

4. melléklet ERKEZETT
67522
2023 DEC 13

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: 9008/1

sporttelep

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: 9008/1 alatti, sporttelep megjelölésű ingatlan tehermentes, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlanforgalmi értékét határozza meg érték vizsgálata céljából.

A helyszíni szemle időpontja:

2023. december 13.

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: 9008/1 alatti, sporttelep megjelölésű ingatlan tehermentes, 1/1 tulajdoni hányadú

**ingatlanforgalmi
értéke:**

73.200,- e Ft.

Megjegyzés: a megállapított érték csak a földterületre vonatkozik. A rajta lévő építményekre, épületekre nem.

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, 2023. december 13.

<i>Ferencz Tamás Nándor</i> Számla: 2023.12.13. Nyilvános
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

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 ingatlanak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. Az ingatlanforgalmi érték megállapítása során a folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlanok 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 takart 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:	9008/1
A földrészlet területe:	5602 m²
A földrészlet jellege:	sporttelep

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 déli irányba, cca: 0,8 km-re, a várost átszelő 67-es közlekedési útvonaltól keleti irányba, a donneri városrészben, a Gilice utcában fekszik. Környezetében családi házak, egyéb belterületi ingatlanok találhatóak.

Megközelítése:

Közlekedési kapcsolatai megfelelőek, megközelítése aszfalt útról leágazó földútról lehetséges, gyalogosan, személygépkocsival, tehergépkocsival.

A földterület alakja, domborzati viszonyok, tájolás:

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

A földterület növényzete:

A terület, részben fűvesített.

A földterület tartozékai:

Drótfonatos kerítéssel körbe kerített. Salakos tenispályák kerültek kialakításra.

Infrastrukturális ellátottság:

<u>Elektromos energia:</u>	közüzemi
<u>Vízellátás:</u>	közüzemi
<u>Csapadékvíz elvezetés:</u>	felszíni
<u>Csatornázás:</u>	közüzemi
<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	2021	Realizált adat	2022	Realizált adat	2022
Irányítószám		7400	7400		7400		7400	
Település		Kaposvár	Kaposvár		Kaposvár		Kaposvár	
Községi terület neve		Gilice u.	Kis-gát		Rómahegy		Kecelhegy	
Ingatlan típusa		/sporttelep/	beépítetlen terület		beépítetlen terület		beépítetlen terület	
Telek terület		5602 m2	999 m2		1200 m2		1065 m2	
Redukált alapterület		5602 m2	999 m2		1200 m2		1065 m2	
Jellemzők		víz, villany, szennyvíz,	víz, villany, gáz a telken		víz, villany, gáz a telken		víz, villany, gáz a telken	
Eladási/kínálati ár			17 mill Ft		22 mill Ft		18 mill Ft	
Inflációkorrekció								
Kínálati ár korrekció								
Fajlagos ár			17 017 Ft/m2		18 333 Ft/m2		16 901 Ft/m2	
Korrekció	Környezeti		-5%		-5%		-5%	
	Infrastruktúra							
	Állapot							
	Jogi jelleg							
	Telek méret							
	Egyéb	Pl.: befejezetlenség, panoráma, emeleti elhelyezkedés, jelleg...	eltérő övezeti besorolás	-10%	eltérő övezeti besorolás	-10%	eltérő övezeti besorolás	-10%
	Alapterület		-10%		-10%		-10%	
Korrigált fajlagos ár		13 063 Ft/m2	12 763 Ft/m2		13 750 Ft/m2		12 676 Ft/m2	
Piaci hasonlító alapú módszerrel számított érték:					73 200 000 Ft			

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, 2023. december 13.

Ferencz Tamás Nándor
Székhely: 7400 Kaposvár
Nyilvántartási szám: 12/2023.05.12.
Adószám: 1532247995
Helyi adószám: 1532247995-1-34

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 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.

