

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: 13723/9

beépítetlen terület

Készült: Kaposvár, 2024. február 22.

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 ÖSSZEHAONLÍTÓ 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: 13723/9 alatti, beépítetlen terület megjelölésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú ingatlanforgalmi értékét határozza meg érték vizsgálata céljából.

A helyszíni szemle időpontja:

2024. február 22.

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: 13723/9 alatti, beépítetlen terület megjelölésű ingatlan

ingatlanforgalmi

értéke:

10.600 e Ft

Az ingatlanforgalmi érték megállapítás, tehermentes ingatlanra vonatkozik (ÁFÁ-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, 2024. február 22.

Ferencz Tamás Nándor
Székhely: Zagyva köz 24. Telek: 0/112.
Nyilvántartás: 7615/001/2024/001/2.
Adószám: 76150012247905
Ferencz Tamás Nándor
Ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

3. AZ ÉRTÉKBECSLÉS ELVE, MÓDSZERE, ÉRTÉKELÉSI FOGALMAK

3.1 Az értékbecslés célja

Az ingatlan ingatlanforgalmi értékének meghatározása.

3.2 Az ingatlanforgalmi érték fogalma, megállapítása

Ingotlanforgalmi 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:	13723/9
A földrészlet területe:	6238 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 észak-keleti irányba, cca: 3,5 km-re, a város átszelő 610-es közlekedési útvonalról északi irányba, az un. Toponári városrészben, a közlekedési út mellett keleti irányba fekszik. Környezetében telephely, egyéb külterületi ingatlanok találhatóak.

Megközelítése:

Közlekedési kapcsolatai megfelelőek, megközelítése a fő közlekedési útról lehetséges, gyalogosan, személygépkocsival, tehergépkocsival.

A földterület alakja, domborzati viszonyok, tájolás:

A tárgyi telek téglalap alakú, kelet nyugati tájolású, sík.

A földterület növényzete:

A terület fűvesített.

A földterület tartozékai:

Nincs.

Infrastrukturális ellátottság:

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer							
Adat jellege / dátuma	Vizsgált ingatlan	Realizált adat	2023	Realizált adat	2022	Realizált adat	2022
Irányítószám	7400	7400		7400		7400	
Település	Kaposvár	Kaposvár		Kaposvár		Kaposvár	
Közterület neve	Toponári út	Guba Sándor u.		Jutai út		Dombóvári út	
Ingatlan típusa	beépítetlen terület	beépítetlen terület		beépítetlen terület		beépítetlen terület	
Telek terület	6238 m ²	1250 m ²		1850 m ²		850 m ²	
Redukált alapterület	6238 m ²	1250 m ²		1850 m ²		850 m ²	
Jellemzők		közmű nélküli, építési terület		közmű nélküli, építési terület		közmű nélküli, építési terület	
Eladási/kínálati ár		1,8 mill Ft		2,79 mill Ft		1,83 mill Ft	
Inflációkorrekció							
Kínálati ár korrekció							
Fajlagos ár		1 440 Ft/m ²		1 508 Ft/m ²		2 153 Ft/m ²	
Korrekció	Környezeti						
	Infrastruktúra						
	Állapot						
	Jogi jelleg						
	Telek méret						
	Egyéb	<i>Pl.: befejezetlenség, panoráma, emeleti elhelyezkedés, jelleg...</i>					
	Alapterület						
Korrigált fajlagos ár	1 700 Ft/m ²	1 440 Ft/m ²		1 508 Ft/m ²		2 153 Ft/m ²	
Piaci hasonlító alapú módszerrel számított érték:				10 600 000 Ft			

7. MEGJEGYZÉSEK

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

7.2 Jelen értékbecslés a keltezéstől számított 90 napig érvényes.

Kaposvár, 2024. február 22.

<p>Ferencz Tamás Nándor Székhely: 7400 Kaposvár Nyilvántartási szám: 52247905 Adószám: 23153332034 Kísad: 133032034</p>
<p>Ferencz Tamás Nándor</p>
<p>Ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő</p>

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 nyilvánítunk 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 valódiságát sem.

