

Forgalmi értékbéslés 6300 Kalocsa Kültérület Hrsz: 0300/7 2025.11.05.

**LÁTÓ ENDRE**  
**Ingatlanvagyon-értékelő**  
6300 Kalocsa, Városház u. 8.  
tel: +36 30 209 1027  
www.kalocsaingatlan.hu  
E-mail: [info@kalocsaingatlan.hu](mailto:info@kalocsaingatlan.hu)

H6300 Kalocsa Kültérület Hrsz: 0300/7  
Kivett telephely

## FORGALMI ÉRTÉKBÉSLÉS



Készítette:

Aláírás:

**KALOCSAINGATLAN.hu**  
Ács Pálné Nyilv.szám: 53969134  
6300 Kalocsa, Városház u. 8.  
Adószám: 69981260-1-23  
Telefon: 06-30/ 209 10 27

**KALOCSAINGATLAN.hu**  
Látó Endre  
Ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő  
Telefon: 06 30/ 209 10 27

Név:

Látó Endre ingatlanvagyon-értékelő

Cím:

Ács Péter Pálné ev.

Telefonszám:

6300 Kalocsa, Városház u. 8.  
06 30 209 1027

Az értékelés kelte:

Kalocsa, 2025.11.05.

## Tartalomjegyzék

Címlap.....	1
Tartalomjegyzék.....	2
1. Értékelési bizonyítvány.....	3
2. A megrendelő adatai.....	4
2.1. Előzmény.....	4
3. Az értékelés célja és módszere.....	4
4. Az ingatlan környezetének leírása.....	7
5. Az ingatlan leírása.....	8
5.1. Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot leírása.....	8
5.2. Természetbeni leírás.....	10
5.3. Telek jellemzői.....	12
5.4. Változási vázrajz.....	13
6. Az értékelés levezetése.....	14
6.1. Összehasonlító adatok- Korrekciós értékek ...	14
6.2. A vizsgált ingatlan forgalmi értékének kiszámítása ...	14
7. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások.....	15
8. Függelék.....	16
8.1. Tulajdoni lap.....	16
8.2. Vázrajz.....	18
8.3. Képek.....	18

## 1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Értékelés tárgya: Kalocsa külterület hrsz: 0300/7 kivett telephely  
(leválasztva a 0300/2 területből)

Tulajdonos: Kalocsa Város Önkormányzata  
6300 Kalocsa, Szent István király út 35.

Megbízott: Látó Endre ingatlanvagyon-értékelő  
6300 Kalocsa, Városház u. 8. Tel: 06 30 209 1027

Az értékbecslés célja: forgalmi érték megállapítása

Az értékelés módszere: páros összehasonlító értékbecslés

Értékbecslés érvényessége: három hónap (2026.02.05.)

Értékbecslés fordulónapja: 2025.11.05.

Helyszíni szemle időpontja: 2025.10.27.

A Kalocsa periférikus részén elhelyezkedő, kivett telephely, 6322 m<sup>2</sup> terület. A területen felhalmozott bontott építési anyag, építési törmelék és egyéb hulladék található.

Az ingatlan becsült értéke:

**1.420.000 Ft, azaz Egymillió-négyszázhuszezer forint**

Kalocsa, 2025.11.05.

KALOCSA/INGATLAN.hu  
Látó Endre  
Ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő  
Telefon: 06 30/ 209 10 27

KALOCSA/INGATLAN.hu  
Acs Pálné Nyilv.szám: 53969134  
6300 Kalocsa, Városház u. 8.  
Adószám: 69984260-1-23  
Telefon: 06-30/ 209 10 27

.....  
Látó Endre

Ingatlanvagyon-értékelő

6300 Kalocsa, Városház u. 8.

Tel: 06 30 209 1027

## 2. A MEGRENDELŐ ADATAI

A megrendelő neve:	Kalocsa Város Önkormányzata - Dr. Kiss Csaba jegyző
Címe:	H6300 Kalocsa, Szent István király út 35.
Telefonszáma:	06 78 601 300
E-mail:	-
Kapcsolata az értékelt ingatlannal:	Az ingatlan tulajdonosa
A megrendelő utasításai:	-

### 2.1 ELŐZMÉNY

Kalocsa Város Önkormányzata megbízta Látó Endre ingatlanvagyon-értékelőt (Kalocsa, Városház u. 8.) a H6300 Kalocsa-külterület, Kivett telephely, Helyrajzi száma: 0300/7, (leválasztva a 0300/2 területből), ingatlan forgalmi értékbecslésével.

#### Szakértői szemle:

A rendelkezésemre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottam, az értékbecsléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. Helyszíni szemle időpontja: 2025.10.27.

