

ÉRKEZETT 
2025 OKT 30.

NYILATKOZAT

Alulírott Ferencz Tamás Nándor (7400 Kaposvár, Teleki u. 8b.) nyilatkozom, hogy a Kaposvár, belterület 13009/49 hrsz-ú ingatlanra 2025. május 07. napján készített értékbecslésben foglalt 1 m²-re jutó, 5.600,- Ft/m² fajlagos értéket 2026. április 30. napjáig érvényben tartom.

Kaposvár, 2025. október 30.


Ferencz Tamás Nándor
Székhely: 7400 Kaposvár, Teleki u. 8b./h
Nyilvántartási szám: 501/17905
Adószám: 133032-1-34
Kisadózó
Ferencz Tamás Nándor
ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

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: 13009/49

beépítetlen terület

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: 13009/49 alatti, beépítetlen terület megjelölésű ingatlan 1 m²-re jutó fajlagos m² árát határozza meg érték vizsgálata céljából.

A helyszíni szemle időpontja:

2025. május 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

Kaposvár, hrsz: 13009/49 alatti, beépítetlen terület megjelölésű ingatlan

1 m-re jutó fajlagos m2 ára:

5.600,- 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. május 7.

Ferencz Tamás Nándor
Székhely: 7400 Kaposvár, Teleki u. 8/b 1/2.
Nyilvántartási szám: 52247905
Adószám: 76453032-1-34
Kisadózó

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 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. Ismerteteket szereztünk a környéken kialakult ingatlanokról és piaci forgalmi viszonyokról.

4.2 A tulajdoni lap adatai

Az ingatlan címe:	Kaposvár
Az ingatlan fekvése:	belterület
Helyrajzi szám:	13009/49
A földrészlet területe:	3887 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 útvonaltól északi irányba, az un. Toponári városrészben, a Rodostó utcában fekszik. Környezetében családi házas ingatlanok találhatók.

Megközelítése:

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

A földterület alakja, domborzati viszonyok, tájolás:

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

A földterület növényzete:

A terület fűvesített.

A földterület tartozékai:

Nincs.

Infrastrukturális ellátottság:

<u>Elektromos energia:</u>	közüzemi hálózatra csatlakoztatva
<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

Adat jellege / dátuma			Realizált adat	2022	Realizált adat	2023	Realizált adat	2023	
Irányítószám			7400		7400		7400		
Település			Kaposvár		Kaposvár		Kaposvár		
Közterület neve			Fejedelem u.		Ezüsthárs lakópark		Szent I. u.		
Ingatlan típusa			TELEK		TELEK		TELEK		
Telek terület			988 m2		1200 m2		900 m2		
Redukált alapterület			988 m2		1200 m2		900 m2		
Jellemzők			közmű nélküli, építési terület		közmű nélküli, építési terület		közmű nélküli, építési terület		
Eladási/kínálati ár			8,2 mill Ft		10 mill Ft		9 mill Ft		
Inflációkorrekció									
Kínálati ár korrekció									
Fajlagos ár			8 300 Ft/m2		8 333 Ft/m2		10 000 Ft/m2		
Korrekció	Környezeti								
	Infrastruktúra		-15%		-15%		-15%		
	Állapot								
	Jogi jelleg								
	Telek méret								
	Egyéb	Pl.: befejezetlenség, panoráma, emeleti elhelyezkedés, jelleg...	-20%		-20%			-25%	
	Alapterület								
Korrigált fajlagos ár		5 600 Ft/m2		5 395 Ft/m2		5 407 Ft/m2		6 000 Ft/m2	

7. MEGJEGYZÉSEK

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

7.2 Jelen értékbecslés a keltezésétől számított 180 napig érvényes.

Kaposvár, 2025. május 07.

Ferencz Tamás Nándor Székhely: 7400 Kaposvár, Teleki u. 8/b 1/2. Nyilvántartási szám: 52247905 Adószám: 76450922-1-04 KSH: 1540620
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.

