

**FERENCZ TAMÁS NÁNDOR**

EGYÉNI VÁLLALKOZÓ

7400. Kaposvár, Teleki u. 8b

Nyilvántartási szám: 52247905

Telefon: 30 479 5779

E-mail: ferencznt@t-online.hu

**MAGYAR INGATLANSZÖVETSÉG TAGJA**

**INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELÉS**

7400. Kaposvár

belterület

HRSZ: 10686/3

beépítetlen terület

**Készült: Kaposvár, 2025. szeptember 9.**

**TARTALOMJEGYZÉK**

<b>1. ELŐZMÉNYEK</b> .....	3
<b>2. ÖSSZEFOGLALÁS</b> .....	4
<b>3. AZ ÉRTÉKBECSLÉS ELVE, MÓDSZERE, ÉRTÉKELÉSI FOGALMAK</b> .....	5
3.1 AZ ÉRTÉKBECSLÉS CÉLJA.....	5
3.2 AZ INGATLANFORGALMI ÉRTÉK FOGALMA, MEGÁLLAPÍTÁSA.....	5
<b>4. KIINDULÁSI ALAPADATOK, INFORMÁCIÓK</b> .....	5
4.1 AZ ÉRTÉKBECSLÉST MEGELŐZŐ FELADATOK .....	5
4.2 A TULAJDONI LAP ADATAI .....	6
<b>5. AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA</b> .....	7
5.1. TELEKADOTTSÁGOK.....	7
<b>6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE</b> .....	8
6.1. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS .....	8
<b>HRSZ: 10686/3</b> .....	8
<b>7. MEGJEGYZÉSEK</b> .....	8
<b>8.0 FELTÉTELEZÉSEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK</b> .....	9
<b>9. MELLÉKLETEK</b> .....	10

## 1. ELŐZMÉNYEK

KAPOSVÁR MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 7400 Kaposvár, Kossuth tér 1. felkérte Ferencz Tamás Nándor egyéni vállalkozót, hogy a Kaposvár, hrsz: 10686/3 alatti, beépítetlen terület megjelölésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú tehermentes, ingatlanforgalmi értékét határozza meg érték vizsgálata céljából.

A helyszíni szemle időpontja:

**2025. szeptember 09.**

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

a Kaposvár, hrsz: 10686/3 alatti, beépítetlen terület megjelölésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú tehermentes,

**ingatlanforgalmi  
értékét**

**48 000 e,- Ft**

**állapítom meg.**

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, 2025. szeptember 9.

<p>Ferencz Tamás Nándor Székhely: 7400 Kaposvár, Kossuth tér 1. Nyilvántartás: Kaposvár, 7400 Kaposvár, Kossuth tér 1. Alósszáj: 7400 Kaposvár, Kossuth tér 1.</p>
<p>Ferencz Tamás Nándor</p>
<p>Ingyen-értékelő és közvetítő</p>

### 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 ingatlanok 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 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:	<b>Kaposvár</b>
Az ingatlan fekvése:	<b>belterület</b>
Helyrajzi szám:	<b>10686/3</b>
A földrészlet területe:	<b>5565 m<sup>2</sup></b>
A földrészlet jellege:	<b>beépítetlen terület</b>

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 dél-nyugati irányba, cca: 2,5 km-re, a várost átszelő 67-es közlekedési útvonaltól nyugati irányba, az un. Kecelhegyi városrészben, az Egyenesi út mellett fekszik. Környezetében családi házak, lakópark találhatóak.

#### **Megközelítése:**

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

#### **A földterület alakja, domborzati viszonyok, tájolás:**

A tárgyi telek téglalap alakú, kelet nyugati ill. észak déli tájolású, sík.

#### **A földterület növényzete:**

A terület fűvesített.

