



**Kaposfő Község Önkormányzata
Képviselő-testülete**

2015. október 19.
napján tartott rendkívüli
ülésének

jegyzőkönyve

JEGYZŐKÖNYV

Készült Kaposfő Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2015. október 19. napján 17⁰⁰ órai kezdettel Kaposfő Község Önkormányzata Tárgyalótermében megtartott rendkívüli üléséről.

Jelen vannak:

Sztányi Tibor	polgármester
Kardos László	alpolgármester
Benedek László	képviselő
Pitz Sándor	képviselő
Varga Tibor	képviselő
Vörhendi Gyuláné	képviselő

Igazoltan távol van:

Matesz Péter	képviselő
--------------	-----------

Hivatalból jelen van:

Balogh Csaba	jegyzőkönyvvezető /Gyura Tiborné jegyző megbízásából/
--------------	---

A lakosság részéről a képviselő-testületi ülésen megjelent 1 fő.

Sztányi Tibor polgármester köszönti a megjelenteket, megállapítja, hogy az ülés határozatképes, mert a megválasztott 7 fő képviselő közül 6 fő jelen van. Az ülést megnyitja. Elmondja, hogy a képviselő-testületi ülés összehívására, a képviselőkkel folytatott telefonbeszélgetés keretében került sor, tekintettel az ügy fontosságára és a rendelkezésre álló idő rövidségére.

Javasolja, hogy a képviselő-testület 1. napirendi pontként tárgyalja az „Kiegészítő önkormányzati támogatás ingatlan vásárlásra és fejlesztésre.” megnevezésű napirendi pontot.

Javasolt napirendek:

1./ Kiegészítő önkormányzati támogatás ingatlan vásárlásra és fejlesztésre.

Előadó: Sztányi Tibor polgármester

A Képviselő-testület, vita nélkül, 6 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozza:

171/2015. (X.19.) Képviselő-testületi határozat

Kaposfő Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a 2015. október 19. napján tartandó rendkívüli ülés napirendjét a fenti javaslat szerint elfogadja.

Napirendek tárgyalása:

1./ Kiegészítő önkormányzati támogatás ingatlan vásárlásra és fejlesztésre.

Előadó: Sztányi Tibor polgármester

Sztányi Tibor polgármester: Jogos igény merült fel képviselő-testület részéről, a mostani állapot megszüntetésére, a Szociális Szövetkezet és a Start közfoglalkoztatására. A Start telep melletti Kaposfői lakos panasszal élt az üzem miatt, igaz a mért adatok a határértékek alatt voltak. A tevékenység végzésére jobb hely is van, mint a mostani, a végzett tevékenységek

köre bővül, kezd kicsi lenni a mostani telephely, illetve a száraztészta gyártáshoz valamint a savanyításhoz szükséges egy ezekre a feladatokra megfelelőbb hely. Szeptember hónapban az állami képviselőnek ezek az igények jelzésre kerültek. Erre azt a választ kaptuk, hogy nézzük meg, hogy van – e erre a feladatra megfelelő hely, ha van milyen áron. Információnk szerint a szóban forgó ingatlant el kívánták adni. A személyes megkeresést követően a tulajdonos elmondta, hogy 8.000.000 – 10.000.000 Forintos áron kívánja eladni az ingatlant. Az elmúlt héten jelezték, hogy lehet, hogy lesznek kiegészítő források, amelyek lehívására az önkormányzat lesz jogosult. Szándéknyilatkozat és értékbecslés ehhez mindenképpen szükséges. Önkormányzatnál más módon nem is lehetséges az ingatlan adásvétel. Az értékbecslés a helyszín bejárását követően megtörtént. Csütörtökön tájékoztatást kapott arról, hogy azon 31 önkormányzat között van Kaposfő, ahol működik szociális szövetkezet, és kap kiegészítő támogatást. 10.000.000 Forint nagyságú a támogatást, amelyből 7.000.000 ingatlan vásárlásra 3.000.000 Forintot ingatlan felújításra lehet fordítani. A start közmunkaprogramhoz kapcsolódó szerződés módosítás és 6 hónapnál nem régebbi értékbecslés szükséges. Az eladó 8.000.000 Forintot kért az ingatlanért. Ha minden rendben történik, akkor október 31 napjára aláírásra kerülhet az adásvételi szerződés.

Hozzászólások:

Pitz Sándor képviselő: Az önkormányzat kap erre a célra támogatást?

Sztányi Tibor polgármester: Az önkormányzat kapja a támogatást.

Pitz Sándor képviselő: Nincs más megoldás, a mostani telepen nincs elegendő hely. A start közmunkaprogram ki fogja nőni magát. Az így vásárolt ingatlan az önkormányzat tulajdona lesz. Milyen kötelezettséget jelent ez az önkormányzatnak?

Sztányi Tibor polgármester: Az elkészült ingatlant, 180 napon belül át kell adni a szociális szövetkezetnek.

Vajai Csilla fejlesztési tanácsadó: Nem volt pályázat, kérelmet kell benyújtani.

Sztányi Tibor polgármester: Haszonkölcsön szerződés keretében 180 napon belül kell átadni az ingatlant a meglévő, vagy megalakuló szociális szövetkezetnek. Kaposfőn meglévő szociális szövetkezet van.

Vajai Csilla fejlesztési tanácsadó: A Belügyminisztériumtól kapott információ alapján 7.000.000 Forintot adnak vásárlásra, 3.000.000 Forintot felújításra. További tárgyalás eredménye, hogy nem a 10.000.000 Forint a 100 %, hanem a támogatás mértéke. A helyi sajátosság programban van, 2.1 % önrésze a dologi költségek vonatkozásában az önkormányzatnak. Itt is ugyanúgy kell érvényesíteni. Az épületvásárlásra az önkormányzati saját forrással együtt nettó 7.150.538 Forint biztosítható, felújításra pedig 3.064.516 Forint áll rendelkezésre. Összesen az önrész 215.054 Forint, de az anyag kormányhivatali ellenőrzés előtt áll.

Ifj Kardos László alpolgármester: 7.500.000 Forintra becsülték fel az ingatlant?

Sztányi Tibor polgármester: 7.600.000 Forintról szól az értékbecslés.