#### A szakértői szemle során:

- bejártam az ingatlant, megtekintettem a területet és rögzítettem műszaki állapotát
- szükség szerinti méréseket végeztem a rendelkezésemre bocsátott dokumentumok ellenőrzése céljából
- tanulmányoztam az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettem

Az értékelés folyamán felhasznált, az ingatlannal kapcsolatos dokumentumok és más adatok:

- Tulajdoni lap másolat
- Térképmásolat
- Alaprajzok a helyszíni méréseim alapján
- Fotók

## 3. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA ÉS MÓDSZERE

Az értékelés az ingatlan forgalmi értékének meghatározásához készült a megrendelő megbízásából, aki értékesíteni szeretné az ingatlant.

A becslés piaci összehasonlító módszerrel készült.

#### Az értékelés módszertani alapjai, feltételei:

Az értékelés során megvizsgáltam a földterület elhelyezkedését, környezetét, telekkönyvi adatait, fizikai állapotát, a felépítmények megjelenését, műszaki, szerkezeti részleteit (az épületszerkezetek, felhasznált anyagok, az épület gépészeti rendszere), műszaki állapotát, stb.

Mindezek hozzásegítettek a vizsgált eszközök használhatósági, eladhatósági jellemzőinek megismeréséhez, amelyek segítségével meghatározható az ingatlan piaci helyzete, illetve becsülhető az ingatlan keresettsége, vevő szempontjából értékes tulajdonságai. A következőkben ezen információkat ismertetem.

A FORGALMI ÉRTÉKELÉS már megvalósult, konkrét és jól ismert ügyletek árának a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal. Az összehasonlítás során a következő, a piacot meghatározó tényezőket vesszük figyelembe:

- a kereslet és kínálat vizsgálatakor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (számuk, vásárlóerejük, ízlésük, preferenciájuk, stb.), illetve azokra az eszközökre összpontosítunk, melyek eladatlanok, vagy üresek, illetve melyek építési, tervezési, vagy beruházási fázisban vannak, hiszen bármely elem változása ezek közül a vizsgált eszköz árának változását okozhatja,
- a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keressük, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,
- az egyensúlyi vizsgálatakor egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgáljuk, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát (pl. egy adott földterülethez tartozó épületek, az elhelyezkedéshez kapcsolódó kényelmi szolgáltatások, a fő tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgáló eszközök, stb.),
- a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülés, vagy a gazdasági depresszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést, az önkormányzati szabályozásokat, stb.

Földterület, valamint beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a forgalmi értékelés adja a legpontosabb értéket. Ekkor bizonyos fejlesztési körzetben végzünk összehasonlításokat, amelyek közös elemeket és hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában egyéb vagyontárgyakat veszünk figyelembe, illetve vizsgáljuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő.

E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint:

‘A TISZTESSÉGES PIACI ÉRTÉK az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.’

A fentiek, valamint az EVS 2012 alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére, nem kerül sor.

Az értékelés során a Megbízó által kijelölt ingatlan értékelésére került sor a jelenleg ismert piaci értékek figyelembevételével, tényleges helyszíni műszaki szemlén alapuló becsléssel, melynek során normál piaci értéket határoztam meg.

Az ingatlan értékbecslésnél a piac értékítéletét vettem figyelembe, melyhez egyrészt korábbi tapasztalataimból, másrészt árkatalógusokból, az adott gazdasági régió sajtóiból, nyilvános árverési adatokból, illetve különböző értékesítési és értékesíthetőségi információkból jutottam.

Vizsgáltam a megfelelő piaci területeket, összegyűjtöttem a vonatkozó adatokat, és az ismereteim, tapasztalataim, valamint a szakmai ítélőképességem alapján oldottam meg az értékelési problémát.

Az értékelésnél nagyban támaszkodtam a Megbízótól kapott adatokra, információkra, azok helytállóságát legjobb tudásom és lehetőségeim szerint leellenőriztem.

Az értékelés során a megtekintés idejében érvényes, az akkor feltárt állapothoz tartozó értéket állapítottam meg.

A következőkben az egyes vagyonelemekkel kapcsolatos elveket, általános szempontokat írom le.

Az ingatlan becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztam. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség stb.) 1 m<sup>2</sup> területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztam meg úgy, hogy figyelembe vettem a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettem az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltam továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat – mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata – csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltam, és esetlegesen a jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettem. A felépítmények esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottam ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztem. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettem.

Az ingatlan esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltam:

- Az épület
  - életkora,
  - építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
  - kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
  - alapterülete és komfortfokozata,
  - kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
  - esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma, karbantartottságastb.