#### **A földterület tartozékai:**

Nincs

#### **Infrastrukturális ellátottság: hrsz: 10686/3**

<u>Elektromos energia:</u>	közüzemi
<u>Vízellátás:</u>	közüzemi
<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

hrs: 10686/3

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer								
Adat jellege / dátuma	Vizsgált ingatlan	Realizált adat	2024	Realizált adat	2024	Realizált adat	2023	
Irányítószám	7400	7400		7400		7400		
Település	Kaposvár	Kaposvár		Kaposvár		Kaposvár		
Közterület neve	Egyenesi út	Körösi Cs. Sándor u.		Rómahegyi út		Was Albert u.		
Ingatlan típusa	telek	telek		telek		telek		
Telek terület	5565 m <sup>2</sup>	780 m <sup>2</sup>		980 m <sup>2</sup>		1120 m <sup>2</sup>		
Redukált alapterület	5565 m <sup>2</sup>	780 m <sup>2</sup>		980 m <sup>2</sup>		1120 m <sup>2</sup>		
Jellemzők		víz, villany, gáz, építési telek		víz, villany, gáz, építési telek		víz, villany, gáz, építési telek		
Eladási/kínálási ár		10 mill Ft		12 mill Ft		13,3 mill Ft		
Inflációkorrekció								
Kínálási ár korrekció								
Fajlagos ár		12 821 Ft/m <sup>2</sup>		12 245 Ft/m <sup>2</sup>		11 875 Ft/m <sup>2</sup>		
Korrekció	Környezeti		-25%		-25%		-25%	
	Infrastruktúra		-5%		-5%		-5%	
	Állapot							
	Jogi jelleg							
	Telek méret							
	Egyéb	Pl.: befejezetlenség, panoráma, emeleti elhelyezkedés, jelleg...						
	Alapterület							
Korrigált fajlagos ár	8 619 Ft/m <sup>2</sup>	8 974 Ft/m <sup>2</sup>		8 571 Ft/m <sup>2</sup>		8 313 Ft/m <sup>2</sup>		
Piaci hasonlító alapú módszerrel számított érték:				48 000 000 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, 2025. szeptember 09.

Ferencz Tamás Nándor  
Székhely: 7400 Kaposvár, Elek u. 8/B 1/2  
Nyilvántartási szám: 6-24/2024  
Adószám: 76430032-2-010-00000000  
.....kiadó.....

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.

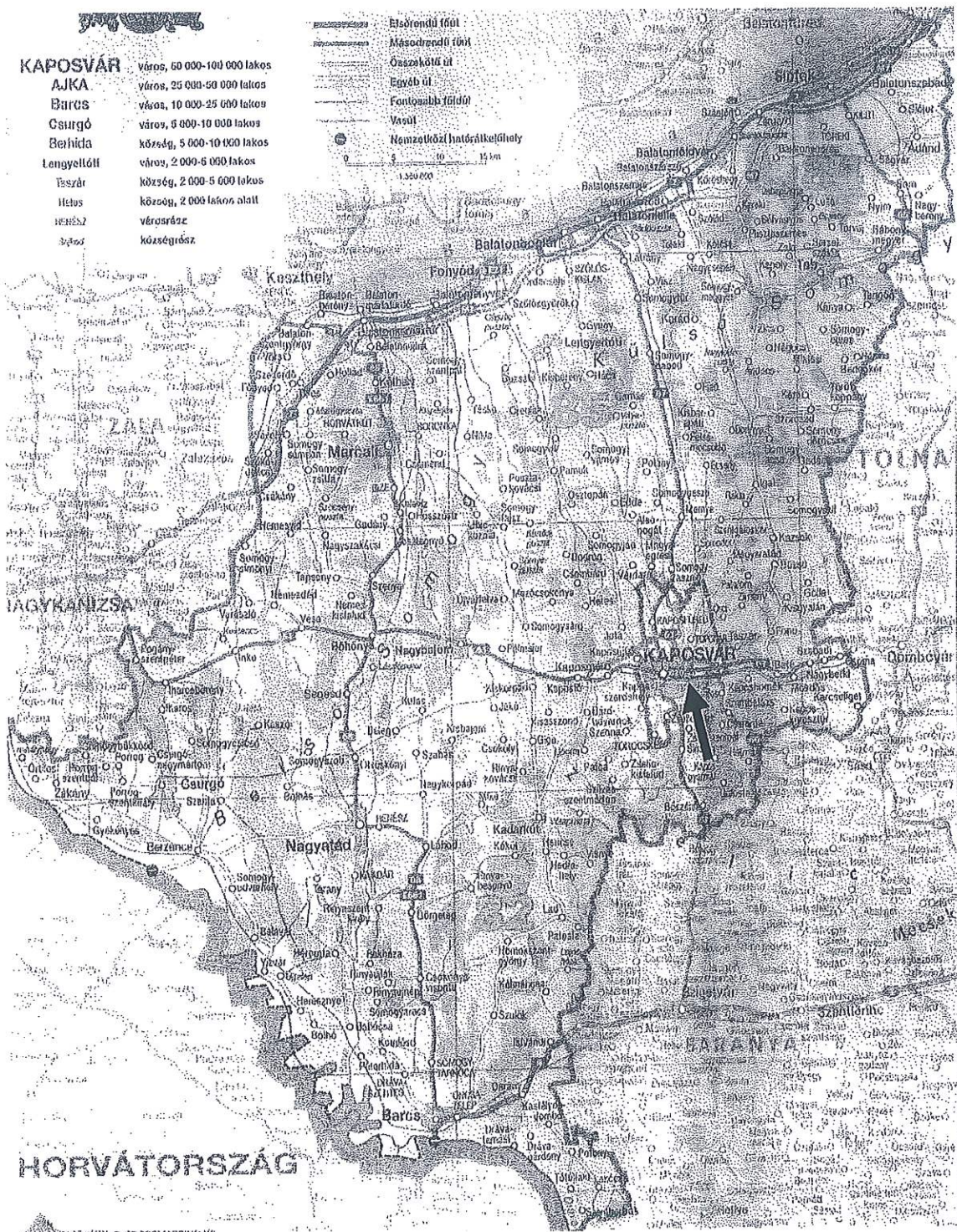
A vagyonértékelő szakembereknek nincs meg a képesítésük arra, hogy felismerjék a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte befolyásolhatja az ingatlan értékét.