Vajai Csilla fejlesztési tanácsadó: Ha kevesebért, mint a megállapított összeg sikerül megállapodni a vételi árban, az épületvásárlásra adott összeg fennmaradó része nem átcsoportosítható.

Benedek László képviselő: Nem csak a szomszédal volt probléma. A mostani helyen keverednek a szövetkezet dolgozói és a start közmunkások. A legfontosabb, hogy a két „cég” dolgozói ne keveredjenek. Ha erre a célra van ez az összeg biztosítva akkor élni kell a lehetőséggel. Az ingatlan előtti út állítólag magánterület.

Sztányi Tibor polgármester: Nem.

Benedek László képviselő: Meg tudja közelíteni az önkormányzat az ingatlant?

Sztányi Tibor polgármester: A probléma, hogy a valóságban nem ott van az út mint a térkép szerint.

Kristóf Csaba szociális szövetkezet igazgatósági tag: Van csatlakozása az elektromos hálózathoz az ingatlanak?

Sztányi Tibor polgármester: 3 x 16 amper.

Kristóf Csaba szociális szövetkezet igazgatósági tag: Mennyi az igénye a gépeknek?

Sztányi Tibor polgármester: 50 amper. 16 amperig ingyenes a bővítés.

Varga Tibor képviselő: Kié az út?

Sztányi Tibor polgármester: Az önkormányzat tulajdona.

Varga Tibor képviselő: De ami magánkézben van?

Sztányi Tibor polgármester: Az ingatlan mellett található 089/3 helyrajzi számú az önkormányzati út. Ingatlanvásárlás esetén az első, hogy pontosan kimérésre kerüljön az út és az ingatlan. Az út túlnyúlik az épületen, tehát önkormányzati tulajdon az ingatlan előtti út. Az út és az ingatlan között nincs más terület.

Benedek László képviselő: Biztos, hogy az út önkormányzati terület?

Kristóf Csaba szociális szövetkezet igazgatósági tag: Az ingatlan melletti terület tulajdonosának nincs kifogása a zaj és a por ellen?

Sztányi Tibor polgármester: Az említett terület az út másik oldalán van. A pulykatelep ventilátorai nagyobb zajt keltenek, mint a mi gépeink.

Pitz Sándor képviselő: Ismereti a területet.

Benedek László képviselő: Ki kell méretni a területet.

Pitz Sándor képviselő: 2002. február 2. napján hozott képviselő-testületi határozat alapján került átadásra az út.

Sztányi Tibor polgármester: A terület 3.899 m² nagyságú, az épület hasznos alapterülete 585 m².

Benedek László képviselő: Tehát a tulajdoni lapon az önkormányzat neve szerepel majd?

Sztányi Tibor polgármester: Igen.

Benedek László képviselő: Mennyi bérleti díjat kap az önkormányzat a szövetkezettől?

Sztányi Tibor polgármester: Ez megbeszélés kérdése.

Kristóf Csaba szociális szövetkezet igazgatósági tag: A szövetkezet alkalmazásában áll 4 férfi és 2.5 hölgy alkalmazott, akik nem a telepen dolgoznak. A megfelelő telephelyengedély és a szükséges élelmiszeripari engedélyek nélkül az előállított termék nem eladható. A szövetkezet nincs abban a helyzetben, hogy bármekkora összegről beszéljünk, de természetesen nem ingyen kell bérbe adni az ingatlant.

Benedek László képviselő: Nem meggazdagodni akar az önkormányzat a szövetkezeten, de nem megoldás, hogy vég nélkül invesztáljon a szövetkezetbe az önkormányzat.

Kristóf Csaba szociális szövetkezet igazgatósági tag: A szövetkezet nem magáncég.

Benedek László képviselő: Lehet, hogy csak 5 év múlva kerül bérleti díj megfizetésre, de lásson belőle az önkormányzat bevételt, ne kontrolálatlanul támogassa a szövetkezetet. Remélhetőleg, a szövetkezet saját lábára tud állni és nyereséget termel, bevétele lesz.

Sztányi Tibor polgármester: Most is van bevétele.

Vajai Csilla fejlesztési tanácsadó: Most is fizet a szövetkezet bérleti díjat az önkormányzatnak, 101.350 Forintot.

Kristóf Csaba szociális szövetkezet igazgatósági tag: A zöldterület karbantartásért viszont tudomása szerint nem fizet az önkormányzat a szövetkezetnek.

Vajai Csilla fejlesztési tanácsadó: A haszonkölcsön szerződésben adottakért ez volt az egyetlen járható út. Egyébként tulajdonba kellett volna adni.

Kristóf Csaba szociális szövetkezet igazgatósági tag: A zöldterület gondozásért mekkora összeget kapott az önkormányzattól a szövetkezet?

Vajai Csilla fejlesztési tanácsadó: Nem kapott érte semmit.

Kristóf Csaba szociális szövetkezet igazgatósági tag: Az önkormányzat letesz az asztalra 200.000 Forintot, és ezért egy 10.000.000 Forintos ingatlannal lesz gazdagabb. Ne arról beszéljünk, hogy mekkora összegű bérleti díjat kap az önkormányzat.

Pitz Sándor képviselő: Az épület amortizációját az önkormányzatnak kell fizetni. Azokat a költségeket kell bevenni, amelyek felmerülnek.

Sztányi Tibor polgármester: Ennek a nagysága 2 % évente. A vagyonbiztosítás kérdése is ilyen tétel. Az fogalmazódik meg a képviselő-testületben, hogy éljünk ezzel a lehetőséggel, a vételi szándékban kell megegyezni. Az árban kell döntést hozni.

Benedek László képviselő: A költségvetésben az önrész összege be van tervezve?

Sztányi Tibor polgármester: Nincs betervezve, vagy a tartalék terhére, vagy a Start bevétel terhére kerül kifizetésre az összeg.

Vajai Csilla fejlesztési tanácsadó: A start bevételekkel el kell számolni.

Sztányi Tibor polgármester: Az ingatlanszerzés önrészére lehet a bevételekből fordítani.

Pitz Sándor képviselő: Ha a start jövőre csak 10 fővel indul, hogyan lehet tervezni.

Vajai Csilla fejlesztési tanácsadó: Az idei évre kell tervezni. A beruházást 2015. december 31. napjával be kell fejezni.

