

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: 3404/2

közút

TARTALOMJEGYZÉK

1. ELŐZMÉNYEK.....	3
2. ÖSSZEFOGLALÁS	4
3. AZ ÉRTÉKBESZLÉS ELVE, MÓDSZERE, ÉRTÉKELÉSI FOGALMAK.....	4
3.1 AZ ÉRTÉKBESZLÉS CÉLJA.....	5
3.2 AZ INGATLANFORGALMI ÉRTÉK FOGALMA, MEGÁLLAPÍTÁSA.....	5
4. KIINDULÁSI ALAPADATOK, INFORMÁCIÓK.....	5
4.1 AZ ÉRTÉKBESZLÉST 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: 3404/2 alatti, közút megjelölésű ingatlan tehermentes, 1 m²-re jutó fajlagos Ft/m² értékét határozza meg érték vizsgálata céljából.

A helyszíni szemle időpontja:

2025. április 06.

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. sz.

által bemutatott

Kaposvár, hrsz: 3404/2 alatti, közút megjelölésű ingatlan

1 m²-re jutó fajlagos Ft/m²

értéke

11.014 Ft/m².

Az ingatlanforgalmi érték megállapítás, tehermentes ingatlanra vonatkozik (ÁFÁ-t nem tartalmaz), és a kibocsátástól számított 180 napig 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, 2025. április 6.

<i>Ferencz Tamás Nándor</i> Székhely: 7400 Kaposvár, Kossuth tér 1. sz. Nyilvántartási szám: 76/2025. (K. 1/2.) Adószám: 263217905
Ferencz Tamás Nándor
Ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

3. AZ ÉRTÉKBECSLÉS ELVE, MÓDSZERE, ÉRTÉKELESI 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 ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. Az ingatlanforgalmi érték megállapítása során a folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlannak 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, Zöldfa u. –2
Az ingatlan fekvése:	belterület
Helyrajzi szám:	3404/2
A földrészlet területe:	2521 m²
A földrészlet jellege:	közút

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: 1,5 km-re, a város un. Keleti Ipari parkjában fekszik, a 610-es közlekedési útvonaltól, északi irányba. Környezetében telephelyek, egyéb külterületi ingatlanok találhatóak.

Megközelítése:

Közlekedési kapcsolatai megfelelőek, megközelítése az Izzó utcából lehetséges, gyalogosan, személygépkocsival, tehergépkocsival.

A földterület alakja, domborzati viszonyok, tájolás:

A tárgyi telek közel téglalap alakú, észak-kelet, dél-nyugati tájolású, sík terület. Építési övezetet mellékeltek.

A földterület növényzete:

A földterület tartozékai:

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			Realizált adat	2024	Realizált adat	2024	Realizált adat	2023
Irányítószám			7400		7400		7400	
Település			Kaposvár		Kaposvár		Kaposvár	
Közterület neve			Dombóvári út		Kanizsai utca		Kanizsai utca	
Ingatlan típusa			telek		telek		telek	
Telek terület			1852 m2		1655 m2		988 m2	
Redukált alapterület			1852 m2		1655 m2		988 m2	
Jellemzők			összközmű, építési terület		összközmű, építési terület		összközmű, építési terület	
Eladási/kínálati ár			22 mill Ft		21 mill Ft		12 mill Ft	
Inflációkorrekció								
Kínálati ár korrekció								
Fajlagos ár			11 879 Ft/m2		12 689 Ft/m2		12 146 Ft/m2	
Korrekció	Környezeti							
	Infrastruktúra		-10%		-10%		-10%	
	Állapot							
	Jogi jelleg							
	Telek méret							
	Egyéb	Pl.: befejezetlenség, panoráma, emeleti elhelyezkedés, jelleg...						
	Alapterület							
Korrigált fajlagos ár		11 014 Ft/m2	10 691 Ft/m2		11 420 Ft/m2		10 931 Ft/m2	

7. MEGJEGYZÉSEK

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

7.2 Jelen értékbecslés a keltezéstől számított 180 napig érvényes.

Kaposvár, 2025. április 06.