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

<b>KAPOSVÁR</b>	város, 60 000-100 000 lakos
<b>AJKA</b>	város, 25 000-50 000 lakos
<b>Bárcs</b>	város, 10 000-25 000 lakos
<b>Csurgó</b>	város, 5 000-10 000 lakos
<b>Beihida</b>	község, 5 000-10 000 lakos
<b>Lengyellőfi</b>	város, 2 000-5 000 lakos
<b>Écsrét</b>	község, 2 000-5 000 lakos
<b>Hécs</b>	község, 2 000 lakos alatt
<b>Hécs</b>	városrész
<b>Écsrét</b>	községrész



▼ MAVIR ZRT.	☉	
▼ MÁV MAGYAR ÁLLA...	☉	
▼ MVM Zöld Generá...	☉	
▼ Zselic Solar En...	☉	
^ Vízellátás	☉	
▼ DRV Zrt.	☉	
▼ KAVÍZ Kft.	☉	
^ Vízvezetés	☉	
▼ KAVÍZ Kft.	☉	
^ ALAPTÉRKEPEK		
Földrészteltek	☉	
Helyrajzi szám felirat	☉	
Épületek	☉	
Ortofotó 2019-2021	☉	
Ortofotó 2005	☉	
Utcakép	☉	
NTA	☉	



Somogy Vármegyei  
Kormányhivatali Földhivatal  
Főosztály Földhivatali Osztály 1.  
7400 Kaposvár, Damjanich utca 11-15.