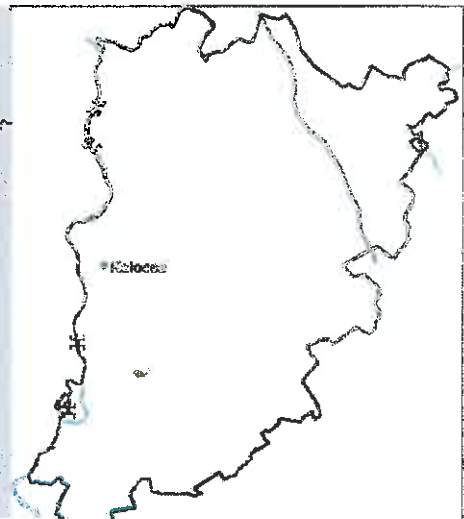
#### **4. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁS**



Kalocsa a Duna-Tisza köze legrégebbi városa. Bács-Kiskun megye nyugati részén, Budapesttől 120 km-re délre, a Dunától 5 km-re fekszik. Megközelíthető az 51. számú közúton. A Solti-síkság déli részén elterülő Kalocsai Sárköz természetes központja. A várost a Duna egyik mellékága, a Vajas, két részre osztja. Az EU norma szerint a Dél-Alföldi régióban helyezkedik el. Turisztikai szempontból a Dél-Alföld turisztikai régióban fekszik.



Kalocsa elhelyezkedése Magyarországon



Kalocsa elhelyezkedése Bács-Kiskun megyében

Vonzáskörzetébe 19 település tartozik. Területe 53,18 km<sup>2</sup>, ebből 11 km<sup>2</sup> belterület. Lakóinak száma 15 490 fő (2018. jan. 1.). A város lakásállománya 7.543. A belterületi utak hossza 109 km. A városban vezetékes ivóvíz-, szennyvízcsatorna és földgáz-hálózat működik.

A város a Duna menti fűszerpaprika termesztés, feldolgozás és nemesítés központja. Közel 250 éve jelentős iskolaváros, négy középfokú oktatási intézmény, négy általános iskola és egy speciális általános iskola, valamint egy alapfokú művészeti intézmény működik a városban. Kalocsa az ezer éves Kalocsa-Kecskeméti Érsekség székhelye.

Kalocsa körülbelül egyidős a magyar állammal. A honfoglalás után Árpád fejedelem szálláshelye volt, egyes kutatások azt igazolják, hogy Gézáig ez a település volt a fejedelmek székhelye. A mai Kalocsai Érsekséget I. István király alapította 1001-ben, amikor az esztergomi is. Első érseke a királyi koronát hozó Asztrik apát volt. Kalocsa már 1011-ben szabad királyi város lett.

Kalocsa az ezeréves város, a maga látványosságaival (Paprikamúzeum, Érseki könyvtár, Főszékesegyház, stb.), valamint a Szelidi tóval, ami elérhető közelségben van, turisztikai szempontból is vonzó lehet. Kiemelt jelentőségű fejlesztés a közelmúltban megépült Paks-Kalocsa híd, ami a járás gazdaságát befolyásoló tényezővé válik.



Kalocsa és a környék kistérségei

## 5. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

### 5.1. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT LEÍRÁSA

#### Általános adatok, jogi helyzet

ingatlan nyilvántartás helye: Kalocsai Járási Hivatal Földhivatali Osztály (6300 Kalocsa Szent István u. 1.)			
közigazgatásilag mely önkormányzathoz tartozik		Kalocsai Járási Hivatal Földhivatali Osztály	
megnevezése:	Kivett telephely 20300 m <sup>2</sup>	Helyrajzi szám: 0360/2	
címe	Kalocsa külterület		
működési forma	-		
övezeti besorolása:	-		
földrésztlet összes területe:	2 ha 300 m <sup>2</sup>		
hasznosítás jelenlegi formája(i):	Kivett telephely		
bejegyzett tulajdonos(ok):	Kalocsa Város Önkormányzata		
tulajdon megszerzésének jogcíme:	Tulajdonba adás Eredeti határozat: 39929/2004.08.19		
per alatt áll:	-		
bejegyzett haszonélvező:	-		
külföldi, illetve cselekvőképeségében korlátozott tulajdonos:	-		