Ferencz Tamás Nándor Székhely: 7400 Kaposvár, Teleki u. 8/b 1/2 Nyilvántartási szám: 52247905 Adószám: 76451032-1-34 Árszáma: 0032-1-34
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.

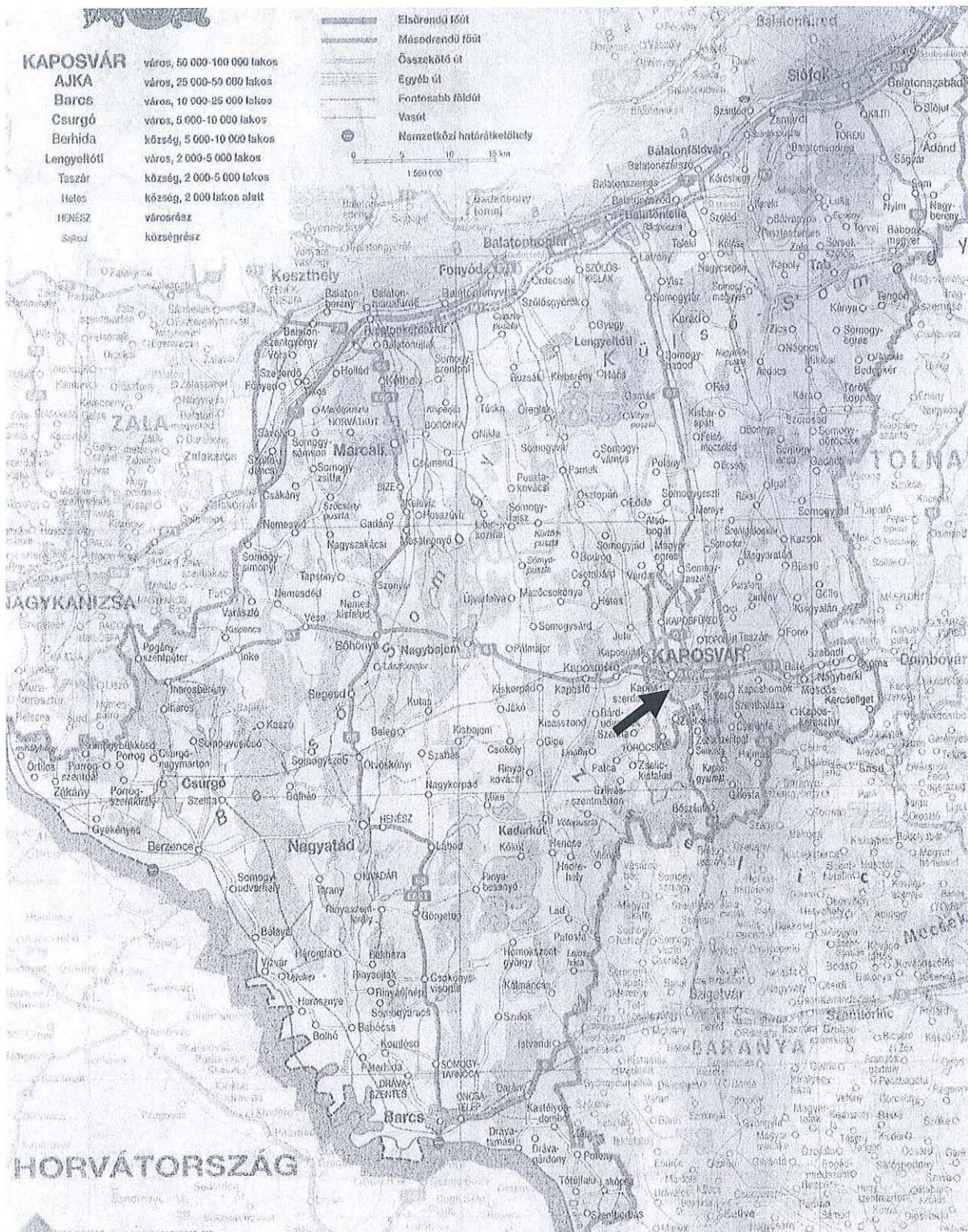
Nem vizsgáltuk továbbá a gazdasági és üzemeltetési, bérbeadási jellegű adatok valódiságát sem.

