

FERENCZ TAMÁS NÁNDOR

EGYÉNI VÁLLALKOZÓ

7400. Kaposvár, Teleki u. 8b

Nyilvántartási szám: 52247905

Telefon: 30 479 5779

E-mail: ferenczt@t-online.hu

MAGYAR INGATLANSZÖVETSÉG TAGJA

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELÉS

7400. Kaposvár

belterület

HRSZ: 3657/116

beépítetlen terület



Készült: Kaposvár, 2022. november 17.

TARTALOMJEGYZÉK

1. ELŐZMÉNYEK	3
2. ÖSSZEFOGLALÁS	4
3. AZ ÉRTÉKBECSLÉS ELVE, MÓDSZERE, ÉRTÉKELÉSI FOGALMAK	4
3.1 AZ ÉRTÉKBECSLÉS CÉLJA.....	5
3.2 AZ INGATLANFORGALMI ÉRTÉK FOGALMA, MEGÁLLAPÍTÁSA.....	5
4. KIINDULÁSI ALAPADATOK, INFORMÁCIÓK	5
4.1 AZ ÉRTÉKBECSLÉST MEGELŐZŐ FELADATOK.....	5
4.2 A TULAJDONI LAP ADATAI	6
5. AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA	7
5.1. TELEKADOTTSÁGOK.....	7
6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	8
6.1. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS	8
7. MEGJEGYZÉSEK	8
8.0 FELTÉTELEZÉSEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	8
9. MELLÉKLETEK	10

1. ELŐZMÉNYEK

KAPOSVÁR MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 7400 Kaposvár, Kossuth tér 1. felkérte Ferencz Tamás Nándor egyéni vállalkozót, hogy a Kaposvár, hrsz: 3657/116 alatti, beépítetlen terület megjelölésű ingatlan tehermentes, 1 m²-re eső fajlagos m² árát határozza meg érték vizsgálata céljából.

A helyszíni szemle időpontja:

2022. november 10,

A helyszíni szemlét megelőzően kézhez kaptuk az értékelés elvégzéséhez szükséges alábbi dokumentumokat:

- tulajdoni lap
- térképmásolat
- rendezési terv

2. ÖSSZEFOGLALÁS

KAPOSVÁR MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 7400 Kaposvár, Kossuth tér 1.

által bemutatott

Kaposvár, hrsz: 3657/116 alatti, beépítetlen terület megjelölésű ingatlan tehermentes, 1m²-re

eső fajlagos m²

ingatlanforgalmi

értéke

3 000 Ft/m² fajlagos m² árat állapítunk meg, egy 1 m² földterületre.

Az ingatlanforgalmi érték megállapítás, tehermentes ingatlanra vonatkozik (ÁFA-t nem tartalmaz), és a kibocsátástól számított három hónapig érvényes. Alulírott Ferencz Tamás Nándor kijelentem, hogy a vizsgált ingatlanban az előző 3 évben tulajdonosi jogviszonyom nem állt fenn, valamint azt, hogy a megállapított ingatlanforgalmi érték nem függ az értékbecslésért kapott ellenértéktől.

Kaposvár, 2022. november 17.

Ferencz Tamás Nándor
Székhely: 7400 Kaposvár, Déri utca 12.
Nyilvántartási szám: 224-905
Adószám: 16453102-1-01
Kisbaja

Ferencz Tamás Nándor
Ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

3. AZ ÉRTÉKBECSLÉS ELVE, MÓDSZERE, ÉRTÉKEI.ÉSI FOGALMAK

3.1 Az értékbecslés célja

Az ingatlan ingatlanforgalmi értékének meghatározása.

3.2 Az ingatlanforgalmi érték fogalma, megállapítása

Ingatlanforgalmi érték: egy adott időpontra vonatkozó, készpénzben kifejezett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonjoga normál, nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mind az eladó, mind a vevő tájékozottan, önértékét követve dönt, és egyikük sincs jogtalan kényszer hatása alatt. A ingatlanforgalmi érték megállapításánál gyors, szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre maximálisan 6 hónap áll rendelkezésre.

Az ingatlanforgalmi érték valamely ingatlan az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. Az ingatlanforgalmi érték megállapítása során a folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlan csak azon tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.

Az ingatlanforgalmi érték meghatározására fő módszerként a **piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést** alkalmazzuk.