széljegyzet tartalma:	-
szolgalmi jogok:	-
terhelések:	<p>Bejegyző határozat, érkezési idő: 47570/2/2009.08.19</p> <p>4. Önálló szöveges bejegyzés A kalocsai 0300 hrsz megosztva 0300/1-0300/2 hrsz-ú ingatlanokra Bejegyző határozat, érkezési idő: 30681/4/2010.01.11</p> <p>5. VezetékJog az ingatlan területéből 161 m<sup>2</sup>-re vonatkozik. Név: MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. Jogosult címe: 6724 SZEGED, Pulz utca 44. Bejegyző határozat, érkezési idő: 43334/2011.10.26</p> <p>6. VezetékJog az ingatlan területéből 18 m<sup>2</sup>-re vonatkozik, a SZEMMBH/04318-1/2011/MU. számú határozat alapján. Név: MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. Jogosult címe: 6724 SZEGED, Pulz utca 44. Bejegyző határozat, érkezési idő: 41982/2/2015.09.29</p> <p>7. Bányászolgalmi jog gázvezeték elhelyezésére és használatára A III/1. sorsz. alatt törölt bejegyzés ranghelyén. Az ingatlanból 3346 m<sup>2</sup> nagyságú területre Eredeti határozat: 47570/2/2009.08.19 Név: MVM ÉGÁZ-DÉGÁZ FÖLDGÁZHÁLÓZATI ZRT. Jogosult címe: 6724 SZEGED, Pulz utca 44. Bejegyző határozat, érkezési idő: 161206/2/2024.11.27</p> <p>8. Önálló szöveges bejegyzés Az ingatlan területe 68 nm-rel nőtt térképezési és területszámítási hiba kiigazítása miatt, . Bejegyző határozat, érkezési idő: 161206/2/2024.11.27</p> <p>9. VezetékJog Az ingatlanból 809 m<sup>2</sup> nagyságú területre A III/2. sorszám alatt törölt bejegyzés ranghelyén Név: MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. Jogosult címe: 6724 SZEGED, Pulz utca 44. Bejegyző határozat, érkezési idő: 161206/2/2024.11.27</p> <p>10. VezetékJog Az ingatlanból 14 m<sup>2</sup> nagyságú területre A III/3. sorszám alatt törölt bejegyzés ranghelyén Név: MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. Jogosult címe: 6724 SZEGED, Pulz utca 44.</p>
bérlő:	-
bérlőre ( ha van ) vonatkozó információk:	-
bérlési szerződés időtartama, lejárat:	-
bérlési díj, illetve járadék megfizetésének módja:	-
Egyéb fontosabb jellemzők	

## 5.2. TERMÉSZETBENI LEÍRÁS

Az ingatlan címe: 6300 Kalocsa külterület Hrsz: 0300/7

Földterület összesen: 6322 m<sup>2</sup>  
(leválasztva a 20300 m<sup>2</sup> Hrsz: 0300/2 területéről)



Kalocsán belül



Kalocsán belül



A külterületi besorolású földterület Kalocsa központjától Dél-Keleti irányban, a Szőlők köze városrész peremén, az Árpás vízgyűjtő csatorna partján helyezkedik el. A terület a 0300/2 hrsz. területből lett leválasztva, így jött létre a 0300/7 helyrajzi számú 6322 m<sup>2</sup> terület, a Földhivatali bejegyzése folyamatban van.

A földterület besorolása kivett telephely. Jelenleg bontott építési anyagot, építési törmelékot, nagy mennyiségű hulladékot, gépjárműroncsokat és mezőgazdasági bálákat tárolnak. A terület Kalocsán belüli elhelyezkedése nem frekventált, alacsony megítélésű terület.

Az ingatlan közműbekötéssel nem rendelkezik. A területen nagynyomású gázvezeték halad át, melynek közelében az előírt védőtávolságon belül korlátozott a terület hasznosíthatósága.