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.





Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Kaposvár Nagy Imre tér 1.

Oldal: 1 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/17177/2025

2025.04.04

KAPOSVÁR

Szektor: 53

helyterület 3404/2 helyrajzi szám

7400 KAPOSVÁR Zöldfa utca --2. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

Kivett közút

0

2521

0.00

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: 46890/1995.12.06

Vezetékgig 120 KV-os távvezeték szolgalmi jog .

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A.

. bejegyző határozat, érkezési idő: 51081/1998.10.29

Földmérésig jelek elhelyezését biztosító használati jog biztosító használati jog .

Használati jog gyakorlója a Somogy Megyei Földhivatal 7400.Kaposvár, Damjanich u.11-15.

jogosult:

név: MAGYAR ÁLLAM

cím : -

. bejegyző határozat, érkezési idő: 31445/2001.2000.07.05

Vezetékgig 120 KVos távvezeték szolgalmi jog .

34 m-es sávban.

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A.

. bejegyző határozat, érkezési idő: 34080/2003./2001.09.14./

Önálló szöveges bejegyzés a terület módosítása a 3403/2., 3404/2. és 3657/18. hrszámú ingatlan telekhatárrendezése alapján.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/17177/2025

2025.04.04

Szektor : 53

APOSVÁR

elterület

3404/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. R É S Z

. bejegyző határozat, érkezési idő: 30042/2004/2001.12.10

Önálló szöveges bejegyzés a Videoton Holding Rt. tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelemnek elutasítása.

. bejegyző határozat, érkezési idő: 43247/4/2016.08.29

Vezetékjog

3 m2 nagyságú területre.