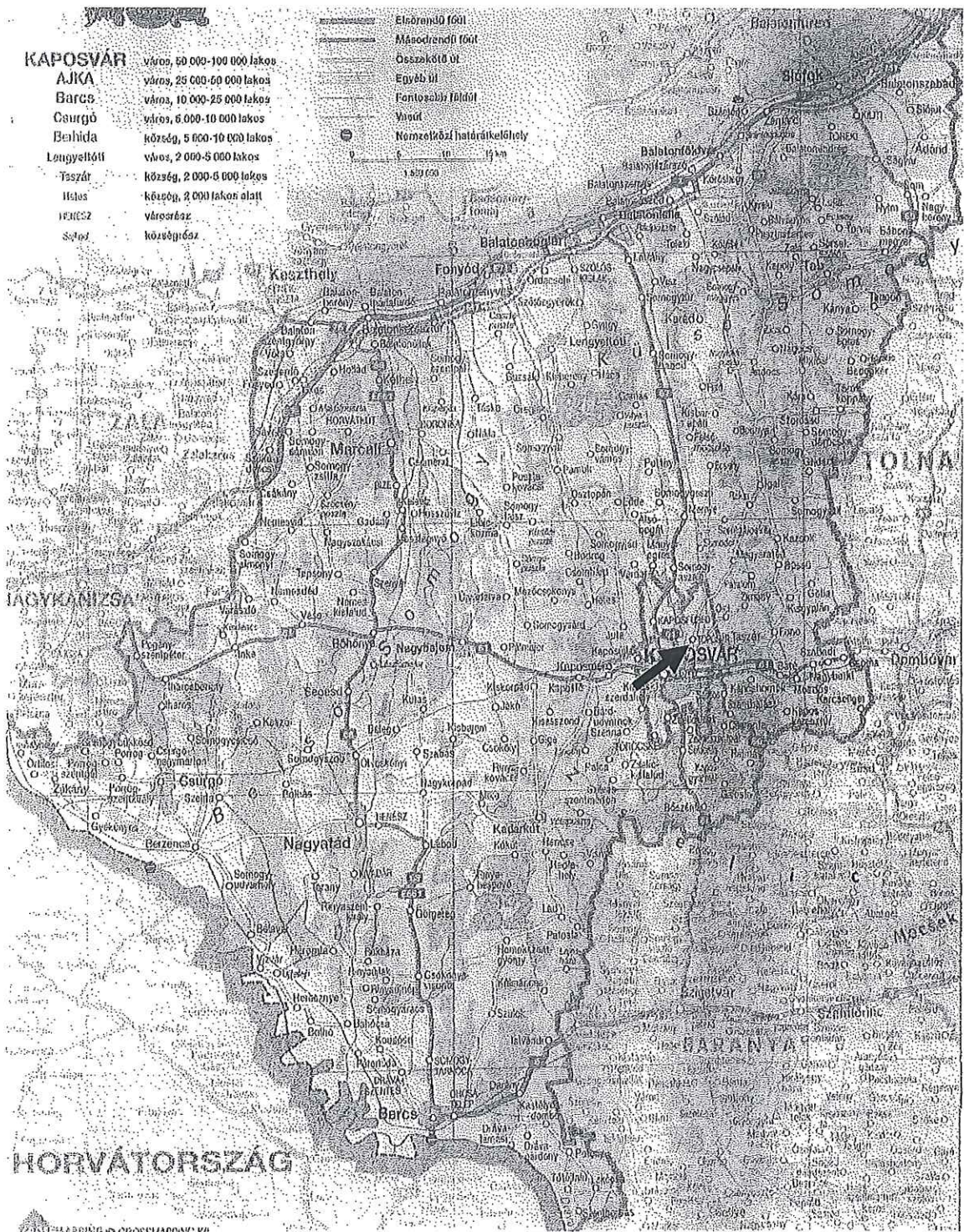
A vagyonértékelés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

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

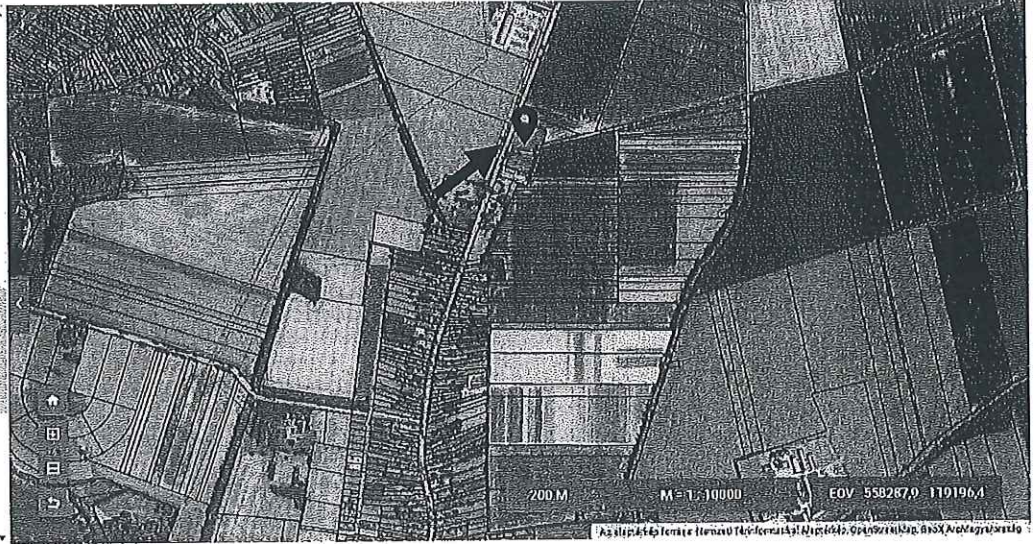
Ezen vagyonértékelő jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