A terület



A terület

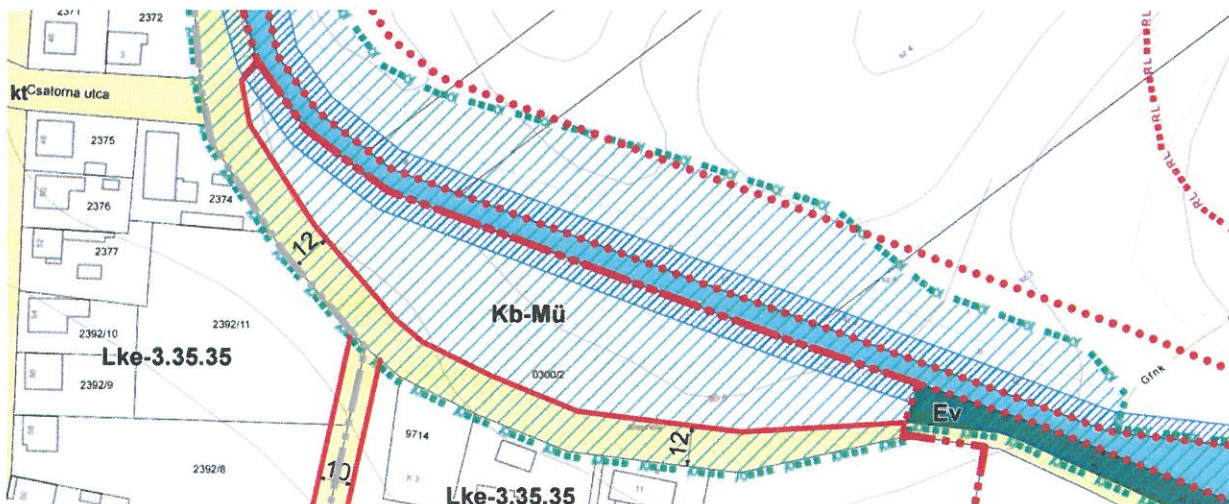




Utcakép

### 5.3 Terület jellemzői

A földterület alakja, formája:	szabálytalan téglalap alakú, 6322 m <sup>2</sup>
A környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	Családi házak
A földterület határai, kerítettsége:	A földterület nincs körbekerítve
Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:	Kalocsa külterületén Kalocsa belvárosától 2 km.
Az ingatlanon jelenleg található fák, telepítmény(ek):	Füves terület
Domborzati és lejtésviszonyok:	Sík terület
Telek föld minősége, típusa, osztálya	Agyagos talaj
Jellemző talajvíz szint	Átlagos
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	Rét
Vezetékes távközlési kapcsolat:	-
Közművesítettség:	Nincs közmű



Rendezési besorolás térkép

## 5.4 Változási vázrajz

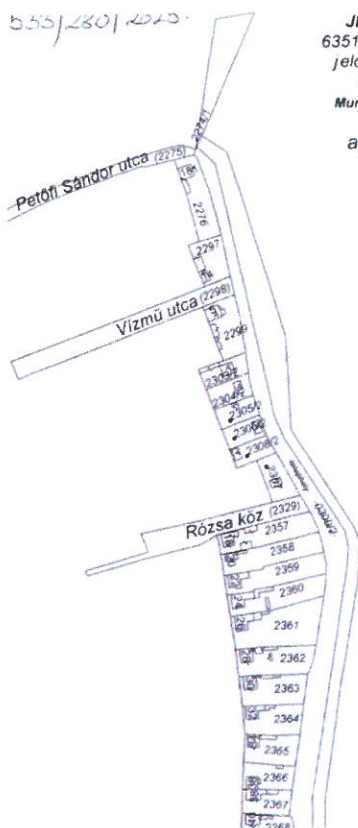
553/2301/2025

JELŐ ISTVÁN e. v.  
6351 Bácsa, Nyárfa u. 25.  
jeloistvan@gmail.com  
06-30/471-7461  
Munka száma: 59 / 2025

Kalocsa  
külterület  
Adatszolg. ikt. sz.: 531 / 143 / 2025

### VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a(z) 0297/1, 0300/2 helyrajzi számú földrészlet(ek) megosztásáról és határrendezéséről  
M= 1:3000



Címkoordináták 0300/7 hrsz			
Psz.	Y	X	
1	646576	130672	
Címkoordináták 0300/8 hrsz			
Psz.	Y	X	
1	646518	130667	

\* Vezetékgig jogosultja: MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT.  
6724 SZEGED, Pult u. 44.

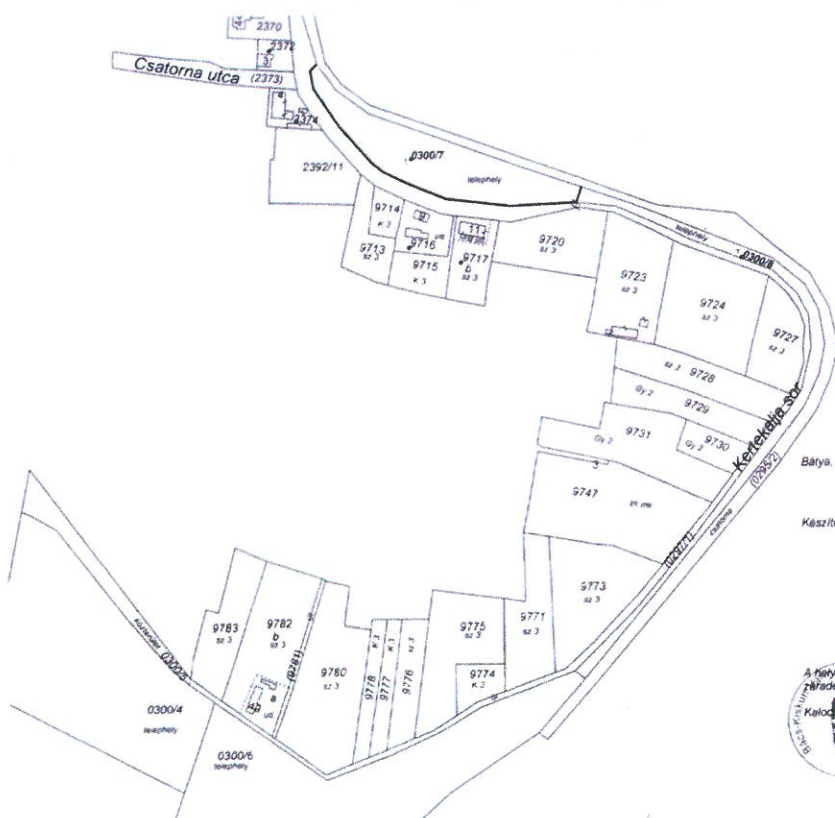
Bejegyző hat. szám: 33830/2009.02.19.  
Bejegyző hat. szám: 30681/4/2010.01.11.  
Bejegyző hat. szám: 43334/2011.10.26.  
Bejegyző hat. szám: 161208/2/2024.11.27.