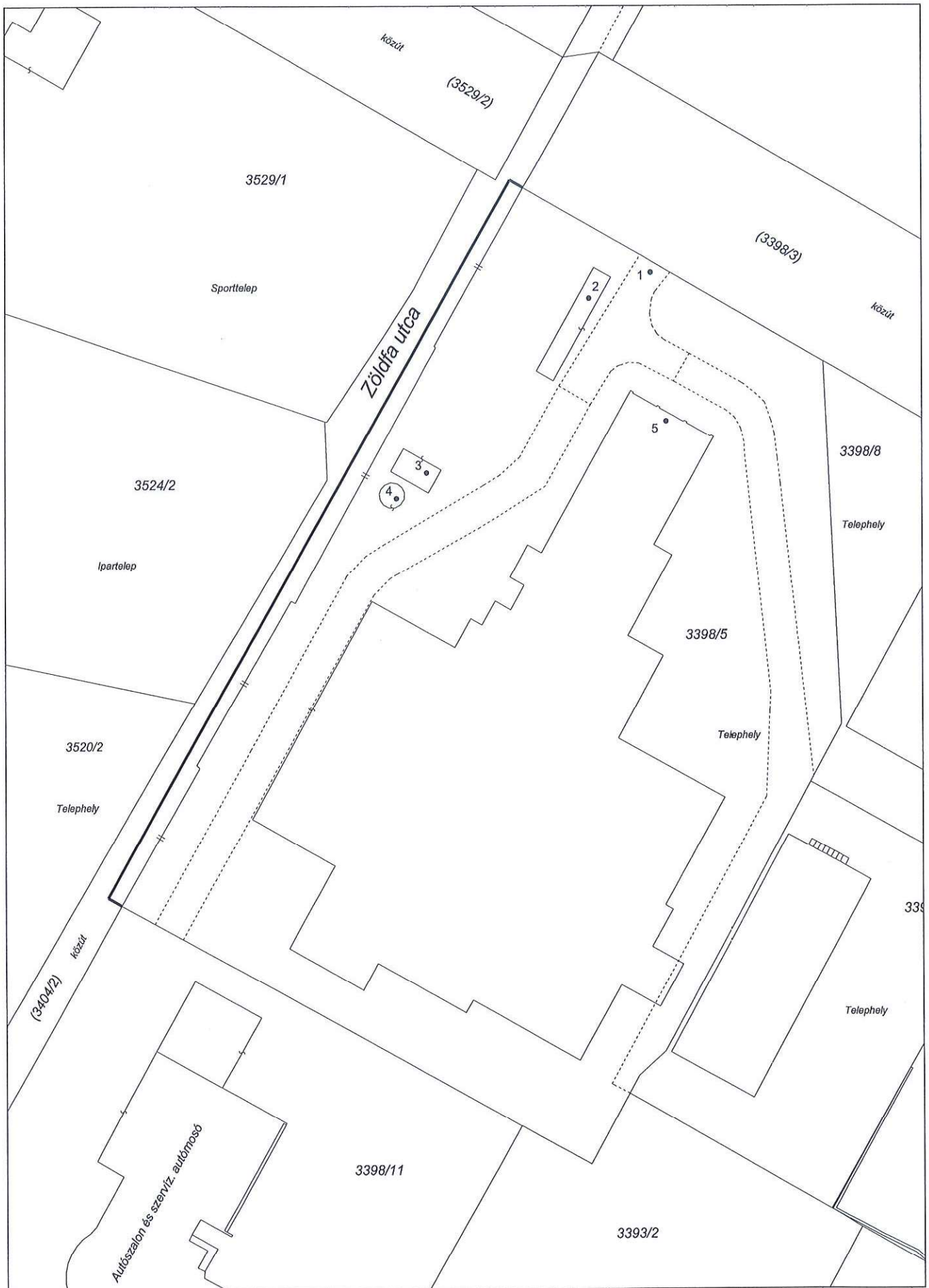
jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A.

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



Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének
9/2025. (III. 5.) önkormányzati rendelete
Kaposvár Építési Szabályzatának
és Szabályozási Tervének megállapításáról szóló 70/2005.(XII.15.)
önkormányzati rendelet módosításáról

- [1] E rendelet célja az építés helyi rendjének biztosítása, a település összehangolt, rendezett és fenntartható fejlődési keretének meghatározása, a település adottságainak és lehetőségeinek hatékony kihasználásának elősegítése.
- [2] Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: MÉPtv.) 225. § (8) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az MÉPtv. 22.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1.§

Kaposvár Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének megállapításáról szóló 70/2005. (XII. 15.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: R) bevezető rendelkezése helyébe a következő rendelkezés lép:

„Kaposvár Megyei Jogú Város Közgyűlése a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: MÉPtv.) 225. § (8) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az MÉPtv. 22.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:”

2.§

A R. 4.§ (3) bekezdés a) pontja a következő 12. alponttal egészül ki:

„a) Közlekedési és közműterületek:”

„12.helyi közút, kerékpárút-gyalogút (KÖu-Gyk)”

3.§

(1) Az R. 49/A. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Az építési övezeti jellemzőket az alábbi táblázat tartalmazza¹,

Övezeti jel	Beépítési mód	Beépítési max. mértéke %	Min.-max. építmény-magasság m	Max. szintterületi mutató m ² /m ²	Min. telekterület m ²	min. zöldfelületi arány %	Szint alatti beépítés %	Közműveltség
Geip0-T/1	SZ	60	3.0-9.0	1.2	5000	20	60	T
Geip0-T/2	SZ	40	9.0-10.5	1	2500	25	50	T
Geip0-T/3	SZ	40	3.0-9.0	1.2	1500	20	50	T
Geip0-T/4	SZ	40	3.0-7.5	1	1500	30	50	T

¹ OTÉK előírásaitól megengedőbb szabályozás, melyhez az Állami Főépítész 2017.02.03-án kelt SOD/08/24-2/2017. ügyiratszámú záró szakmai véleményében járult hozzá.