Kristóf Csaba szociális szövetkezet igazgatósági tag: Az önkormányzati vagyon növekszik, mindenképpen kell költségvetést módosítani.

Sztányi Tibor polgármester: A bevételt és a beruházás oldalt is be kell dolgozni a költségvetésbe. Az épület vásárlással is lesz vagyonnövekmény, és az épület felújításával is vagyonnövekménnyel kell számolni. A felújítási értéket az épületre aktiválni kell.

Pitz Sándor képviselő: Lesz egy telephelye az önkormányzatnak. Mekkora pontosan az önrész összeg?

Vajai Csilla fejlesztési tanácsadó: 215.054 Forint az önrész összege.

Pitz Sándor képviselő: Meg kell határozni, hogy ezt az összeget miből tudja finanszírozni az önkormányzat. Véleménye szerint 7.000.000 Forintot kell vételi árként felajánlani.

Ifj. Kardos László alpolgármester: Az önrésszel növelt összegig esetleg el lehet menni.

Pitz Sándor képviselő: Ezen a beruházáson felül van a 2,1 % önrész vagy ezt tartalmazza?

Vajai Csilla fejlesztési tanácsadó: Ha 7.000.000 Forintban egyezik meg az eladó és a vevő, akkor ezután kell megfizetni a 2,1 % saját forrást.

Pitz Sándor képviselő: Tehát az állam 7.000.000 Forintot biztosít.

Vajai Csilla fejlesztési tanácsadó: 7.150.538 vételár esetében kapja meg az önkormányzat a 7.000.000 Forintos támogatást.

Pitz Sándor képviselő: 7.150.000 Forintig adjon a képviselő-testület felhatalmazást a polgármesternek.

Sztányi Tibor polgármester: Az épület tetőszerkezete jó állapotú. Ismerteti az elvégzendő munkálatokat.

Pitz Sándor képviselő: Ismereti az épület felépítését. Az ÁNTSZ-től kell olyan állásfoglalást kérni, hogy a savanyítást és száraztészta készítést lehet-e úgy végezni, hogy az épület mellett mindkét oldalon állattartó telep van.

Sztányi Tibor polgármester: A pontos feltételeket a Népegészségügy határozza meg. A villamossági munkákat leszámítva, a 3.000.000 Forint csak anyagköltség, a munkát saját dolgozók végzik majd.

Vajai Csilla fejlesztési tanácsadó: A felújítással kapcsolatban el kell dönteni, mi legyen felújítva, ki végezze el azt a feladatot. Programon belül, tehát startban foglalkoztatott emberek, végzik majd a munkát, vagy külső szolgáltató végzi a munkát.

Sztányi Tibor polgármester: Az elektromos rendszeren ellátandó munkákat nem tudja elvégezni az önkormányzat.

Kristóf Csaba szociális szövetkezet igazgatósági tag: A start nem adhat számlát a végzett munkáról az önkormányzatnak. Ha a szociális szövetkezet végzi a feladatot, számlát ad.

Varga Tibor képviselő: Ezt a pénzt az önkormányzat kapja nem a szövetkezet.

Sztányi Tibor polgármester: Az önkormányzat kapja a támogatást.

Kristóf Csaba szociális szövetkezet igazgatósági tag: Az önkormányzat kapja a támogatást, de 180 napon belül át kell adni az elkészült épületet a szociális szövetkezetnek.

Sztányi Tibor polgármester: Ha a saját szakembereit igénybe véve végzi el a munkát az önkormányzat, akkor nem szolgáltatási díjat kell fizetni, hanem az anyagszárlásra tud többet fordítani. Több munkát lehet elvégezni a megadott összegből.

Kristóf Csaba szociális szövetkezet igazgatósági tag: A vállalkozó számol anyagköltséget, munkadíjat, hasznót. A szociális szövetkezet esetében az anyagköltség és a dolgozók munkabére kerül beszámításra.

Benedek László képviselő: Miért nem számolhat a szociális szövetkezet hasznót?

Kristóf Csaba szociális szövetkezet igazgatósági tag: Számolhat, de ha nem akar, akkor nem számol.

Vajai Csilla fejlesztési tanácsadó: Nem olyan mértékűt, mint a vállalkozók.

Benedek László képviselő: Úgy kell működnie a szövetkezetnek, mint egy piaci cégnek.

Kristóf Csaba szociális szövetkezet igazgatósági tag: A működése nem az alapítók vagyonosodását szolgálja.

Sztányi Tibor polgármester: A vizesblokkot ki kell alakítani.

Benedek László képviselő: Az előírásoknak maradéktalanul meg kell felelni.

Kristóf Csaba szociális szövetkezet igazgatósági tag: Az első lépésként meg kell keresni egy olyan szakembert, aki megmondja, hogy egy élelmiszer előállító cégnek milyen előírásoknak kell megfelelnie.

Benedek László képviselő: Ha esetleg az élelmiszer termelő tevékenységet nem lehet oda telepíteni, akkor is élni kell a lehetőséggel.

Sztányi Tibor polgármester: Olyan szolgálatsásokat kell igénybe venni, amit saját dolgozókkal nem lehet elvégeztetni.

Varga Tibor képviselő: Ha villanyszerelési és vízvezeték szerelési munkákat kell végezni akkor az már a támogatást el is viszi.

Pitz Sándor képviselő: Arról beszélünk, hogy az önkormányzat megvásárolja az épületet 7.000.000 Forintért és rákölt 3.000.000 Forintot. Még nincs szó a szövetkezetéről. Aljzatbeton, szociális helyiség kerüljön kialakításra.

Sztányi Tibor polgármester: Sok bontott építőanyag áll rendelkezésre.

Kristóf Csaba szociális szövetkezet igazgatósági tag: A zaj és a por miatt keresték meg a mostani telephely szomszédságában lakók. A savanyítás, és a száraztészta készítés nem jár zajjal. Az is jó megoldás, ha a zajjal járó tevékenységet helyezik ki az új telephelyre. Nem kell élelmiszeripari minőségűre kialakítani egy épületet ha később brikettálni akar bent az önkormányzat.