Az ingatlanforgalmi érték tartalmazza még a közművesítési, épületgépészeti, és a belsőépítészeti elemeket is, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget, míg a mobiliákat és az általános forgalmi adót nem tartalmazza.

4. KIINDULÁSI ALAPADATOK, INFORMÁCIÓK

4.1 Az értékbecslést megelőző feladatok

- A tulajdoni lap alapján tisztáztuk a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a tulajdoni lap III. oldalán bejegyzett jogokat és kötelezettségeket.
- A helyszíni szemle alkalmával a megbízóval megvizsgáltuk az épületek és építmények műszaki állapotát. Elvégeztük a helyszíni szemle alapján a környezetvédelmi kockázat gyors felmérését, az ingatlan jelenlegi hasznosításának feltérképezését (az ingatlanon tárolnak-e veszélyes vagy környezetkárosító anyagokat, szomszédos telkeken jelenleg folyó tevékenység hatása).
- Részletes, a tartart szerkezetekre is kiterjedő, illetve műszeres vizsgálatokat, környezeti hatásvizsgálatot, talajelemzést, geológiai vizsgálatot a rövid átfutási idő, megfelelő pénzügyi fedezet és a meglévő, megmaradó szerkezetek megbontásából eredő problémák miatt nem végeztünk.

A helyszíni szemle során jegyzeteket készítettünk és a Megbízótól információkat gyűjtöttünk. Ismereteket szereztünk a környéken kialakult ingatlanárakról és piaci forgalmi viszonyokról.

4.2 A tulajdoni lap adatai

Az ingatlan címe:	Kaposvár
Az ingatlan fekvése:	belterület
Helyrajzi szám:	3657/116
A földrészlet területe:	38026 m²
A földrészlet jellege:	beépítetlen terület

Az ingatlan tulajdonosa: tulajdoni lap szerint

Terhek: a tulajdoni lap III. része tartalmazza

5. AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

5.1. Telekadottságok

Településen belüli elhelyezkedése:

A tárgyi ingatlan Kaposvár városközponti részétől keleti irányba, cca: 3,5 km-re, a város átszelő 610-es közlekedési útvonal mellett déli irányba, az ún. Keleti ipari parkban fekszik. Környezetében telephelyek, egyéb külterületi ingatlanok találhatók.

Megközelítése:

Közlekedési kapcsolatai megfelelőek, megközelítése a 610-es közlekedési útról leágazó aszfalt útról lehetséges, gyalogosan, személygépkocsival, tehergépkocsival.

A földterület alakja, domborzati viszonyok, tájolás:

A tárgyi telek trapéz alakú, észak-nyugat, dél-keleti tájolású, sík. Építési Övezete: Geip-Z

A földterület növényzete:

A terület fűvesített.

A földterület tartozékai:

Nincs.

Infrastrukturális ellátottság:

<u>Elektromos energia:</u>	nincs
<u>Vízellátás:</u>	közütemi
<u>Csapadékvíz elvezetés:</u>	felszíni
<u>Csatornázás:</u>	közütemi
<u>Gázellátás:</u>	közütemi

Környezeti szempontok:

A területen környezetre ártalmas-, vagy egyéb veszélyes hulladékot a helyszíni szemle időpontjában nem tároltak.

6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

6.1. Piaci összehasonlító megközelítés

6.1. Piaci összehasonlító megközelítés

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer															
Adat jellege / dátuma		Kínálati adat		2022		Kínálati adat		2022		Realizált adat		2020			
Irányítószám				7400				7400				7400			
Település				Kaposvár				Kaposvár				Kaposvár			
Községi terület neve				Szigetvári u.				Körösi Csoma S. u.				Dombóvári út			
Ingatlan típusa				beépítetlen terület				beépítetlen terület				beépítetlen terület			
Építés éve															
Telek terület				7400 m2				4792 m2				4522 m2			
Redukált alapterület				7400 m2				4792 m2				4522 m2			
Jellemzők				közút nélküli, építési terület				víz, villany, csatorna építési terület				víz, villany, Gksz besorolású, terület,			
Eladási/kínálati ár				40 mill Ft				27,5 mill Ft				15,04 mill Ft			
Inflációkorrekció															
Kínálati ár korrekció				-20%				-20%							
Fajlagos ár				4 324 Ft/m2				4 591 Ft/m2				3 326 Ft/m2			
Korrekció	Környezeti			-5%				-10%				-10%			
	Infrastruktúra			5%				0%				0%			
	Állapot														
	Jogi jelleg														
	Telek méret														
	Egyéb		Pl.: befejezetlenség, panoráma, emeleti elhelyezkedés, jelleg...												
	Alapterület			-20%				-20%				-20%			
Korrigált fajlagos ár		3 000 Ft/m2		3 459 Ft/m2				3 214 Ft/m2				2 328 Ft/m2			