Geip0-T/5	SZ	40	3.0-7.5	1	3000	30	50	T
Geip0-T/6	SZ	40	3.0-7.5	0.8	2500	40	40	T
Geip0-T/7	SZ	40	3.0-7.5	0.8	5000	40	40	T
Geip0-T/8	SZ	40	3.0-7.5	0.8	10000	40	40	T
Geip0-T/9	SZ	50	3.0-10.5	1.5	2500	25	50	T
Geip0-T/10	SZ	60	3.0-10	1	3000	20	50	T
Geip0-T/11	SZ	60	3.0-7.5	0.8	2500	25	40	T
Geip0-T/12	SZ	50	3.0-7.5	1	3000	20	50	T
Geip0-T/13	SZ	60	3.0-7.5	1	3000	20	50	T
Geip0-T/14 ²	SZ	60	3.0-13.0	1.2	5000	10	60	T

(2) Az R. 49/A. §-a a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) A Geip0-T/14 építési övezetben a Zöldfa utca felől előkertet nem kell tartani, annak szélessége 0 méter, az Izzó utca felől az OTÉK szerinti 5 méter széles előkertet kell tartani.”

4.§

A R. a következő 77/C. §-al egészül ki:

“Helyi közút kerékpárút-gyalogút – KÖu-Gyk

77/C.§ A KÖu-Gyk övezet kizárólag gyalogos és kerékpáros számára kijelölt közlekedési terület, melynek minimális szabályozási szélessége 3,0 méter.”

5.§

- (1) A R. 17. mellékletének helyébe e rendelet 1. melléklete lép;
- (2) A R. 35. mellékletének helyébe e rendelet 2. melléklete lép.

6.§

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Kaposvár, 2025. február 27.


Szita Károly
 polgármester


dr. Csillag Gábor
 jegyző

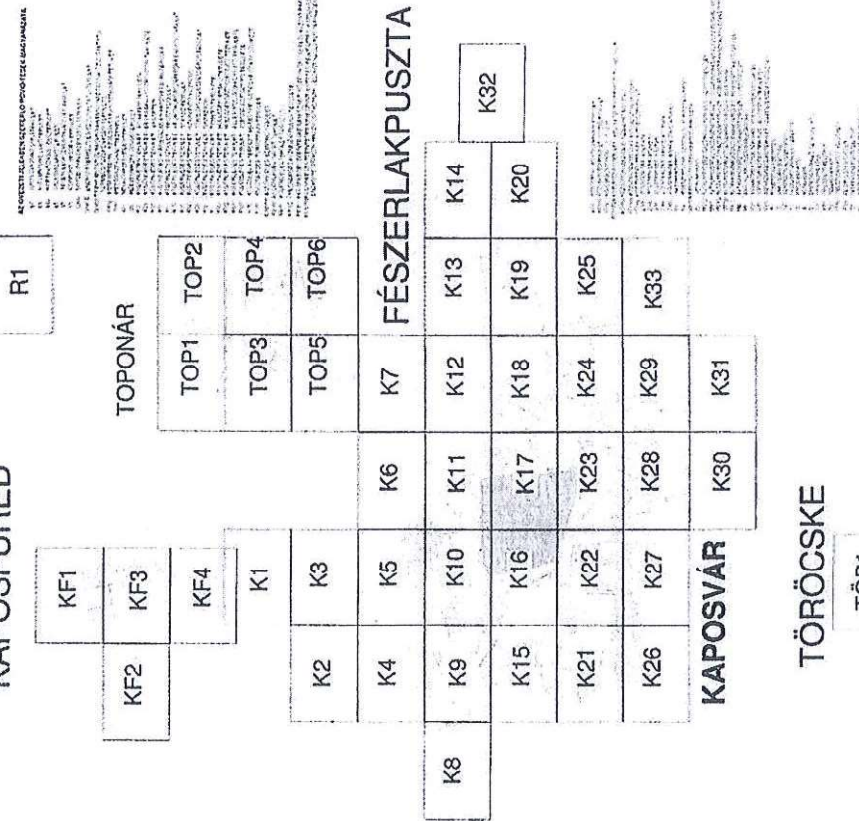
² OTÉK előírásaitól megengedőbb szabályozás, melyhez Az Állami Főépítész 2021.01.24-én kelt SO/08/00066-23/2025. ügyiratszámú szakmai véleményében járult hozzá.