\*\* Bányászati jog jogosultja: MVM ÉGÁZ-DEGÁZ  
FÖLDGÁZHALÓZATI ZRT.  
6724 Szeged, Pult u. 44.

Bejegyző hat. szám: 41982/2/2015.09.29.

A vázrajz méretei kivételre nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot										Megjegyzés
Hírsz		Alérszlet		Terület	AK	Hírsz		Alérszlet		Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok				
jel	mű. ága	Min. o.	ha. m <sup>2</sup>	jel		mű. ága	Min. o.	ha. m <sup>2</sup>								
1	2	3	4	5		6	7	8	9	10				11	12	
0297/1		kivett. út		0.3836	-	0297/1		kivett. út		1.4083	-	Vezetékgig 63.161.18.809.14 m <sup>2</sup> Bányászolgalmi jog 2999 m <sup>2</sup>		-		
0300/2		kivett. telephely		2.0300	-	0300/7		kivett. telephely		0.6322	-			-		
						0300/8		kivett. telephely		0.9931	-	Bányászolgalmi jog 3351 m <sup>2</sup>		-		
Összesen:				2.4136						2.4136						



Bácsa, 2025. június 02.

Készítő és minőséget tanúsító





JELŐ ISTVÁN e. v.  
6351 Bácsa, Nyárfa u. 25.  
jeloistvan@gmail.com  
06-30/471-7461  
Munka száma: 59 / 2025

Földmérő ig. száma: 10789/2022  
Ing. rend. min. szám: 2156/2010



## 6. AZ ÉRTÉKELÉS LEVEZETÉSE

### 6.1. Összehasonlító adatok - Korrekciós értékek

Megnevezés	Vizsgált ingatlan	1. minta	2. minta	3. minta
Adat forrása		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
Az Ingatlan címe:	Kalocsa 0300/7 	Soltvadkert 	Kiskunmajsa 4119 hrsz 2/3 	Solt Hegyalja 
Az ingatlan típusa	Kivett telephely	Kivett földterület	Kivett földterület	Kivett földterület
Az ingatlan hasznosíthatósága	Telephely-legelő	Telephely-legelő	Telephely-legelő	Telephely-legelő
Ár ezer Ft		790	1000	1500
Fajlagos Ft/ m <sup>2</sup>		190	142	384
terület méret m <sup>2</sup>	6322	4180	7021	3910
Elhelyezkedés	külterület	külterület	külterület	külterület
Korrekció		-	-	-
Megközelíthetőség	közepes	rosszabb	rosszabb	jó
Korrekció		+20%	+20%	-10%
Közművek	-	-	-	380V, 16 A
Korrekció				-10%
Terület rendezettség	rendezetlen	rendezett	rendezett	rendezett
Korrekció		-5%	-5%	-5%
Korrekció összesen		+15%	+15%	-25%
Ár (Ft/m <sup>2</sup> )		219	163	288

### 6.2. A vizsgált ingatlan forgalmi értékének kiszámítása

Az összehasonlításhoz használt ingatlanok fajlagos értékeit korrigáltam a megfelelő korrekciós értékekkel, így megkaptam a korrigált fajlagos értéket.

A vizsgált ingatlan fajlagos forgalmi értéke megegyezik a korrigált fajlagos értékek számtani közepével.