Sztányi Tibor polgármester: A központban a besorolás paraméterei mások, mint az új telephely esetében. A megfelelő tagolással, helyiség kialakítással lehet megoldani a több tevékenység egy épületbe telepítését.

Pitz Sándor képviselő: A tereprendezést kell elvégezni. A savanyító üzem, a tésztagyártó üzem az északi oldalra kerüljön kijelölésre. Legyen megcsinálva a fekete – fehér szociális blokk 10 főig, és az irodahelyiség. A hátsó rész lebetonozása történjen meg. A villanyszerelés szabványosított, de nem felel meg a mi elképzelésünknek.

Kristóf Csaba szociális szövetkezet igazgatósági tag: Mekkora igénye van a brikettálónak?

Sztányi Tibor polgármester: 3 x 50 Amper, ha az összes gépet együtt akarjuk működtetni.

Pitz Sándor képviselő: Mikor átadásra kerül az épület a szövetkezetnek akkor kell a tevékenységhez szükséges elektromos ellátást biztosítani.

Sztányi Tibor polgármester: Információ szerint 3 x 32 Amperig ingyenes a teljesítmény növelés.

Kristóf Csaba szociális szövetkezet igazgatósági tag: 2 x 16 Amperig lehet teljesítmény növelést kérni.

Pitz Sándor képviselő: 3 x 32 Amper a maximum. Lehet, hogy az aljzatbetonozást vashálóval kellene megerősíteni, hogy közfalat lehessen rá építeni.

A napirendhez több kérdés, hozzászólás nem hangzott el.

Sztányi Tibor polgármester: Szavazásra teszi fel, hogy Kaposfő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 7523 Kaposfő külterület 089/2 Hrsz. alatti ingatlant meg kívánja vásárolni. A képviselő-testület az megvásárlásra kínált ingatlan vonatkozásában bruttó 7.150.000.- Forint vételi árat határoz meg. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az ingatlan adásvételével kapcsolatos intézkedések megtételére.

A Képviselő-testület, 6 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozza:

172/2015. (X.19.) Képviselő-testületi határozat

1./ Kaposfő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 7523 Kaposfő külterület 089/2 Hrsz. alatti ingatlant meg kívánja vásárolni.

2./ A képviselő-testület az megvásárlásra kínált ingatlan vonatkozásában bruttó 7.150.000.- Forint vételi árat határoz meg.

3./ A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az ingatlan adásvételével kapcsolatos intézkedések megtételére.

Határidő: értelem szerint

Felelős: Sztányi Tibor polgármester

Sztányi Tibor polgármester: Szavazásra teszi fel, hogy Kaposfő Község Önkormányzat Képviselő-testülete, a külterület 089/2 Hrsz. alatti épület felújítási munkálatai közül az alábbi munkálatok végzi el: iroda, fekete fehér öltöző, térszagtartás savanyítás feltételeinek biztosítása szakember által megtervezett, ÁNTSZ által jóváhagyott, formában, 3.064.000 Forintig, hátsó épületrész betonhálós aljat betonozása.

A Képviselő-testület, 6 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozza:

173/2015. (X.19.) Képviselő-testületi határozat

Kaposfő Község Önkormányzat Képviselő-testülete, a külterület 089/2 Hrsz. alatti épület felújítási munkálatai közül az alábbi munkálatok végzi el: iroda, fekete fehér öltöző, térszagtartás savanyítás feltételeinek biztosítása szakember által megtervezett, ÁNTSZ által jóváhagyott, formában, 3.064.000 Forintig, hátsó épületrész betonhálós aljat betonozása.

Határidő: folyamatosan

Felelős: Sztányi Tibor polgármester

Sztányi Tibor polgármester: Javasolja, hogy a 3.000.000 Forinton belül csak azokat a szolgáltatásokat vegyük igénybe, amelyeket saját szakemberrel nem lehet elvégeztetni. Kerüljön egy összeg meghatározásra.

Pitz Sándor képviselő: 500.000 Forintot javasol elkülöníteni.

Sztányi Tibor polgármester: Szavásra teszi fel, hogy Kaposfő Község Önkormányzat Képviselő-testülete, a Kiegészítő önkormányzati támogatás ingatlan vásárlásra és fejlesztésre megnevezésű forrásból származó, 3.064.000 Forint támogatásból 500.000 Forint szakipari díj elkülönítését rendeli el, az anyagköltség 2.564.000 Forint.

A Képviselő-testület, 6 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozza:

174/2015. (X.19.) Képviselő-testületi határozat

Kaposfő Község Önkormányzat Képviselő-testülete, a Kiegészítő önkormányzati támogatás ingatlan vásárlásra és fejlesztésre megnevezésű forrásból származó, 3.064.000 Forint támogatásból 500.000 Forint szakipari díj elkülönítését rendeli el, az anyagköltség 2.564.000 Forint.

Határidő: értelem szerint

Felelős: Sztányi Tibor polgármester

Varga Tibor képviselő: Fizikailag hogyan történik az adás-vétel?

Sztányi Tibor polgármester: Ügyvédet meg kell bízni.

Pitz Sándor képviselő: Az ügyvédi munkadíj is legyen bent az 500.000 Forintba.

Varga Tibor képviselő: A támogatást előre biztosítja az állam?

Sztányi Tibor polgármester: A terület megvásárlásához szükséges összeget, 70 %-ot előre ad. A kifizetést követően elszámolunk, ezt követően érkezik a 30 % támogatási összeg.

Vajai Csilla fejlesztési tanácsadó: El kell végezni a munkát utánna lehet elszámolni.

Benedek László képviselő: Tehát végül is utófinanszírozott a 3.064.000 Forint.

Vajai Csilla fejlesztési tanácsadó: Végül is igen.

Pitz Sándor képviselő: Most akkor hogyan történik az elszámolás?

Vajai Csilla fejlesztési tanácsadó: Fizetési előleg van, amit a támogató szerződés kötés után utal. Ha a 70 %-kal megtörtént az elszámolás és a 30 %-kal is elszámolt az önkormányzat, a 30 %-ot ezt követően fizeti meg a támogató az önkormányzatnak.

Pitz Sándor képviselő: Megint ott vagyunk, hogy az önkormányzatnak hozzá kell tenni forrást.