1. melléklet a 9/2025. (III. 5.) önkormányzati rendelethez
 "17. melléklet a 70/2005. (XII.15.) önkormányzati rendelethez"

Szervevénykiosztás:

KAPOSFÜRED

RÉPÁSPUSZTA

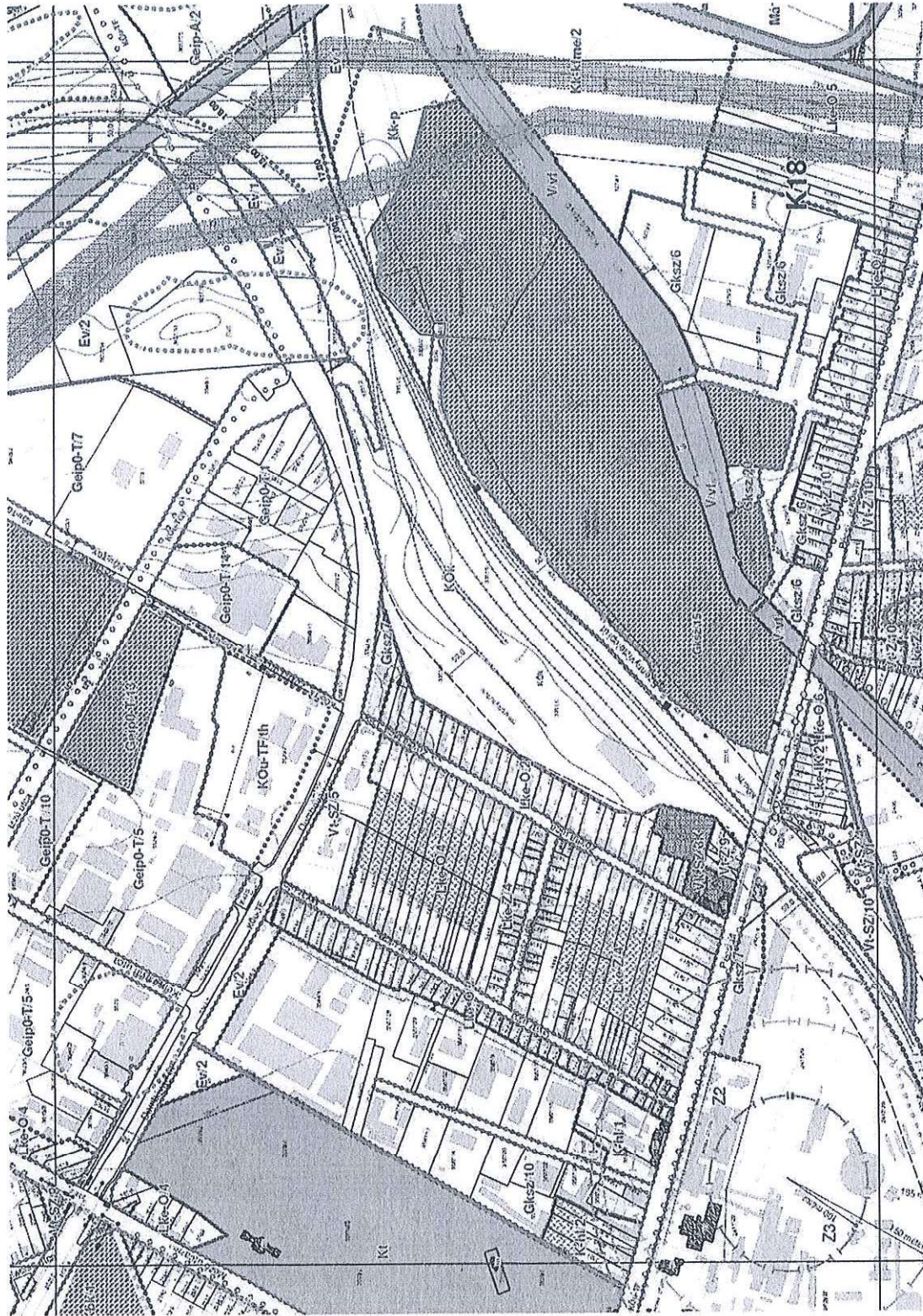


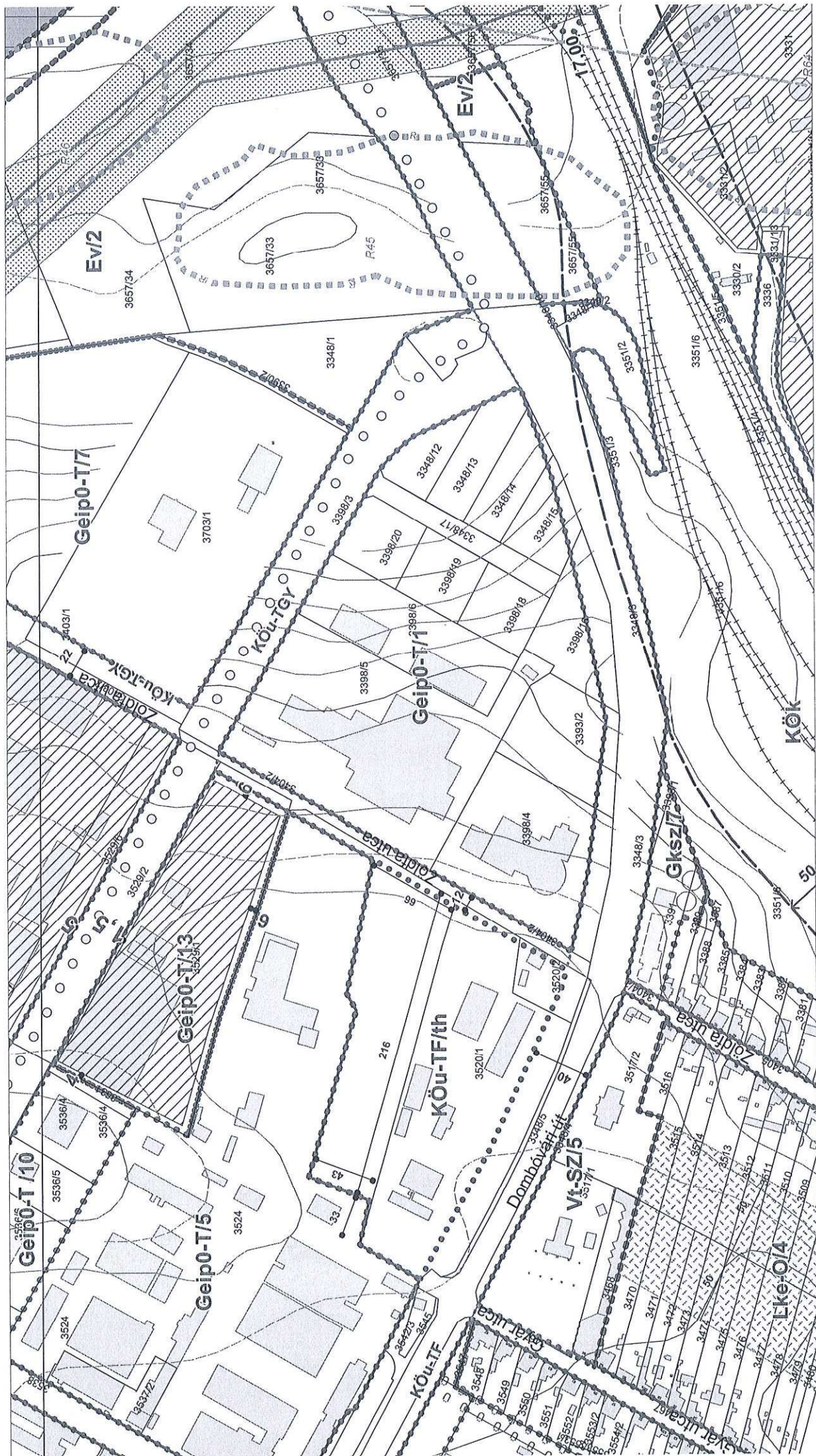
Kaposvár Megyei Jogú Város
 70/2005. (XII.15.) számú rendelettel elfogadott
 építési szabályzata