Tulajdonlap-másolat  
(szemle)

Ügyazonosító:  
INYER/TULLAP/20250828/378046  
2025.08.28

Oldal 1/1

Kaposvár  
Belterület, 10686/3 helyrajzi szám

Kaposvár, Belterület, 10686/3

### I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 37012/7/2023.05.03			
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK.				
Alrészlet jela	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Művelési osztályok	Terület (ha nm)	Kataaszteri jövedelem (ÁK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	8565	0

### II. RÉSZ

4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 35671/2/2000.03.31			
Tulajdonjog				
Jogállás: TULAJDONOS				
Tulajdoni hányad: 1/1				
Jogcím: vagyonátadás, 35671/2/2000.03.31				
Név: SOMOGY MEGYEI TUDOMÁNYOS ISMERETTERJESZTŐ TÁRSULAT				
Jogsúlt címe: 7400 KAPOSVÁR, Dózsa Gy. utca 18				

### III. RÉSZ

5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 37012/7/2023.05.03			
Vezetékgjog				
10 m <sup>2</sup> területre				
Eredeti határozat: 31383/2014.01.13				
Név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG				
Jogsúlt címe: 7626 PÉCS, Búza tér 8/A.				
6.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 37012/7/2023.05.03			
Önálló szöveges bejegyzés				
A földrészlet területéből 256 m <sup>2</sup> nagyságú terület telekalakítás, adásvétel jogcímén beolvadt a 10686/4 hrszú ingatlan területébe.				