Kristóf Csaba szociális szövetkezet igazgatósági tag: 3.000.000 Forintot csak egyszerre lehet elszámolni.

Vajai Csilla fejlesztési tanácsadó: Darabjaiban is lehetséges az elszámolás.

Pitz Sándor képviselő: Hozzon a képviselő-testület egy olyan döntést, hogy 300.000 Forintonként történjen az elszámolás.

Sztányi Tibor polgármester: 500.000 Forintonként számoljon el az önkormányzat.

Sztányi Tibor polgármester: Szavásra teszi fel, hogy Kaposfő Község Önkormányzat Képviselő-testülete, a Kiegészítő önkormányzati támogatás ingatlan vásárlásra és fejlesztésre

megnevezésű forrás felhasználással kapcsolatban utasítja a polgármestert, hogy az elszámolást 500.000 Forintonként nyújtsa be.

A Képviselő-testület, 6 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozza:

175/2015. (X.19.) Képviselő-testületi határozat

Kaposfő Község Önkormányzat Képviselő-testülete, a Kiegészítő önkormányzati támogatás ingatlan vásárlásra és fejlesztésre megnevezésű forrás felhasználással kapcsolatban utasítja a polgármestert, hogy az elszámolást 500.000 Forintonként nyújtsa be.

Határidő: folyamatosan

Felelős: Sztányi Tibor polgármester

Sztányi Tibor polgármester: Meghívja a képviselő-testület tagjait az orvosi rendelő átadására.

Pitz Sándor képviselő: Írásos meghívó is érkezik?

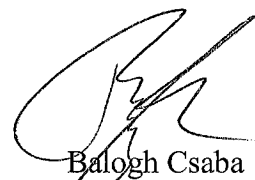
Sztányi Tibor polgármester: Igen. Ismereti a meghívottak listáját.

Pitz Sándor képviselő: A Kossuth Lajos utca és a Dózsa György utca sarkánál javítási munkák szükségesek a kilátszó hajópallóknál.

Sztányi Tibor polgármester megköszöni a részvételt, és a képviselő-testületi ülést 18⁰⁰ órakor bezárta.

 Sztányi Tibor
Polgármester



 Balogh Csaba
Kirendeltség-vezető
Gyura Tiborné jegyző megbízásából/

Jelenléti ív

Kaposfő

2015. október 19.

rendkívüli képviselő-testületi ülés

Sztányi Tibor polgármester

.....

Kardos László alpolgármester

.....

Benedek László képviselő

.....

Matesz Péter képviselő

.....

Pitz Sándor képviselő

.....

Varga Tibor képviselő

.....

Vörhendi Gyuláné képviselő

.....

Gyura Tiborné jegyző

.....

Balogh Csaba jegyzőkönyvvezető

.....

VASAI CSILLA FT.

.....

Kriszta Guba

.....

.....

.....

Jutai Közös Önkormányzati Hivatal
JEGYZŐJE
7431 Juta, Hősök tere 8.
Telefon, fax: 82/510-366, e-mail: juta@kapos-net.hu

Ügyiratszám: 1089-34/2015/KF.

Balogh Csaba
kirendeltség-vezető
Jutai Közös Önkormányzati Hivatal Kaposfői Kirendeltsége

Helyben

Jutai Közös Önkormányzati Hivatal jegyzője Gyura Tiborné meghatalmazom Balogh Csaba közös önkormányzati hivatal kirendeltség-vezetőjét, hogy Kaposfő Község Önkormányzata Képviselő-testülete 2015. október 19-én tartandó ülésen helyettem részt vegyen.

Juta, 2015. október 19.


Gyura Tiborné
jegyző

Feljegyzés

Készült: 2015. október 19. napján a Jutai Közös Önkormányzati Hivatal Kaposfői Kirendeltségének 7523 Kaposfő Kossuth Lajos u. 221. szám alatti hivatali helyiségében.

Tárgy: Kaposfő Község Önkormányzat Képviselő-testület 2015. október 19. napján tartandó rendkívüli képviselő-testületi ülés összehívása

Jelen vannak: Sztányi Tibor polgármester
Balogh Csaba kirendeltség-vezető

A cselekmény rövid leírása:

Sztányi Tibor Polgármester elmondja, hogy a kiegészítő önkormányzati támogatás ingatlan vásárlásra és fejlesztésre napirendi ponttal kapcsolatban nagyon rövid határidővel kell döntést hoznia a képviselő-testületnek.

2015. október 19. napján, a reggeli órákban kapott információk szükségesek voltak a döntéshozatal előkészítéséhez. Miután ezekről tudomást szerzett, az idő rövideje miatt telefonon keresztül egyeztetett a képviselő-testület tagjaival a képviselő-testületi ülés időpontjáról.

A rendelkezésre álló idő rövideje miatt írásos meghívó a rendkívüli képviselő-testületi ülésről nem készült.

K.m.f.