Jelmagyarázat:

	Kaposvár Megyei Jogú Város
	Kaposfüred
	Répáspuszta
	Töröcske
	K1
	K2
	K3
	K4
	K5
	K6
	K7
	K8
	K9
	K10
	K11
	K12
	K13
	K14
	K15
	K16
	K17
	K18
	K19
	K20
	K21
	K22
	K23
	K24
	K25
	K26
	K27
	K28
	K29
	K30
	K31
	K32
	K33
	K34
	K35
	K36
	K37
	K38
	K39
	K40
	K41
	K42
	K43
	K44
	K45
	K46
	K47
	K48
	K49
	K50
	K51
	K52
	K53
	K54
	K55
	K56
	K57
	K58
	K59
	K60
	K61
	K62
	K63
	K64
	K65
	K66
	K67
	K68
	K69
	K70
	K71
	K72
	K73
	K74
	K75
	K76
	K77
	K78
	K79
	K80
	K81
	K82
	K83
	K84
	K85
	K86
	K87
	K88
	K89
	K90
	K91
	K92
	K93
	K94
	K95
	K96
	K97
	K98
	K99
	K100

2. melléklet a 9/2025. (III. 5.) önkormányzati rendelethez;
„35. melléklet a 70/2005. (XII.15.) önkormányzati rendelethez”
KÉSZ K18 szelvény







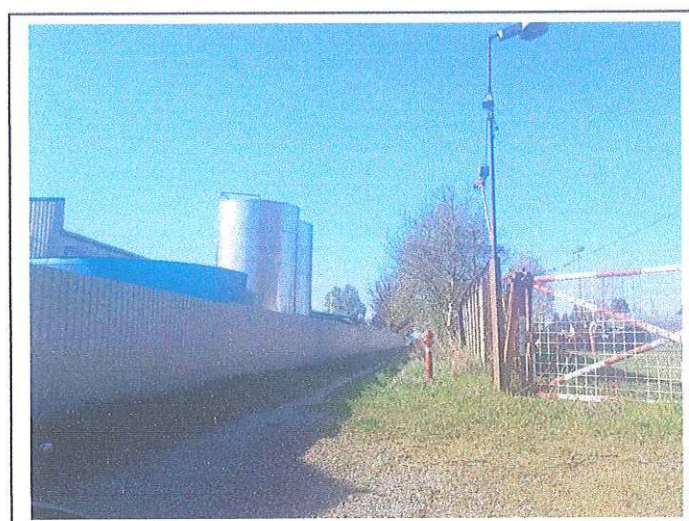
Terület



Terület



Terület



Terület