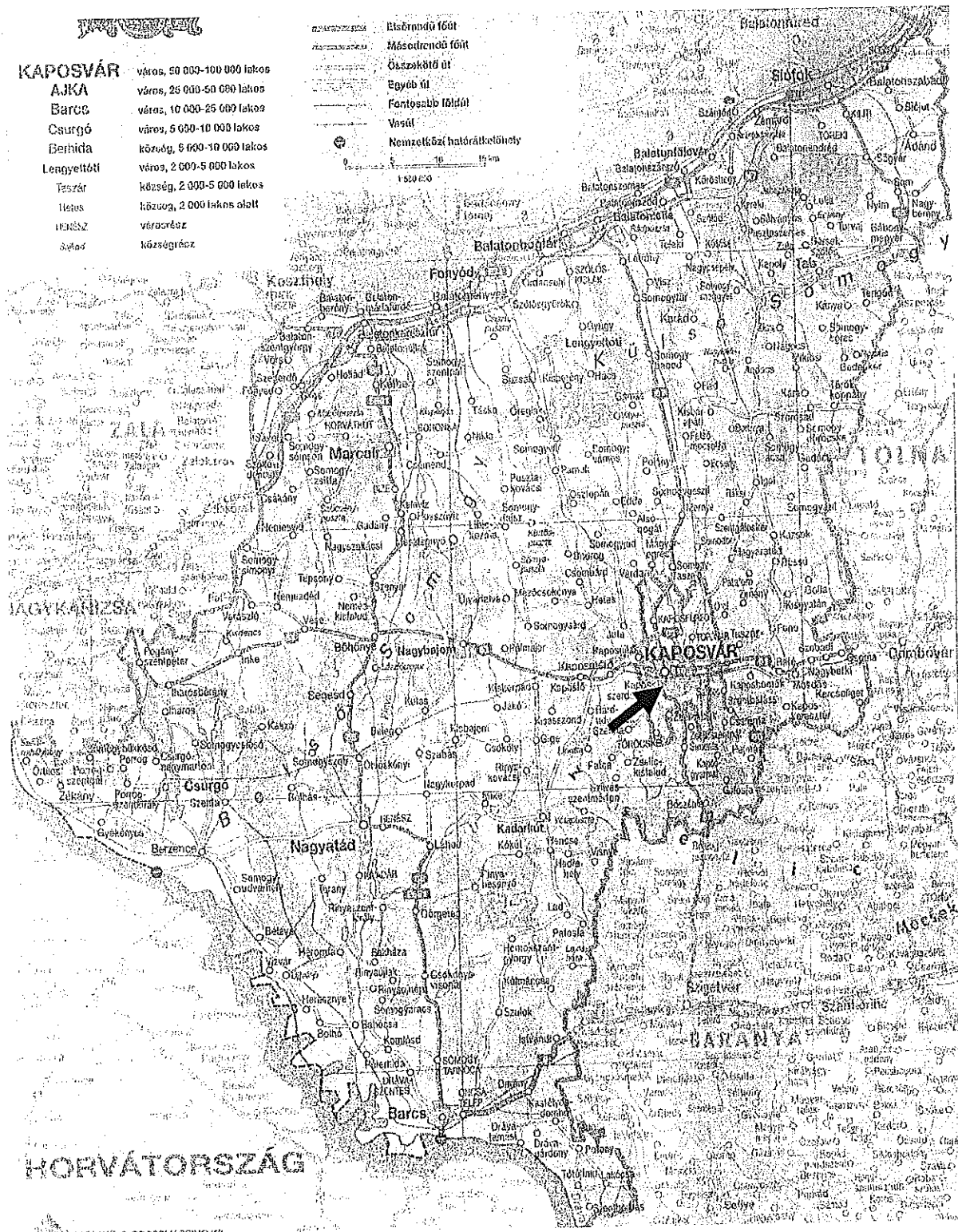
Ezen vagyonértékelő jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