Balogh Csaba
Kirendeltség - vezető

1156- / 2015

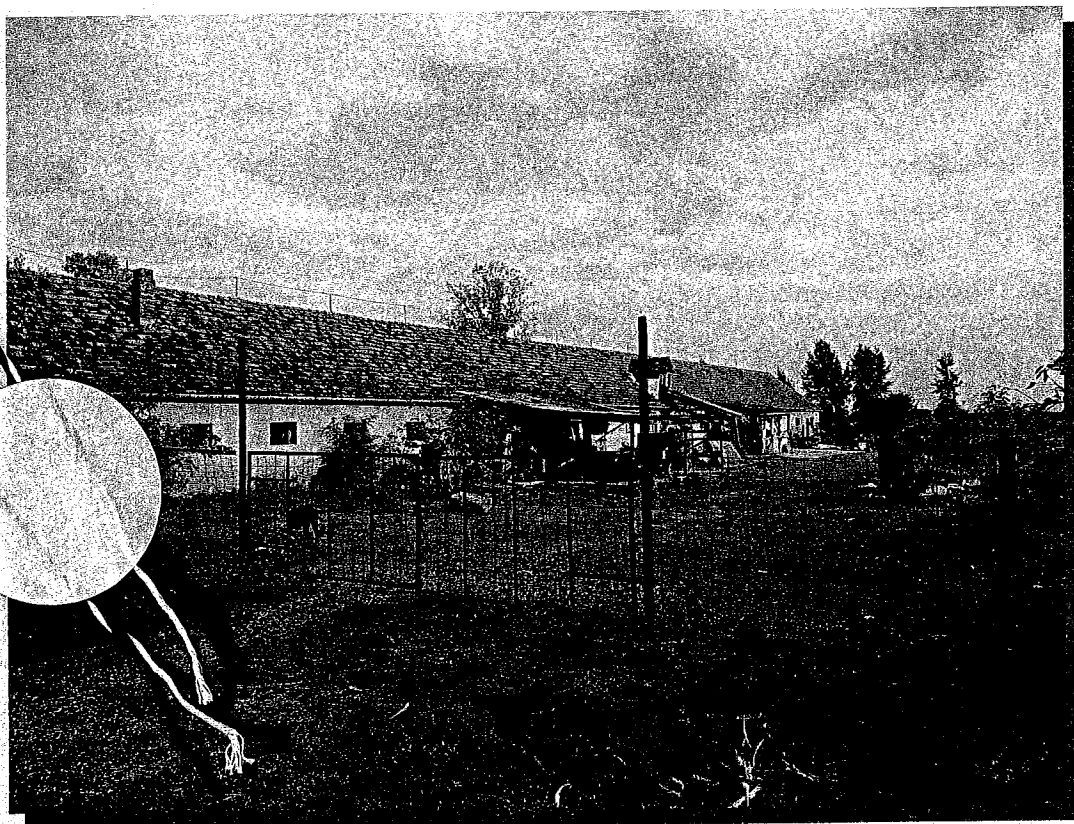
2 sz. yld.

Bosnyák János ev.
Ingatlanvagyon szakértő
7400 Kaposvár, Pipacs u.48
Adószám: 65969564-1-34
E-mail: bosnyaklorinczy@t-online.hu

Ingatlan értékbecslés

Kaposfő

külterület 089/2 hrsz-ú ingatlan
„Piaci forgalmi értékének megállapításáról „



Kaposvár, 2015-10-13

Készítette: Bosnyák János ev.

TARTALOMJEGYZÉK

Érték tanúsítvány	3
Ingatlan értékbecslési adatlap	3/a
Jelentés összefoglaló	4
Előzmények	6
A helyszíni szemle időpontja	6
A szakértői vizsgálat módszerei	7
Vállalások és korlátozó feltételek	9
Az ingatlan földrajzi adottsága	11
Értékbecslés forduló napja	11
Ingatlanok értékelése	12
Összefoglalás	15
Mellékletek	
Tanúsítvány	
Tulajdoni lap	
Térképmásolat	
FOTÓK	

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE, ALAPINFORMÁCIÓK

Értékelt vagyontárgy:	Kaposfő, „kivett gazdasági épület, udvar”		
Címe tulajdoni lap szerint	Kaposfő, külterület		
Címe természetben:	7523 Kaposfő, külterület 089/2 Hrsz. (major)		
Hrsz:	089/2		
Értékelt tulajdoni részarány	1/1		
Művelési ága (tulajdoni lap szerinti):	kivett gazdasági épület, udvar		
Jelenlegi funkciója	gazdasági épület (sertés ól, takarmány tároló)		
Értékelt vagyontárgy tulajdonosa:	Landi József (1948.Harangozó Mária) 7523 Kaposfő, Zrínyi u. 6.		
Jelenlegi tulajdonos:	Landi József (1948. Harangozó Mária)		
Értékelt jog:	tulajdonjog		
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség	tulajdonos/forgalomlépes		
Jogcím, tulajdonforma	adásvétel – tulajdonos (Bh:35618/1993.05.28)		
Jogállás	tulajdonos		
Értékelés fordulónapja:	2015.10.15		
Helyszíni szemle időpontja:	2015.10.12.		
Az értékelés célja:	Piaci forgalmi érték megállapítása		
Értékelési szempont::	A fenti ingatlan forgalmi értékének megállapítása, különböző értékelési módszerekkel.		
Értékelt vagyonelemek:			
a.) Kaposfő (ipari övezet)	Területe: 3899 m2		
Alkalmazott módszerek			
Kapott összesített eredmények:	Piaci	7 600 000,-Ft	Fajlagos érték: 13 042 Ft/m2
	Költség	10 800 000,-Ft	Telekérték: 2 000 000,-Ft Gazd.épület: 8 800 000,-Ft
	Hozam	nem értékelt	
Megállapított piaci érték:	7 600 000,-Ft		

Megbízó:	Kaposfő Község Önkormányzata (Sztanyi Tibor József polgármester)
Címe:	7523 Kaposfő. Kossuth utca 221 (adószám: 14660559-2-14)
Értékbecslő:	Bosnyák János ingatlanvagyon szakértő 7400. Kaposvár, Pipacs u. 48. Tel./fax: 82/312-137 Mob.:06-30/247-2545, E-mail cím: bosnyaklorinczy@t-online.hu Reg. szám: 14/2009. Nyt.szám: 30235082 Tev.kód: 683102,683101,683103.

JELENTÉS ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: Kaposfő külterületéhez tartozó, Landi József (1948. Harangozó Mária) Kaposfő, Zrinyi u.6 szám alatti lakos tulajdonát képező 089/2 hrsz alatti ingatlan forgalmi értékének a megállapítása.

Elvégeztem a fent nevesített ingatlan értékelését 2015.október 12-ei helyszíni szemle alapján és ténymegállapításaimat az alábbiakban foglalom össze.

Az értékelés célja, hogy 2015.október 15-ei érvénnyel kifejezzem a tiszta tulajdonjogú vagyontárgyak valós piaci értékét, amennyiért az a nyílt piacon értékesíthető. A valós piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy a vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen jár el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van a vonatkozó tényeknek, a jogegyenlőség alapján.

A tiszta tulajdonjogú ingatlan meghatározható, mint az az abszolút vagyon, amely mentes minden vagyonértékű jogtól, de alárendelt az állami kisajátítási jog korlátozásainak és adózásnak. A valós piaci értéknek a meghatározásánál az érték úgy határozható meg, mint az a becsült összeg, amelyet a vagyon részeiben, nyílt piacon, tárgyalás alapján történő eladásból lehetne realizálni, ésszerű időtartamot (6. hónap) engedve a tranzakció lebonyolítására. A vagyontárgyat felajánlanák értékesítésre „amint” és „ahol” van alapon.