7. MEGJEGYZÉSEK

7.1 A tárgyi értékelés a tárgyi ingatlanok ún. tehermentes állapotára vonatkozik.

7.2 Jelen értékbecslés a keltezésétől számított 90 napig érvényes.

Kaposvár, 2022. november 17.

<i>Ferencz Tamás Nándor</i> Székhely: 7400 Kaposvár, Török u. 8/b II/2. Nyilvántartási szám: 52247905 Adatszám: 5453/2022-1
Ferencz Tamás Nándor
Ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

8.0 Feltételezések és korlátozó feltételek

Az értékelést végző személyek nem vállalnak felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági vagy fizikai tényezőkért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

Véleményt nem nyilvánítottunk jogi ügyekben.

A tulajdonjoggal kapcsolatos adatokat megbízhatónak tekintett forrásokból kaptuk. Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.

A vagyonértékelő szakemberek műszaki felmérést nem végeztek. A méretre és a területekre vonatkozó adatokat a Megbízó bocsátotta rendelkezésünkre.

A vagyonértékelő jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén, az épület üzemeltetőjének szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Nem végeztünk talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat.

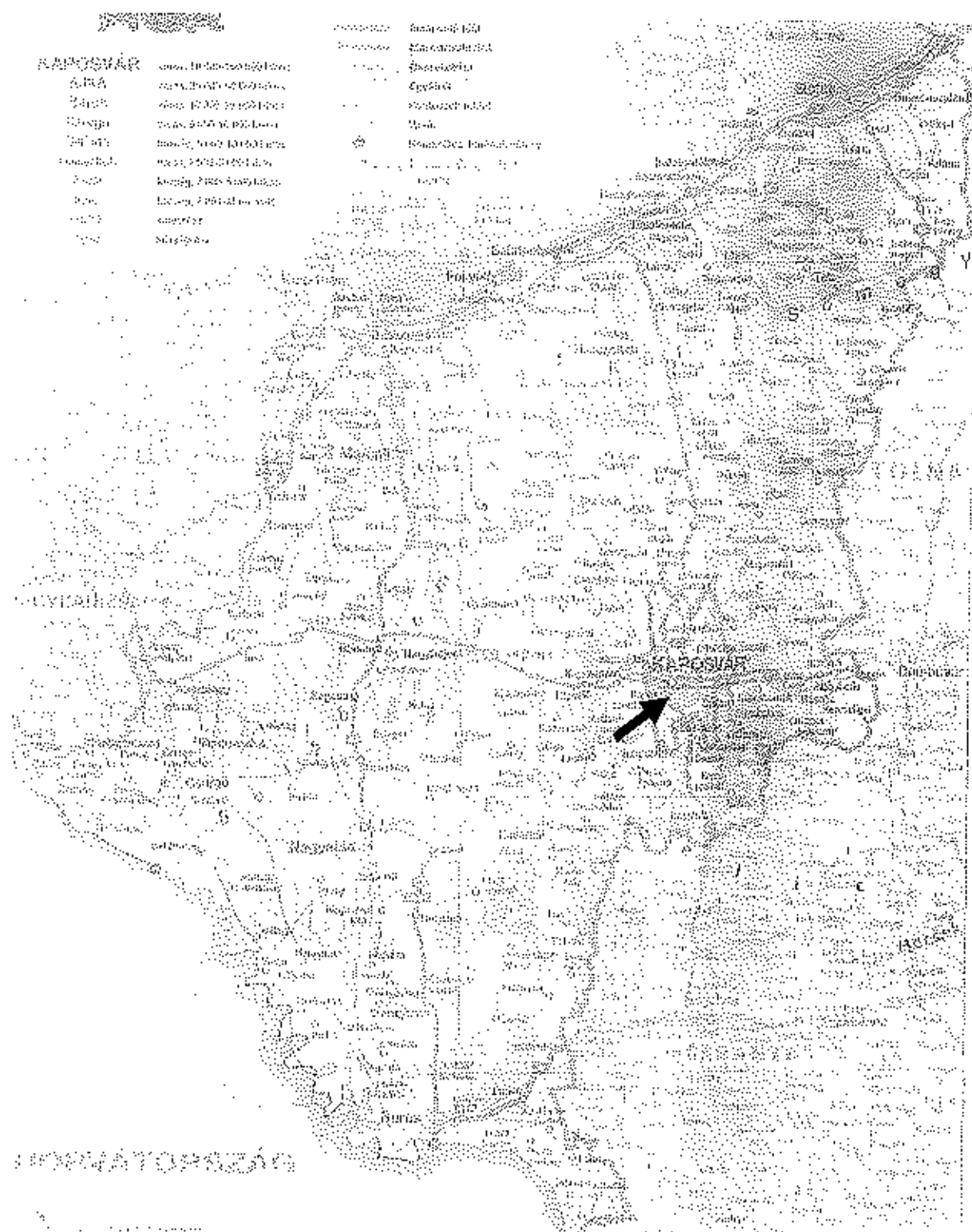
Nem vizsgáltuk továbbá a gazdasági és üzemeltetési, bérbeadási jellegű adatok valóságát sem.

