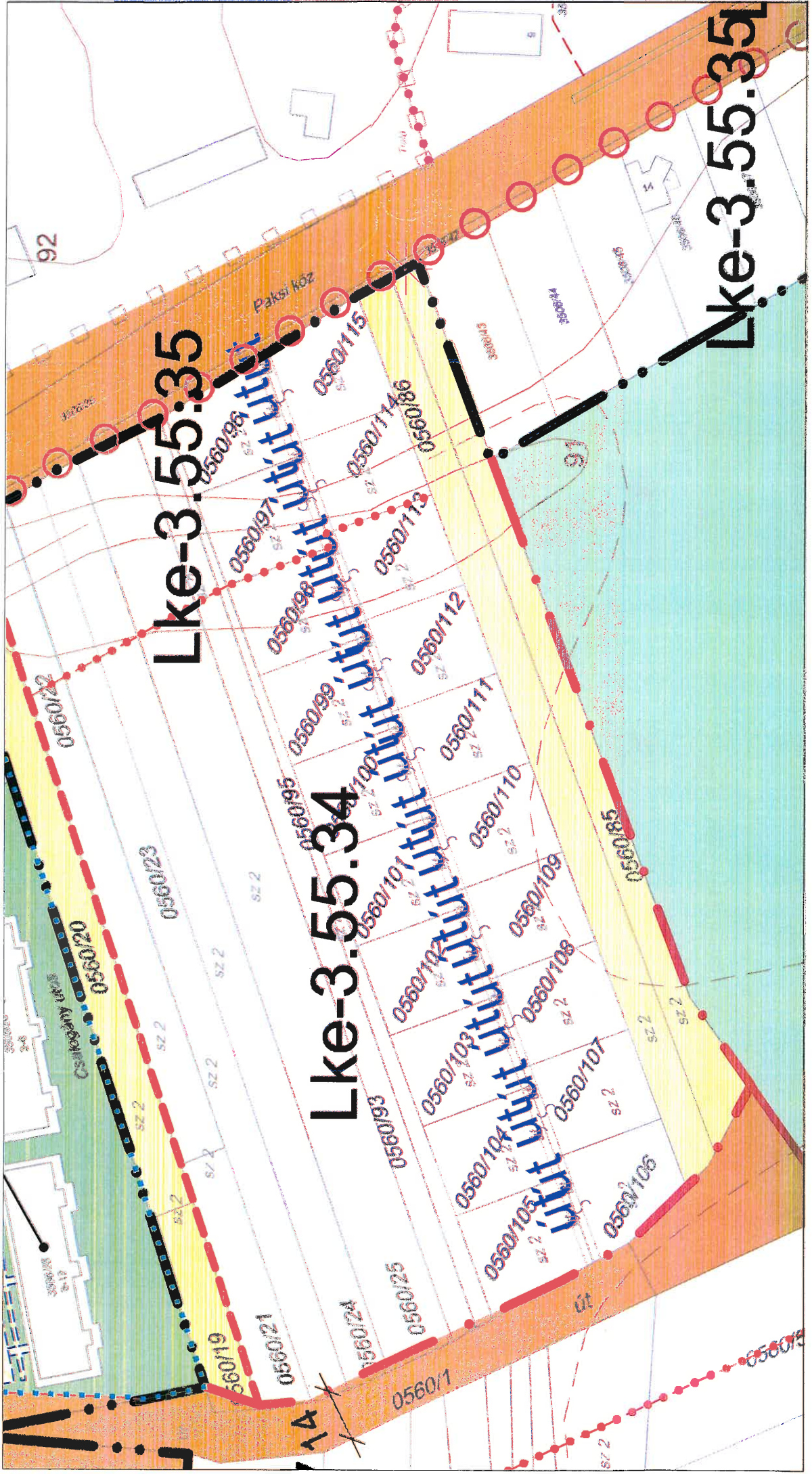
4. tulajdoni hányad: 1200/2398
bejegyző határozat, érkezési idő: 37154/5/2012.06.08
jogcím: ajándékozás
jogállás: tulajdonos
név : Szabó Benedek
sz.név: Szabó Benedek
szül. : 1990
a.név : Szalkai Gyöngyi Irén
cím : 6000 KECSKEMÉT Klebersberg Kunó

ILRÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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



Lke-3.55.35

Lke-3.55.34

Lke-3.55.35