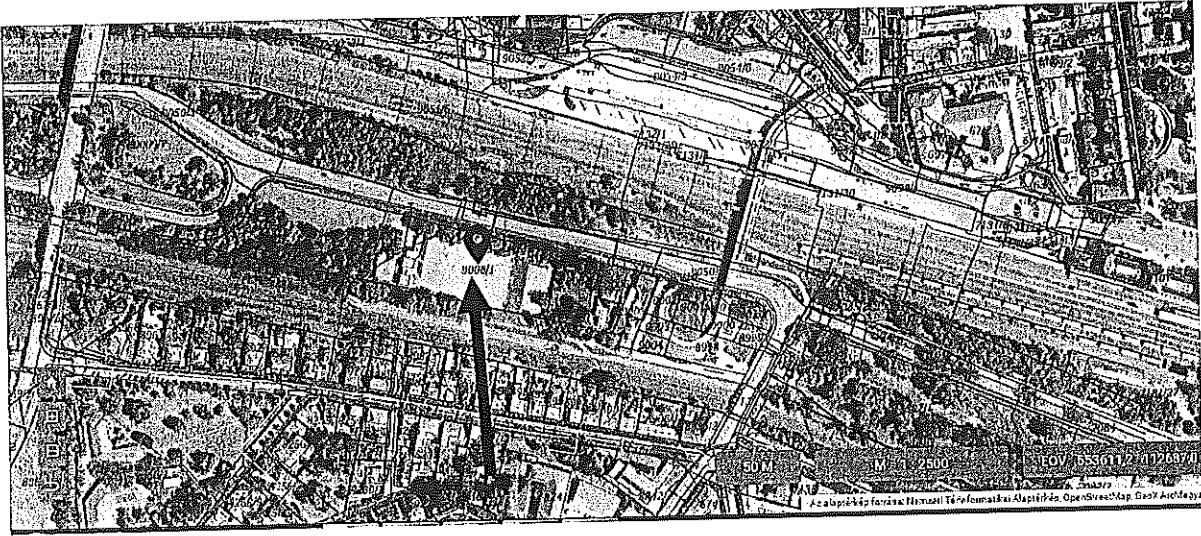
Ezen értékeléssel kapcsolatban tanúvallomást tennünk, vagy bíróságon megjelennünk nem kell, kivéve, ha a Megbízóval ebben előzetesen megegyeztünk.

9. MELLÉKLETEK

KAPOSVÁR	város, 50 000-100 000 lakos
AJKA	város, 25 000-50 000 lakos
Barcs	város, 10 000-25 000 lakos
Curgó	város, 5 000-10 000 lakos
Berhida	község, 5 000-10 000 lakos
Lengyeltől	város, 2 000-5 000 lakos
Teszár	község, 2 000-5 000 lakos
Hécs	község, 2 000 lakos alatt
Hécs	városrész
Sálad	községrész

- Balatoni út
 Másodrendű út
 Összekötő út
 Egyéb út
 Fontosabb földút
 Vasút
 Nemzetközi határátkelőhely





Kaposvár Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Osztály
1052 Budapest, Fehérvári út 97. sz. 1. emelet

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/27681/2023

2023.06.05

Szektor: 53

Kaposvár

Terület 9008/1 helyrajzi szám

I. RÉSZ

Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok	
				ter. ha m2	kat.jöv. k.fill.
Kivett sporttelep	0	5602	0.00		

bejegyző határozat: 46011/3/2005.08.22

Terheli a Kaposvár Belterület 9008/1/A HRSZ-t illető Földhasználati jog

II. RÉSZ

tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 31041/1991.01.29
jogcím: jogutódlás
jogállás: tulajdonos
név: Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata
cím: 7400 Kaposvár Kossuth tér 1.
törzsszám: 15731591