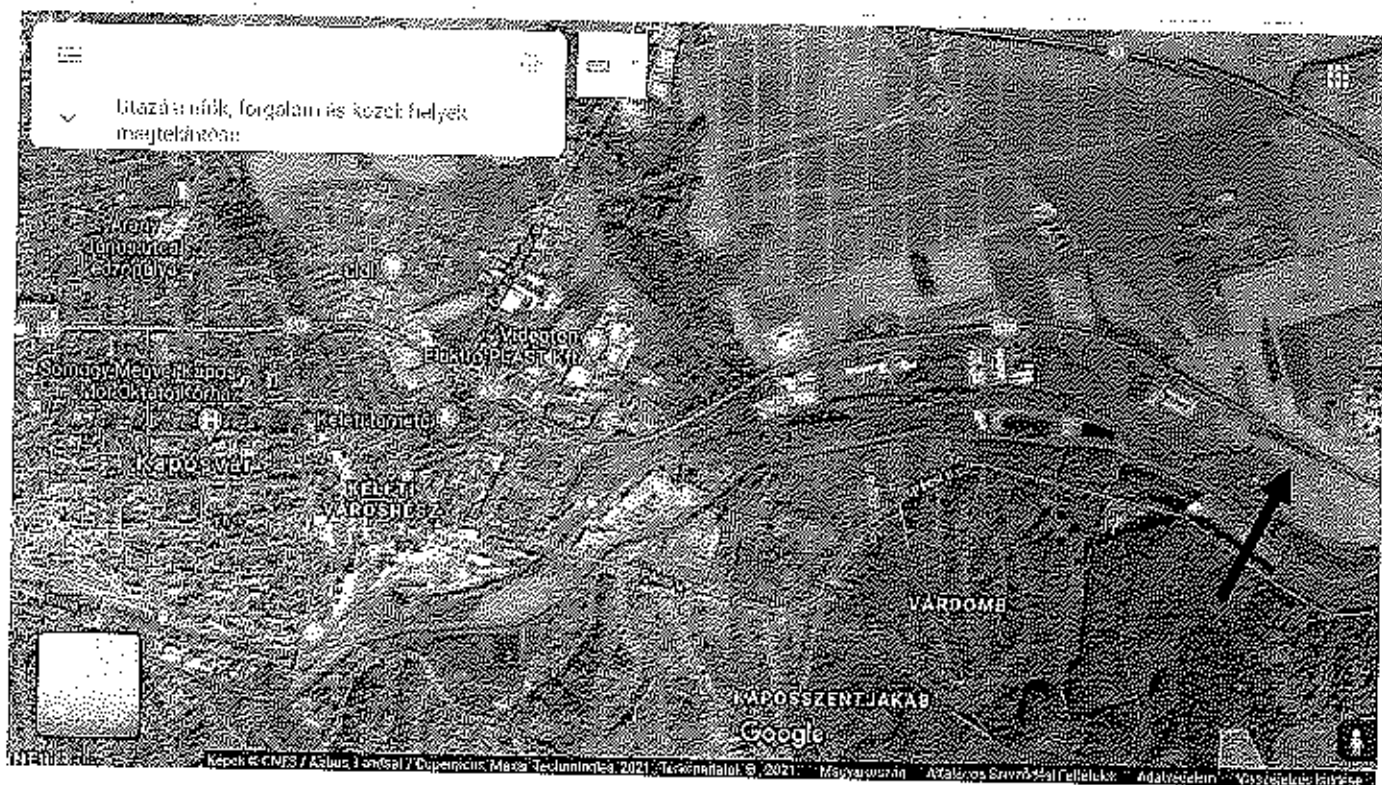
A vagyonértékelés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

A vagyonértékelő szakembereknek nincs meg a képesítésük arra, hogy felismerjék a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte befolyásolhatja az ingatlan értékét.