Becsült m<sup>2</sup> ár:

$$\frac{219+163+288}{3}$$

$$V_{\text{fa}} = \frac{219+163+288}{3} = 223 \text{ Ft/m}^2$$

$$\text{Becsült ingatlan érték: } V_m = 223 \text{ Ft/m}^2 \times 6322 \text{ m}^2 = 1.411.900 \text{ Ft} = \mathbf{1.420.000 \text{ Ft.}}$$



## 7. ALAPFELTÉLEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK, SZABÁLYOZÁSOK

**Jelen értékbecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes:**

- Az értékbecslés során feltárásokat nem végeztem, megállapításaimat szemrevételezés útján alakítottam ki.
- Az értékelő és a megbízó között összeférhetetlenséget jelelő kapcsolat nincs.
- Az értékelés díja és a megállapított értékek között közvetlen összefüggés nincs.
  - Az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatta. A Megbízótól kapott információkat elfogadtam, azok figyelembevételével alakítottam ki az értéket, mely információkért a felelősség a megbízót terheli.
- Az értékelési szakvélemény csak egyben, egységesen kezelhető, abból részek külön nem használhatók.
- Az értékbecslés harmadik személynek csak a szerződő felek együttes engedélyével adható ki.
  - Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhetette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valósághűségéért semmiféle felelősséget nem vállalok.
  - Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak tekintettem, továbbá feltételeztem, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.
  - Nem vállalok felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyok kötelezhető jelen tanulmány újraírására.
  - A jelentésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.
  - Az értékbecslésben hozzáértő, felelős, „a jó gazda gondosságával eljáró” tulajdonost feltételeztem. Az értékbecslésben mellékleteként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.
  - Az értékelés során feltételeztem, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.
  - Megbízásomnak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartom rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezek. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.
  - Jelen értékbecslés a megjelölt célra készült és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalok.
  - Jelen értékbecslést nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Veszélyes anyagok feltárására vonatkozó vizsgálatot nem végeztem. A vagyonértékelő szakembernek nincs meg a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat.
  - Veszélyes anyagok, például azbeszt, savak, mezőgazdasági növényvédő szerek, egyes szigetelő anyagok jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan értékét. Az értékelés elvégzésekor feltételeztem, hogy ilyen anyagok nem találhatóak az ingatlanon.
  - Amennyiben szükséges, ez ügyben Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.

Kalocsa, 2025.11.05.

KALOCSAINGATLAN.hu  
Látó Endre  
Ingatlanvagyon-értékelő és közvevő  
Telefon: 06 30/ 209 10 27

KALOCSAINGATLAN.hu  
Acs Pálné Nyilv.szám: 53969134  
6300 Kalocsa, Városház u. 8.  
Adószám: 69984260-1-23  
Telefon: 06-30/ 209 10 27

Látó Endre Ingatlanvagyon-értékelő  
6300 Kalocsa, Városház u. 8.  
Tel: 06 30 209 1027

## FÜGGELÉK

### 8.1. Tulajdoni lap másolat



Bács-Kiskun Vármegyei  
Kormányhivatal Földhivatali  
Főosztály Földhivatali Osztály 3.  
6300 Kalocsa, Szent István király út 1.

Tulajdoni lap-másolat  
(teljes, ügyleti)

Ügyazonosító:  
INYER/TULLAP/20251103/739189  
2025.11.03

Oldal 1/2

Kalocsa  
Külterület, 300/2 helyrajzi szám

Kalocsa, Külterület, 0300/2

#### I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 161206/2/2024.11.27				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / telephely	0	2 0300	0
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 47570/2/2009.08.19		Törölő határozat 159600/4/2022.07.01		
	vízvezetési szolgalmi jog				
	Terheli a(z) KALOCSA külterület 295 hrsz-ú ingatlant illető vízvezetési szolgalmi jog				
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 159600/4/2022.07.01				
	vízvezetési szolgalmi jog				
	Terheli a(z) KALOCSA külterület 295/2 hrsz-ú ingatlant illető vízvezetési szolgalmi jog				

#### II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 47570/2/2009.08.19	
	Tulajdonjog	
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: tulajdonbaadás Eredeti határozat: 39929/2004.08.19 Név: KALOCSA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 6300 KALOCSA, Szent István király út 35	

#### III. RÉSZ

1.	<b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b> 47570/2/2009.08.19	<b>☒ Törölő határozat</b> 41982/2/2015.09.29
<b>Bányaszolgalmi jog</b>		
gázvezeték elhelyezésére és használatára Az ingatlanból 3346 m2 nagyságú területre Eredeti határozat: 30871/2002.2001.07.09 Név: DÉLALFÖLDI GÁZSZOLGÁLTATÓ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 6724 SZEGED, Pulcz utca 44.		
2.	<b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b> 47570/2/2009.08.19	<b>☒ Törölő határozat</b> 161206/2/2024.11.27
<b>Vezetékjog</b>		
Az ingatlanból 823 m2 nagyságú területre Eredeti határozat: 33829/2009.02.19 Név: MVM DÉMASZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. Jogosult címe: 6724 SZEGED, Pulcz utca 44.		
3.	<b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b> 47570/2/2009.08.19	<b>☒ Törölő határozat</b> 161206/2/2024.11.27
<b>Vezetékjog</b>		
Az ingatlanból 21 m2 nagyságú területre Eredeti határozat: 40260/2009.05.04 Név: MVM DÉMASZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. Jogosult címe: 6724 SZEGED, Pulcz utca 44.		