III. RÉSZ

bejegyző határozat, érkezési idő: 43549/1996.06.11

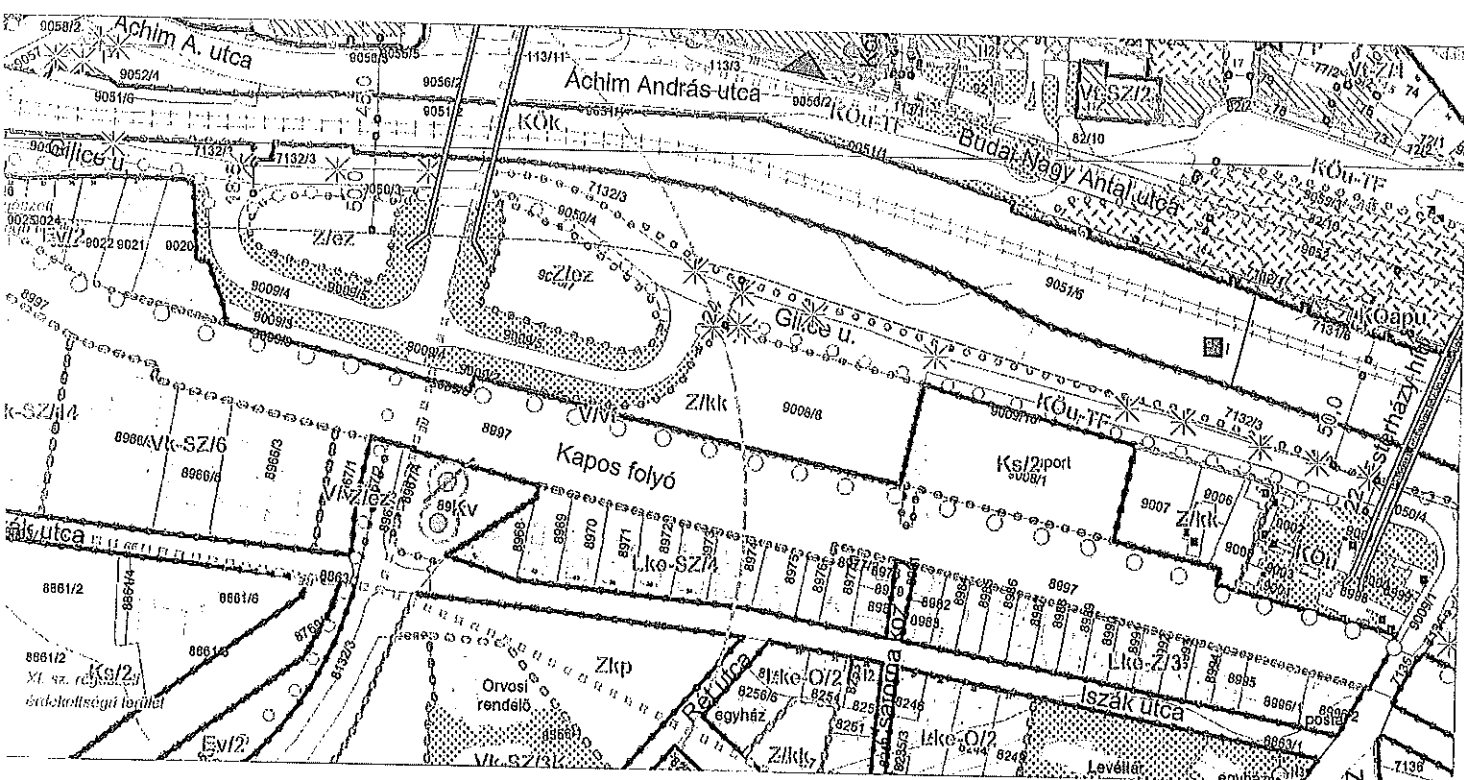
Önálló szöveges bejegyzés a földrészlet területéből 100 m2 beolvadt a 9008/6 hrszámu, 604 m2 a 9009/1 hrszámu ingatlan területébe, míg területébe beolvadt a 9008/2 hrszámu ingatlanból 12 m2 telekalakítás jogcímén.

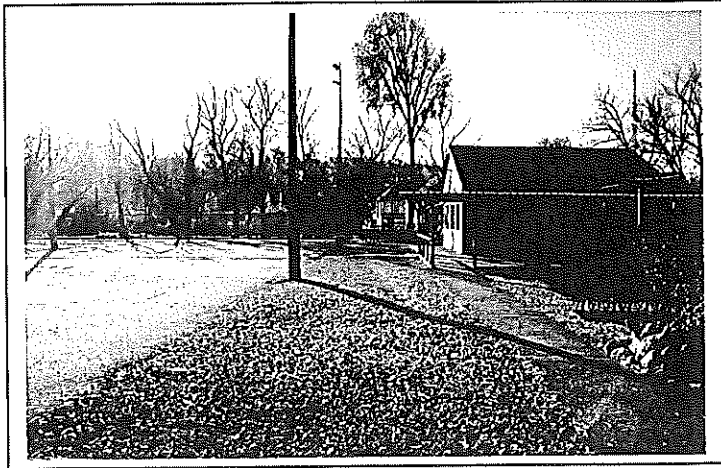
bejegyző határozat, érkezési idő: 38885/1999.05.06

Önálló szöveges bejegyzés 303 m2 beolvastva telekalakítás jog- címén a 9008/6 hrsz-ból.