A jelentés azonosítja az értékelt vagyontárgyakat, ismerteti az értékmegállapító vizsgálat jellegét, bemutatja az értékről alkotott következtetéseket, az alkalmazott értékelési módszereket.

Az értékelés tárgyát jelentő ingatlan Kaposfő külterületén, a község nyugati külső övezetében helyezkedik el. Az ingatlan megközelítése a Templom déli oldala felől húzódó Dózsa György utca végén, a vasúti átjáró után mintegy 350 méterre, a „volt” TSZ. major területén található. Megközelítése szilárd, aszfaltozott úton lehetséges, az ingatlanhoz vezető bekötő út kőszórásos, esős időben is jól járható.

Az értékelés tárgyát képező ingatlan kivett terület a korábbi ingatlanból egy gazdasági épülettel. Környezetében hasonló ingatlanok találhatók, illetve felújított épületek, mezőgazdasági telephelyek.

A szemrevételezésnél megállapítást nyert, hogy az értékelés alá vont terület elhanyagolt, rendezetlen képet fest, az épületen felújítási, karbantartási munkálatokat nem végeztek. Az épület műszaki állaga gyenge, nyílászárók hiányosak, külső csatornázása csak részben van meg. Jelenlegi hasznosítása sertés tartás és takarmány tárolás.

A helyszíni szemle végrehajtása időszakában jelen volt az ingatlan tulajdonosa, valamint az önkormányzat képviselőjében a polgármester úr.

Vizsgálatom az értékelt ingatlan egészére terjedt ki. Az ingatlant úgy értékeltem, mint az a nyílt piacon eladható lehet, egy ésszerű időtartamot engedve a tranzakció lebonyolítására. Feltételeztem, hogy a szóban forgó vagyontárgy alkalmas a *legértékesebb és legjobb hasznosításra* irányuló fejlesztések megvalósítására, valamint jelzálog és tehermentes.

Az értékelés végrehajtása előtt megvizsgáltam:

- Az ingatlan elhelyezkedését, méretét és hasznosságát, műszaki állapotát
- Az adásvétel tárgyát képező hasonló ingatlanokat

Az elvégzett vizsgálat alapján véleményem szerint az értékelt vagyontárgyak 2015.október 15.-én érvényes valós piaci értéke, amelyért *nyílt piacon értékesíthető a jelenlegi állapotában*

Hrsz.	ingatlan	Költség alapú	Piaci érték
089/2	épület	8 800 000,-Ft	7 600 000,-Ft
	telek	2 000 000,-Ft	
Összesen		10 800 000,-Ft	7 600 000,-Ft

Azaz hétmillió hatszázezer forint.

Összegezve: Az ingatlan szabad piaci értékének meghatározásánál a piaci összehasonlító adatokon számolt értéket javaslom elfogadásra, figyelemmel az „eladhatóság” tényre.

Az értékelő jelentés a mellékletekkel, a vállalások és korlátozó feltételezések, valamint a végzett számítások együttesen alkotják a kialakított véleményt a tárgyi ingatlan valós szabad piaci értékéről.

Vizsgálatot nem folytattam a jogcímre, vagy az értékelt ingatlannal szemben fennálló kötelezettségekre vonatkozóan.

A megállapított érték ÁFA nélküli nettó érték.

Az értékelés során 2015.10.12 -én kiállított „Tulajdoni lap- másolat - szemle”, és a *hiteles térképmásolat* állt a rendelkezésemre. A helyszíni szemle végrehajtása időszakában jelen volt az ingatlan tulajdonosa, valamint az önkormányzat képviselőjében a polgármester úr. A becsült értéket az esetben tartom fenn, ha a hiteles tulajdoni lap nem tartalmaz az értékelésben szereplő tulajdoni laptól eltérő bejegyzéseket.

A felmérést végezte és a jelentést készítette:

Kaposvár, 2015.10.13.


Bosnyák János ev.

Bosnyák János ingatlanvagyon szakértő
ingatlanszakértő
7400 Kaposvár, Pipacs u. 48.
Adószám: 65969564-1-34
Nytsz.: 30235082

I. ELŐZMÉNYEK

Sztanyi Tibor József, mint a Kaposfő Község Önkormányzat polgármestere megbízott azzal, hogy Landi József, Kaposfő, Zrinyi u. 6 szám alatti lakos tulajdonát képező 089/2 Hrsz-ú ingatlan piaci,- forgalmi értékét határozzam meg. Az ingatlan értékbecslése ingatlan megvétele céljából kerül felhasználásra.

1.1. A helyszíni szemle időpontja, és megállapításai.

- 2015.október 12-én végeztem helyszíni szemlét, jó időjárási körülmények között, a délutáni órákban. A helyszíni szemle végrehajtásához rendelkezésemre állt az ingatlan főbb adatai, a tulajdoni lap, az ingatlan térkép szelvénye valamint jelen volt az ingatlan jelenlegi tulajdonosa, mint eladó és Kaposfői Önkormányzat képviselőjében Sztanyi Tibor polgármester.
- Az értékelt ingatlanról kialakított megállapítások:

a.) 089/2 hrsz-ú ingatlan (Kaposfő)

- Az értékelt ingatlan Kaposfő központjától, a nyugati irányban a település szegélyén található, hasonló mezőgazdasági ingatlanok környezetében.
- Az ingatlan jól megközelíthető szilárd burkolatú úton a Dózsa György út végéig, majd a vasúti átgátló után, kb. 350 m-re.
- A terület domborzata sík, közvetlen megközelítése jól járható kőszórásos úton lehetséges.
- Az ingatlan nyilvántartási művelése megfelel a valóságnak „gazdasági épület és udvar”
- Az ingatlanon É-D irányú egy épület helyezkedik el, a telek körbe kerített a terület keleti része kivételével.
- Az értékelt ingatlanok környezetében hasonló mezőgazdasági épületek, telephelyek vannak, összefüggő egységet képeznek.
- Az ingatlanoknak határpontjai nincsenek sem állandó, sem ideiglenes földmérési jellel megjelölve.(kivétel a térkép szerinti út megjelölése)
- Az ingatlanok kerítés nélküliek.
- Az értékelt ingatlanokon felépítmények nincsenek.