Folytatás a következő oldalon



Bács-Kiskun Vármegyei  
Kormányhivatal Földhivatali  
Főosztály Földhivatali Osztály 3.  
6300 Kalocsa, Szent István király út 1.

Tulajdonilap-másolat  
(teljes, ügyleti)  
Ügyazonosító:  
INYER/TULLAP/20251103/739189  
2025.11.03

Oldal 2/2

Kalocsa  
Külterület, 300/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző oldalról

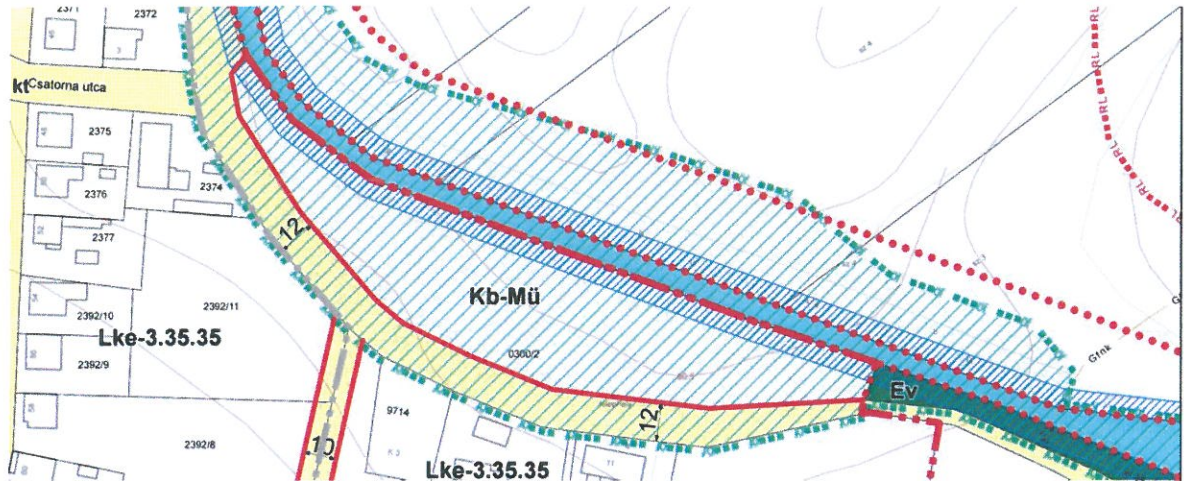
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 47570/2/2009.08.19
	Önálló szöveges bejegyzés
	A kalocsai 0300 hrsz megosztva 0300/1-0300/2 hrsz-ú ingatlanokra
5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30681/4/2010.01.11
	Vezetékjog
	az ingatlan területéből 161 m <sup>2</sup> -re vonatkozik. Név: MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. Jogosult címe: 6724 SZEGED, Pulz utca 44.
6.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 43334/2011.10.26
	Vezetékjog
	az ingatlan területéből 18 m <sup>2</sup> -re vonatkozik, a SZEMMBH/04318-1/2011/MU. számú határozat alapján. Név: MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. Jogosult címe: 6724 SZEGED, Pulz utca 44.
7.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 41982/2/2015.09.29
	Bányászolgalmi jog
	gázvezeték elhelyezésére és használatára A III/1. sorsz. alatt törölt bejegyzés ranghelyén. Az ingatlanból 3346 m <sup>2</sup> nagyságú területre Eredeti határozat: 47570/2/2009.08.19 Név: MVM EGÁZ-DEGÁZ FÖLDGÁZHÁLÓZATI ZRT. Jogosult címe: 6724 SZEGED, Pulz utca 44.
8.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 161206/2/2024.11.27
	Önálló szöveges bejegyzés
	Az ingatlan területe 68 nm-rel növelt térképezési és területszámítási hiba kiigazítása miatt.
9.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 161206/2/2024.11.27
	Vezetékjog
	Az ingatlanból 809 m <sup>2</sup> nagyságú területre A III/2. sorszám alatt törölt bejegyzés ranghelyén Név: MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. Jogosult címe: 6724 SZEGED, Pulz utca 44.
10.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 161206/2/2024.11.27
	Vezetékjog
	Az ingatlanból 14 m <sup>2</sup> nagyságú területre A III/3. sorszám alatt törölt bejegyzés ranghelyén Név: MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. Jogosult címe: 6724 SZEGED, Pulz utca 44.

Az E-hiteles tulajdonilap-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



## 8.2 Vázrajz



## Képek