Az E-hiteles tulajdonlap-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



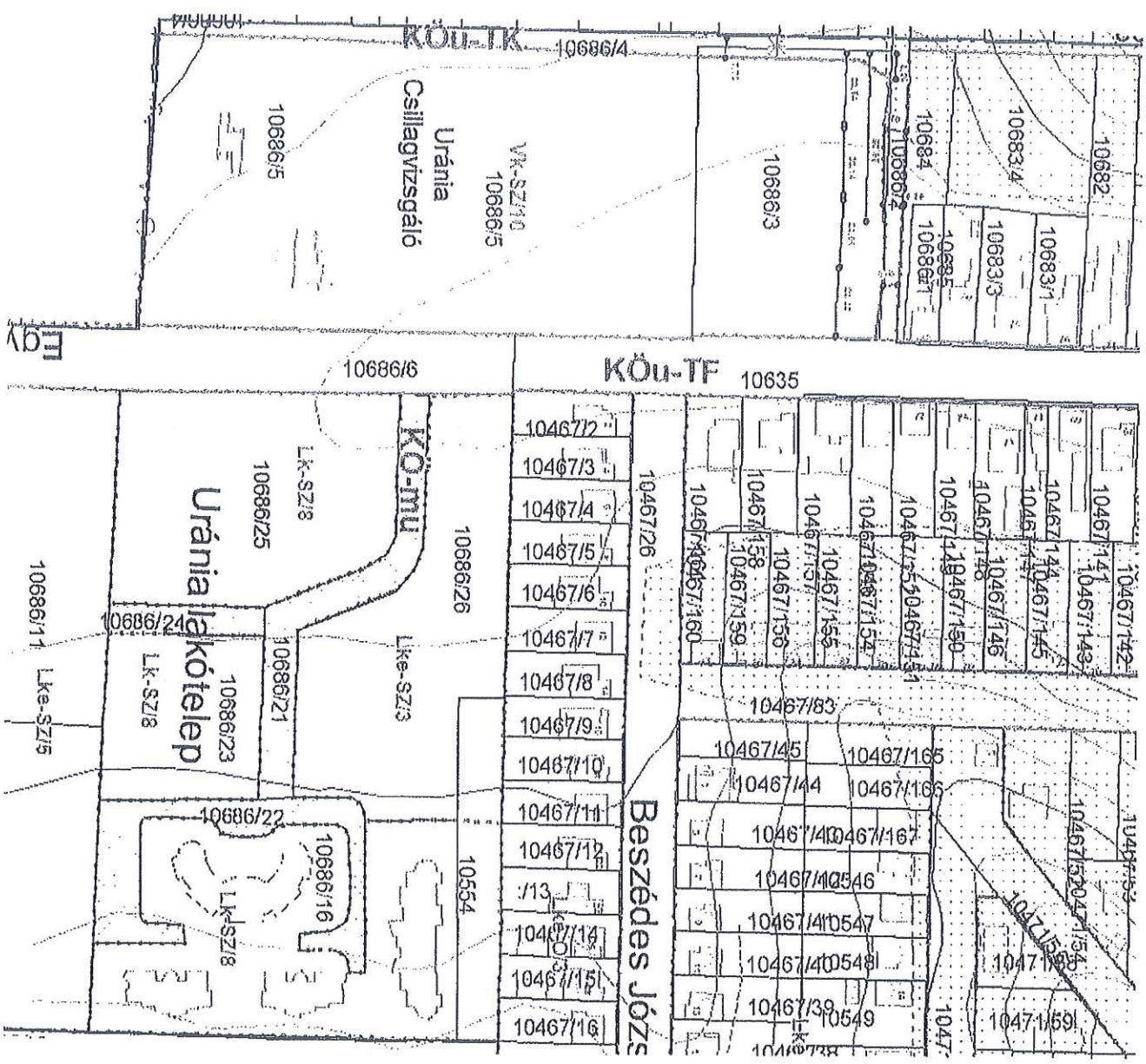
**E-KÖZMŰ**

## Térkép

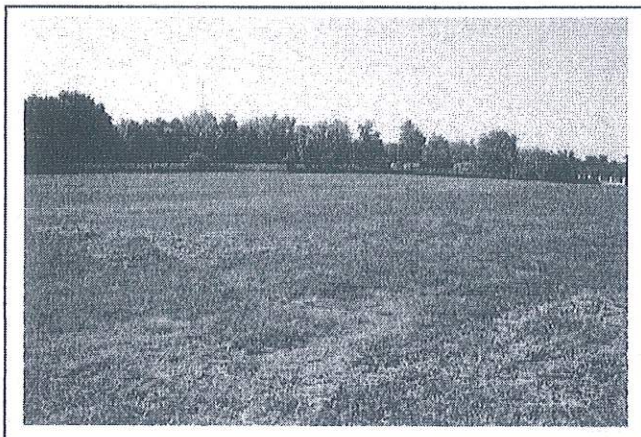
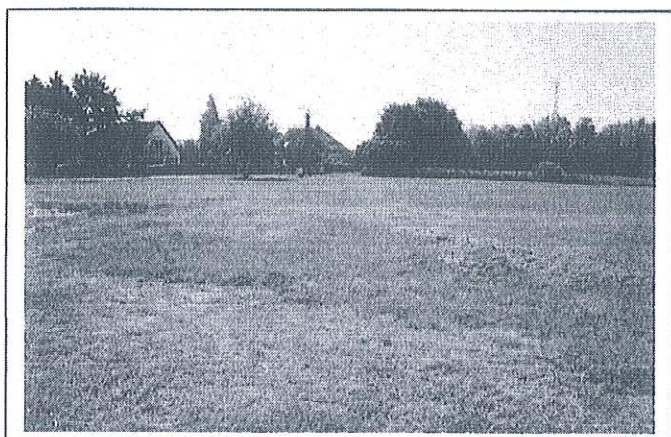
Készült az E-Közmű rendszerben (2025. 08. 28.). A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!

0 1:1000 50 m

— Hírközlés  
 — Szénhidrogén  
 — Távhő  
 — Villamos energia  
 — Vízellátás  
 — Vízelvezetés

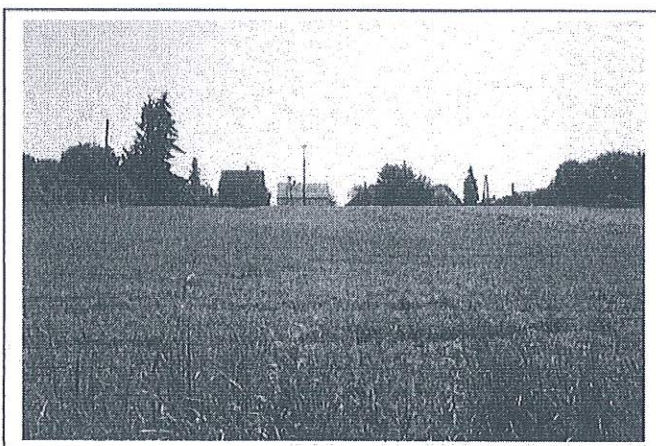


Fotómelléklet



**Terület hrsz: 10686/3**

**Terület hrsz: 10686/3**



**Terület hrsz: 10686/3**