Ezen vagyonértékelő jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

Ezen értékeléssel kapcsolatban tanúvallomást tennünk, vagy bíróságon megjelennünk nem kell, kivéve, ha a Megbízóval ebben előzetesen megegyeztünk.





Sországy Megyei Kormányhivatal
Kaposvár Nagy Imre tér 1

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30305/55264/2022

2022.10.07

KAPOSVÁR

Szektor : 53

Belterület 3657/216 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alvási adatok

elővelési ág/kivett megnevezés/

min. a

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k fill

akasztály adatok

ter. kat.jöv

ha m2 k fill

1. Kivett beépítetlen terület

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/3

bejegyző határozat, érkezési idő: 43904/2010.10.21.

eredeti határozat: 09010/3/2009.10.22

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/3

jogcím: telekalakítás belterületbe csatolás tulajdoni hányad: 1/3

jogállás: tulajdonos

név: KAPOSVÁR MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 7400 KAPOSVÁR Kossuth tér 1.

törzsszám: 15731591

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 43904/2010.10.21

Önálló szöveges bejegyzés fenti helyrajzi szám telekalakítás és belterületbe csatolás Folytatás alakult ki a 0276/1 helyrajzszámból.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 43904/2010.10.21

eredeti határozat: 30172/6/2009.2008.11.16

Bányászati jog

3240 m2-re ..

jogosult:

név: B.OM KÖZÉP-DUNÁNTÚLI GÁZHÁLÓZATI PARTKÖRÜEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:

11346966

cím : 9000 NAGYKARISZA Zrínyi Árpád út

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 43904/2021.03.17

Vásárlás utáni bányászati jog

343+7+12 m2 uszadék területre.

jogosult:

név: KAPOSVÁR MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15731591

cím : 7400 KAPOSVÁR Kossuth tér 1.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem

használatos.

TULAJDONI LAP VÉGE

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 3657/113, 3657/115 és 3657/116 helyrajzi számú földrésztletek
telekhatár-rendeztéséről

EOV

Méretarány: 1:2000

Címkoordináták		
3657/116		
1	559 220	113 564

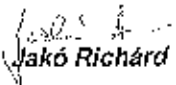
A vázrajz méretek levétele nem alkalmas!

Változás előtt						Változás után						Megjegyzés	
Helyrajzi szám	Álrészlet		Minta	Terület ha.m ²	Ak	Helyrajzi szám	Álrészlet		Minta	Terület ha.m ²	Ak		Szolgalmi és egyéb jogok
	Jel	művelési ág					Jel	művelési ág					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
3657/113	-	kivett, saját használatú út	-	0.0462	0.00	3657/113	-	kivett, helyi közút	-	0.4334	0.00	30.172/6/2009.2008.11.18. Bányászati jog 1501 m ² E.ON Közép-Dunántúli Üzemeltetői Zrt. 35.953/2021.03.17. Vízvezetési szolgalmi jog 231 m ² Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata	-
3657/115	-	kivett, beépítetlen terület	-	1.2333	0.00	3657/115	-	kivett, védterület	-	0.4463	0.00	30.172/6/2009.2008.11.18. Bányászati jog 284 m ² E.ON Közép-Dunántúli Üzemeltetői Zrt. 35.953/2021.03.17. Vízvezetési szolgalmi jog 135 m ² Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata	-
3657/116	-	kivett, beépítetlen terület	-	3.8026	0.00	3657/116	-	kivett, beépítetlen terület	-	4.2024	0.00	30.172/6/2009.2008.11.18. Bányászati jog 4388 m ² E.ON Közép-Dunántúli Üzemeltetői Zrt. 35.953/2021.03.17. Vízvezetési szolgalmi jog 18 m ² Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata 35.954/2021.03.17. Vízvezetési szolgalmi jog 343+7+32 m ² Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata	-
Összesen:				5.0821	0.00	Összesen:				5.0821	0.00		

604307/2022. 6-43/2022.