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

9. MELLÉKLETEK



- ▼ Zsello Solar En...
 - ▲ ▲ Vízellátás
 - ▼ DRV Zrt.
 - ▼ KAVÍZ Kft.
 - ▲ ▲ Vízvezetés
 - ▼ KAVÍZ Kft.
 - ▲ ALAPTÉRKÉPEK
 - Földrészetek
 - Helyrajzi szám felirat
 - Épületek
 - Ortofóto 2019-2021
 - Ortofóto 2005
 - Utcaképek
 - NTA
- KIEMELT INFORMÁCIÓ**
TÉLENYVÉZETÉSI TÉRKÉP





Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Kaposvár Nagy Imre tér 1.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/10803/2024

2024.02.19

KAPOSVÁR

Szektor: 53

Belterület 13723/9 helyrajzi szám

"címképzés alatt"

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 beépítetlen terület	0	6238	0,00	
------------------------------	---	------	------	--

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 46498/2/2023.12.05

jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 43583/1995.10.02

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 1/1 40640/3/2018.07.05

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: KAPOSVÁR MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 7400 KAPOSVÁR Kossuth tér 1.

törzsszám: 15731591

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 46498/2/2023.12.05

Önálló szöveges bejegyzés a földrészlet a 13723/6 hrsz-ú ingatlan megosztásából alakult ki.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Térformáló Bt.
7400 Kaposvár Hevesy Gy. utca 13.
A munkavégző neve

Kaposvár

belterület

Adatszolg. iktatószáma:

2/612/2023

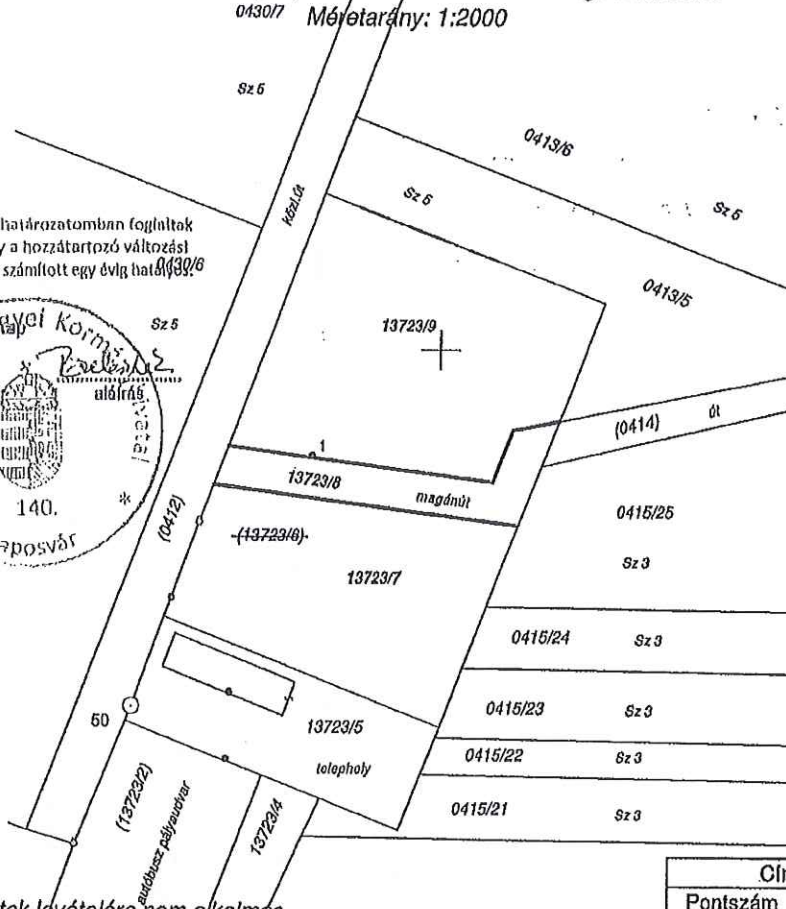
Munkaszám: 11/2023

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 13723/6 helyrajzi számú földrészletmegosztásáról

Méretarány: 1:2000

80072/8/2023
A változást a .../20... számú határozatomban foglaltak szerint engedélyeztem. Az engedély a hozzá tartozó változást a vázrajzzal együtt a véglegessé válástól számított egy évig hatályos.