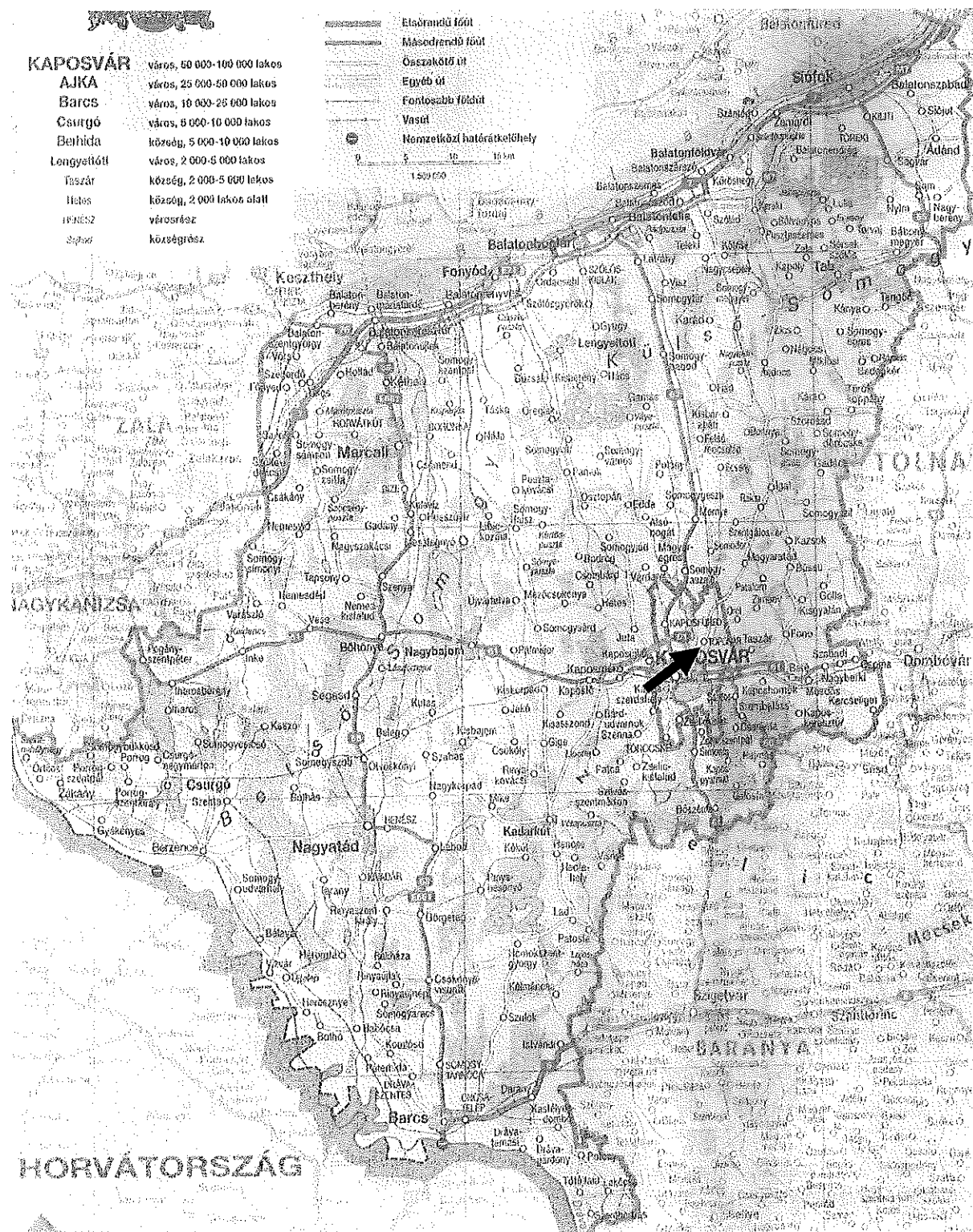
A vagyonértékelés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

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 részben 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







Komoly Vármegyei Kormányhivatal
Kaposvár Nagy Imre tér 1.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/17369/2025

2025.04.07

KAPOSVÁR

Szektor : 53

Szterület 13009/49 helyrajzi szám

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 beépítetlen terület	0	3887	0.00	