Készítette: Kaposvár, 2022. május 14.

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a
kelekezéstől számított egy évig hatályos.


Jakó Richard
Földmérő Ig. száma: 4130

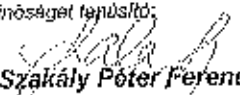
TÉRFORMÁLÓ BT.
7400 Kaposvár, Hóvesy Gy. u. 13.
Adatszám: 25230527-1-14
Tel: 30/444-6760, 30/988-8224

2022 JÚN 20.
Kaposvár, 2022. hó nap


záradéktuló

P.H.

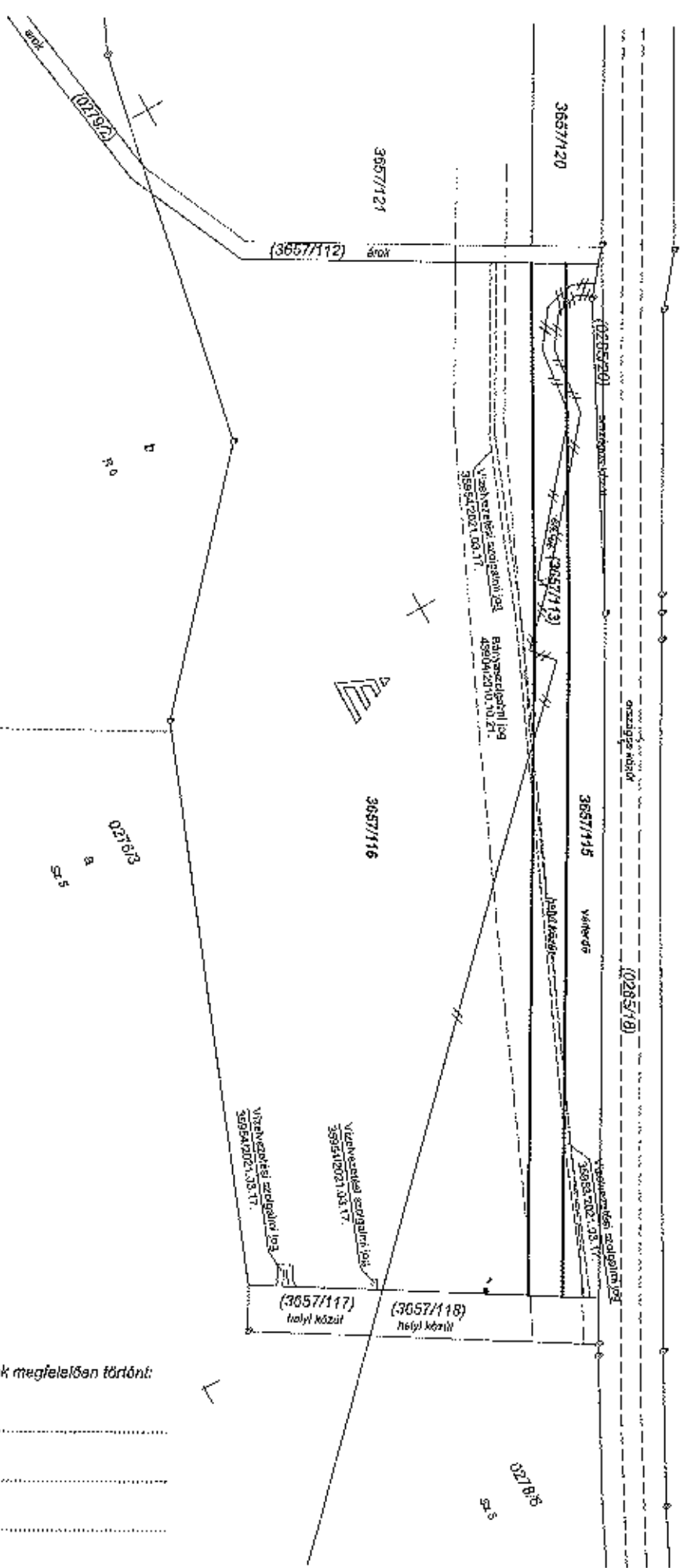
Minőségellenőrző:


Szakály Péter Ferenc
Ing. rend. min. sz.: 2236/2013

Szakály Péter Ferenc
Földmérő mérnök
7400 Kaposvár, Hóvesy Gy. u. 13.
Földmérő Ig. sz.: 7098/2013
Ing. rend. min. sz.: 2236/2013

X

X

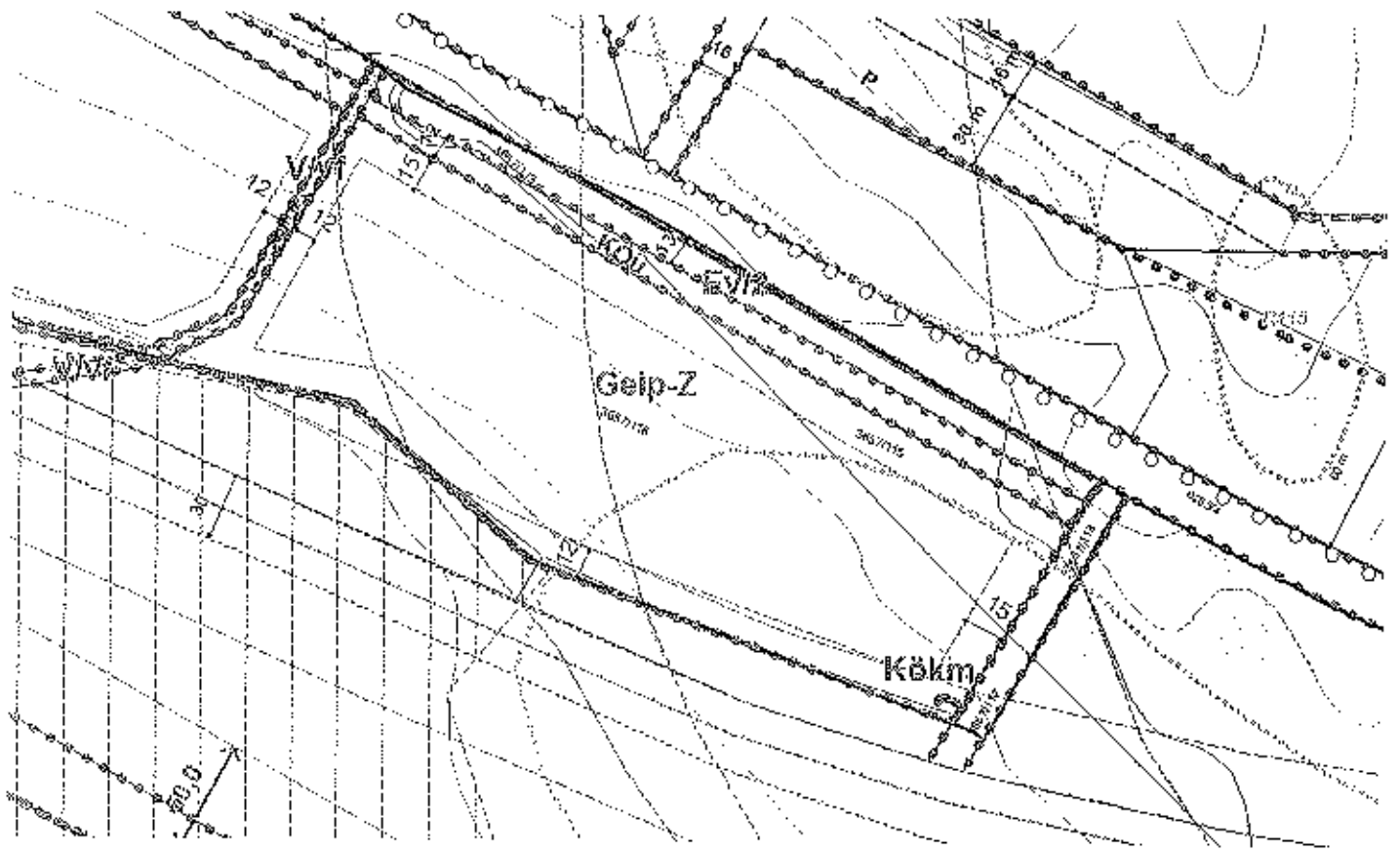


A változás akaratunknak megfelelően történt:

.....

.....

.....