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Címkoordináták		
Pontszám	Y	X
1	556961	118968

Változás előtt						Változás után						
Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület ha.m ²	Ak	Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület ha.m ²	Ak	Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv. ág	Min. oszt.				jel	műv. ág	Min. oszt.			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
(13723/6)		kivett, vásártér	-	1.2502	0.00	13723/7		kivett, beépítetlen terület	-	0.4905	0.00	-
						13723/8		kivett, közforgalom elől el nem zárt magánút		0.1359	0.00	-
						13723/9		kivett, beépítetlen terület	-	0.6238	0.00	-
Összesen:				1.2502	0.00	Összesen:				1.2502	0.00	

Készítette: Kaposvár, 2023. május 29.

TÉRFORMÁLÓ BT.
Jakov Richárd
7400 Kaposvár, Hevesy Gy. utca 13
Adószám: 25230527-1-14
földmérő (lg. szám: 10725) Tel: 30/444-5760 ; 30/968-0224

Minőséget tanúsító:

Lázár Péter
földmérő mérnök
7400 Kaposvár, Illýcs Gy. utca 7.
földmérő lg. szám: 10842
ing. rend. min. szám: 2241/2013
ing. rend. min. száma: 2241/2013

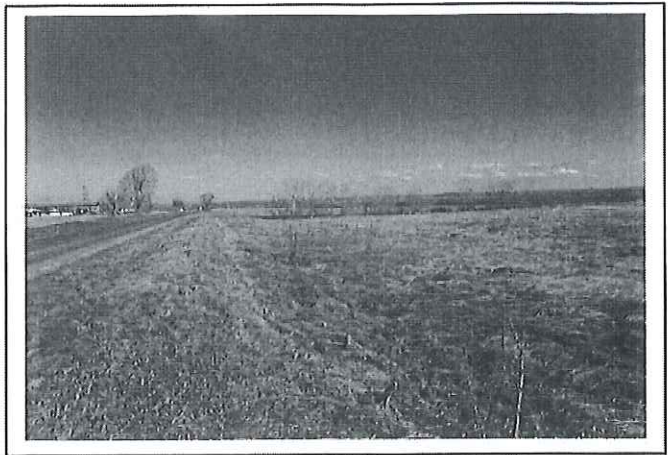
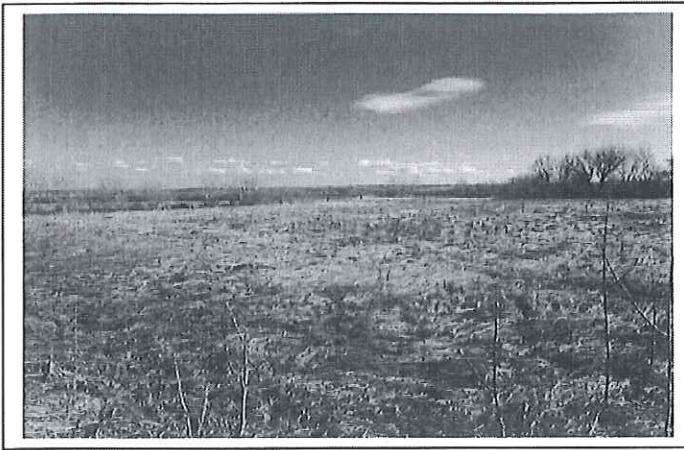
A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Kaposvár, 2023. ... nap
záradékoló: ...
ing. rend. min. száma: ...



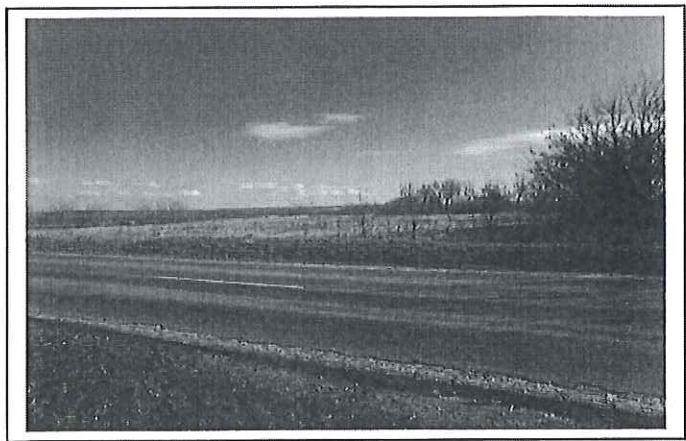
2023 DEC 05
2242/2023

Fotómelléklet



Terület

Terület



Terület

Terület