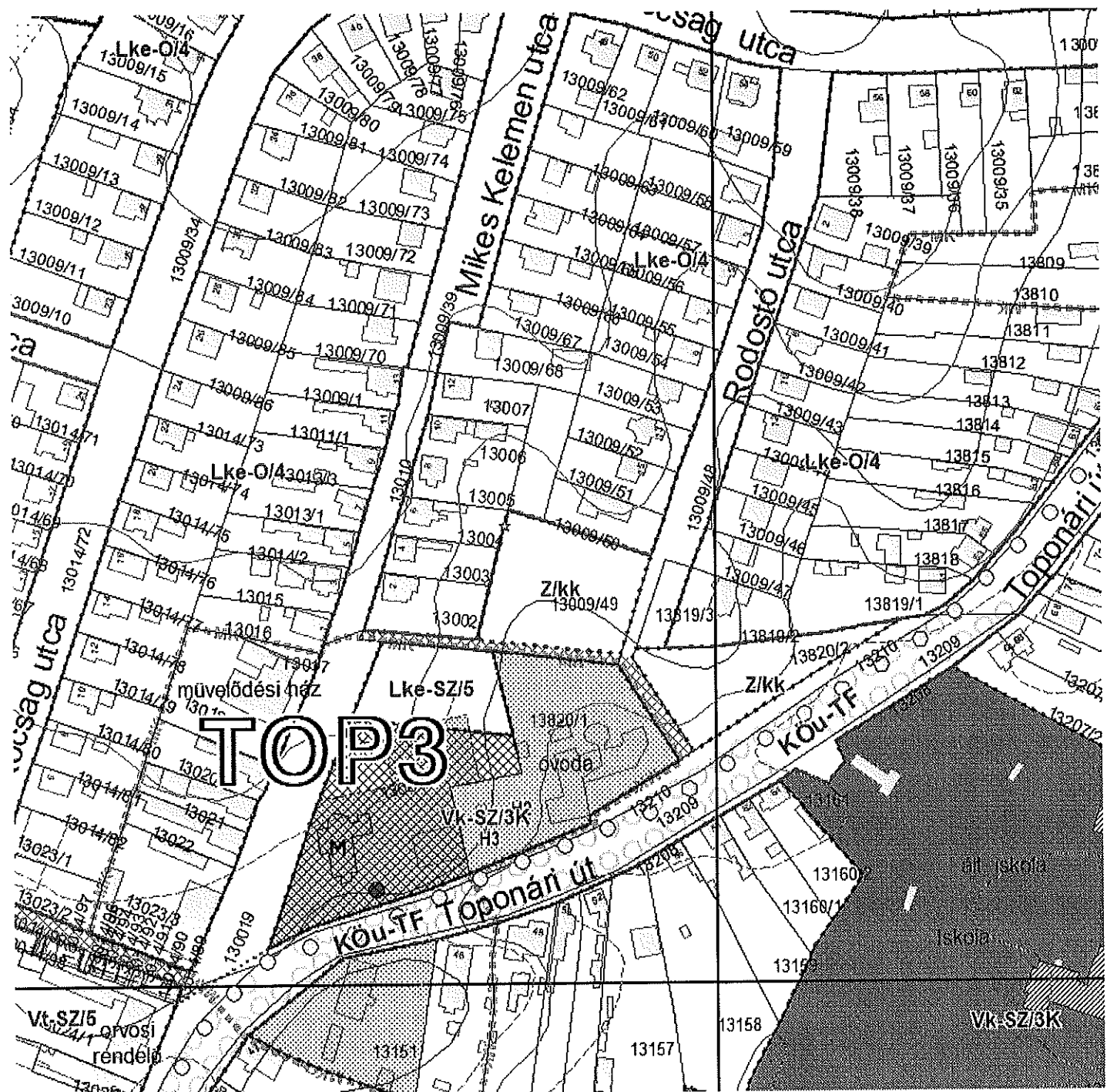
II. RÉSZ

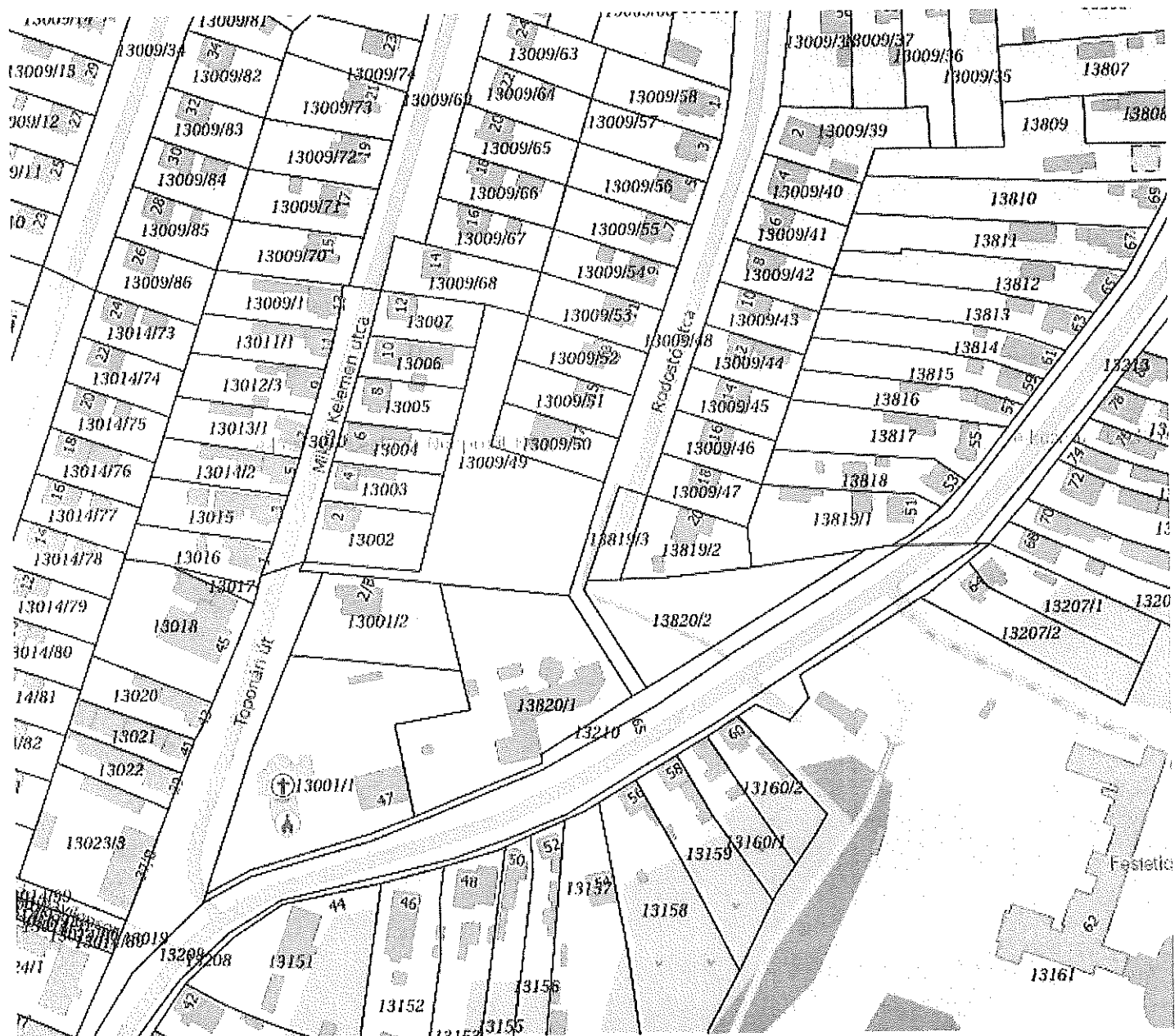
tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 31041/1991.01.29
jogcím: jogutódlás
jogállás: tulajdonos
név: KAPOSVÁR MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 7400 KAPOSVÁR Kossuth tér 1.
törzsszám: 15731591

III. RÉSZ
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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







Terület

Terület



Terület