BOLDINGATLAN Kft.
Boldingatlan Kft.



ingatlan.com

+36 30 989 5888

+36 30 348 2784

+36 30 091 2888

+36 82 494 218



Kaposvár, Szigetvári utca

Eladó külterületi telek

Ár
40 millió Ft

Telekterület
7400 m²

Beépíthetőség nincs megadva

Víz nincs megadva

Szintterületi mutató nincs megadva

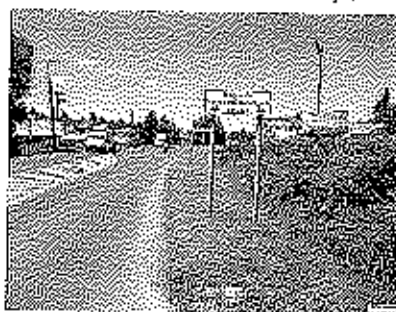
Gáz nincs megadva

Bruttó szintterület nincs megadva

Csatorna nincs megadva

Villany nincs megadva

Kaposváron a Szigetvári út mellett - 67. számú közlekedési út -, a városból kivezető szakasz melletti 9.700 m²-es, belterületi építési telek eladó. A terület fekvése magáért beszél, amennyiben az ajánlat felkeltette az érdeklődését, érdemes rá ajánlatot tennie, kérem hivatkozzon a 183. számú ajánlatra! Irodánk címe: Kaposvár Irányi D. u. 9.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/23456782>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

BOLDINGATLAN Kft.
Boldingatlan Kft.



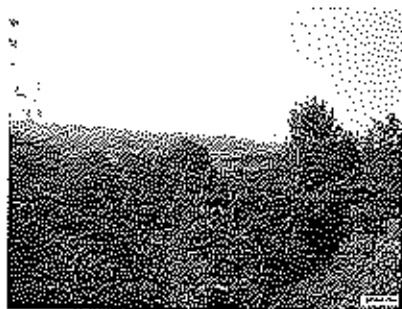
ingatlan.com

+36 30 989 5888

+36 30 348 2784

+36 30 091 2888

+36 82 494 218



Kaposvár, Kőrösi Csoma Sándor utca

Eladó lakóövezeti telek

Ár:
27,50 millió Ft

Telekterület
4792 m²

Beépíthetőség	nincs megadva	Víz	telken belül
Szintterületi mutató	nincs megadva	Gáz	utcában
Bruttó szintterület	nincs megadva	Csatorna	utcában
Villany	telken belül		

Kaposváron a Kecel-hegyen 4.792 m²-es egyedi adottságú, szép panorámával rendelkező 2 db egymás mellett lévő belterületi építési telek - kizárólag csak egyben - eladó. (24)

Amennyiben az ingatlan felkeltette az érdeklődését, kérem hivatkozzon a 24. számú ajánlatra! Irodánk címe: Kaposvár Irányi D. u. 9.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/20981129>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.



Terület

Terület



Terület

Terület



Környezet

Nyilatkozat

"Alulírott Ferencz Tamás Nándor Ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő nyilatkozom, hogy a 2022. november 17. napján kelt, a 3657/116 hrsz-ú ingatlan 1 m2 földterület fajlagos értékeként megállapított 3.000.- Ft/m2 árat nem befolyásolja, hogy az ingatlan mérete a tulajdoni lap III/8. részében jelzett telekhatár-rendezés során 4 ha 2024 m2-re növekedett."

A megállapított értékét további 3 hónapig fenntartom.

Kaposvár, 2023. február 6.

Ferencz Tamás Nándor
Székhely
Nyilvántartott
Adószám: 15453032-1-34
Kisadózó
32247905
3/6 1/2
Ferencz Tamás

Nyilatkozat

Alulírott Ferencz Tamás Nándor Ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő nyilatkozom, hogy a 2022. november 17. napján kelt, a 3657/116 hrsz-ú ingatlan 1 m² földterület fajlagos értékeként megállapított 3.000.- Ft/m² árat nem befolyásolja, hogy az ingatlan mérete a tulajdoni lap III/8. részében jelzett telekhatár-rendezés során 4 ha 2024 m²-re növekedett.

A megállapított értéket további 3 hónapig fenntartom.

Kaposvár, 2023. május 5.

1
Ferencz Tamás Nándor
Székhely: 7400 Kaposvár, Teleki u. 80. I/2.
Nyilvántartási szám: 93/17905
Adószám: 20150032-1-34
Ferencz Tamás Nándor
Kisadózó