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.

TULAJDONILAP VÉGE





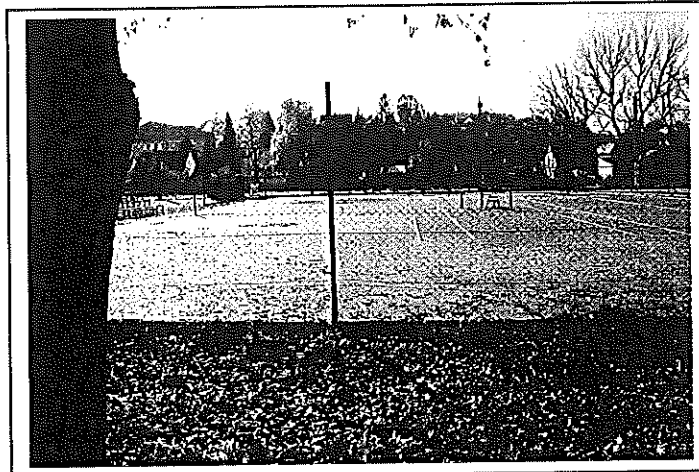
Terület



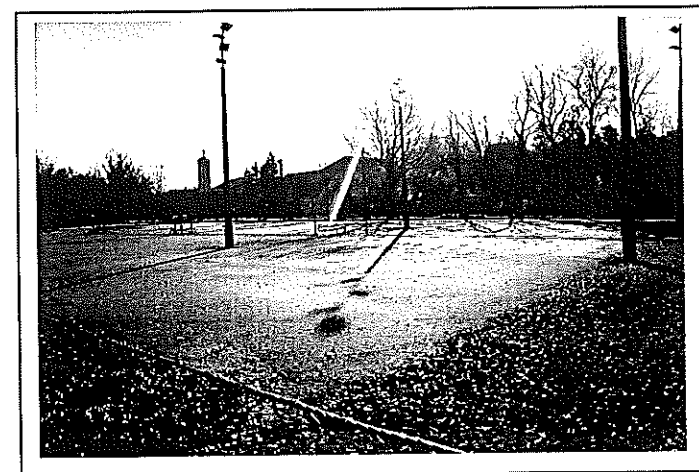
Terület



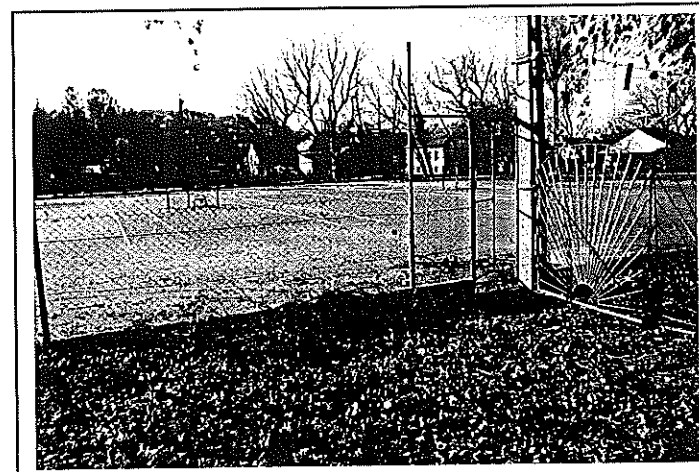
Terület



Terület



Terület



Terület

Nyilatkozat

Alulírott Ferencz Tamás Nándor Ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő nyilatkozom, hogy a 2023. december 13. napján kelt ingatlanforgalmi értékelésben a kaposvári 9008/1 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékeként megállapított 73.200.000,-Ft vételárat további 3 hónapig fenntartom.

Kaposvár, 2024. június 5.

Ferencz Tamás Nándor
8000 Kaposvár, Kaposvári ú. 8/b 1/2.
.....
Aláírás: 764526 5224 1-34
Ferencz Tamás Nándor
8000 Kaposvár, Kaposvári ú. 8/b 1/2.
.....
Aláírás: 764526 5224 1-34