1.2. Az értékelést megrendelő külön feltételei az értékeléssel kapcsolatban:

- 2. példányban elkészített értékelés, kizárólag a megrendelő részéről használható fel.
- Az értékelt ingatlan adás-vételi szándék elvégzésére szolgál.

1.3. A megrendelő által átadott műszaki dokumentációk, egyéb adatok, okiratok:

- Tulajdoni lap
- Térképszelvény

I. ELŐZMÉNYEK

Sztanyi Tibor József, mint a Kaposfő Község Önkormányzat polgármestere megbízott azzal, hogy Landi József, Kaposfő, Zrínyi u. 6 szám alatti lakos tulajdonát képező 089/2 Hrsz-ú ingatlan piaci,- forgalmi értékét határozzam meg. Az ingatlan értékbecslése ingatlan megvétele céljából kerül felhasználásra.

1.1. A helyszíni szemle időpontja, és megállapításai.

- 2015. október 12-én végeztem helyszíni szemlét, jó időjárási körülmények között, a délutáni órákban. A helyszíni szemle végrehajtásához rendelkezésemre állt az ingatlan főbb adatai, a tulajdoni lap, az ingatlan térkép szelvénye valamint jelen volt az ingatlan jelenlegi tulajdonosa, mint eladó és Kaposfői Önkormányzat képviselőjében Sztanyi Tibor polgármester.
- Az értékelt ingatlanról kialakított megállapítások:

a.) 089/2 hrsz-ú ingatlan (Kaposfő)

- Az értékelt ingatlan Kaposfő központjától, a nyugati irányban a település szegélyén található, hasonló mezőgazdasági ingatlanok környezetében.
- Az ingatlan jól megközelíthető szilárd burkolatú úton a Dózsa György út végéig, majd a vasúti átkelő után, kb. 350 m-re.
- A terület domborzata sík, közvetlen megközelítése jól járható kőszórásos úton lehetséges.
- Az ingatlan nyilvántartási művelése megfelel a valóságnak „gazdasági épület és udvar”
- Az ingatlanon É-D irányú egy épület helyezkedik el, a telek körbe kerített a terület keleti része kivételével.
- Az értékelt ingatlanok környezetében hasonló mezőgazdasági épületek, telephelyek vannak, összefüggő egységet képeznek.
- Az ingatlanoknak határpontjai nincsenek sem állandó, sem ideiglenes földmérési jellel megjelölve. (kivétel a térkép szerinti út megjelölése)
- Az ingatlanok kerítés nélküliek.
- Az értékelt ingatlanokon felépítmények nincsenek.

1.2. Az értékelést megrendelő külön feltételei az értékeléssel kapcsolatban:

- 2. példányban elkészített értékelés, kizárólag a megrendelő részéről használható fel.
- Az értékelt ingatlan adás-vételi szándék elvégzésére szolgál.

1.3. A megrendelő által átadott műszaki dokumentációk, egyéb adatok, okiratok:

- Tulajdoni lap
- Térképszelvény

Készítette: Bosnyák János ingatlanvagyon szakértő. 7400 Kaposvár, Pipacs u. 48. Reg.szám: 14/2009 Tel.: 06-30/247-2545, E-mail: bosnyaklorinczy@t-online.hu

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE, ALAPELVE

2.1. az értékelési szabályzat, jogszabály

Az értékbecslést a Magyar Külkereskedelmi Bank által meghatározott, irányelvekben megjelölt szempontok, az EVS 2003, valamint a 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VII.1.) PM rendeletben megfogalmazott módszer figyelembevételével, illetve a kapott dokumentumok (tulajdoni lap, térképmásolat, valamint a helyszíni szemle alapján végeztem az alábbiak szerint:

2.2. Az ingatlan értékbecslésnél alkalmazott módszerek, alapelvek.

Az ingatlan értékbecslésnél alkalmazott módszerek, alapelvek.

A vizsgálatot azért folytattam, hogy 2015. október 15-ei érvénnyel kifejezzem a tiszta tulajdonjogu ingatlan valós piaci értékét, amennyiért azt a nyílt piacon értékesíteni lehet.

Az ingatlant úgy értékeltük, hogy a valós érték megállapításánál feltételeztük, hogy a szóban forgó vagyontárgy jelzálog és tehermentes, alkalmas a legjobb hasznosításra irányuló fejlesztések megvalósítására.

Az értékelés általánosan elfogadott módszereit három csoportba sorolhatjuk, a költség alapú értékelések, a piaci alapú értékelések, valamint a jövedelemalapú értékelések. A felsoroltak közül röviden ismertetjük az értékelési módszereket, amelyek az alkalmazott értékelési módszer kiválasztásához vezettek.

1. Költség alapú megközelítés

A költség alapú módszer az értéket a vagyontárgy újraelőállításának, illetve helyettesítésének költsége alapján állapítja meg, leszámítva a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági elavulásból származó értékcsökkenést, amennyiben létezik és mérhető. Azon feltételezésen alapszik, hogy a körütekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállítási költsége, amelynek hasznossága megegyezik a kérdéses tulajdon hasznosságával.

2. Piaci megközelítés:

A vagyontárgy értékét a piac-megközelítési módszer, az összehasonlításra alkalmas, közelmúltban értékesített, vagyontárgyak elemzése alapján határozza meg. Az ingatlanvagyon értékelésénél a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyat elemezzük és összehasonlítjuk az érték-megállapítás tárgyát képező vagyontárggyal. Az összehasonlítást követően, amennyiben szükséges korrekciót hajtunk végre az értékelt ingatlan valós értékének megközelítésére.

Az ingatlan értékét az összehasonlítás mellett az aktuális műszaki állapotra alapozott pótlási (újraelőállítási) érték számításával, a várható jövedelem-megközelítés elemzésével, helyszínen végzett egyedi felméréssel és vizsgálattal állapítottam meg. Ehhez alapul vettem a TERC Kft."King 5.9" programcsomagját, felhasználtam a helyi tapasztalataimat, valamint a jelenlegi ingatlanforgalom adatait.

Az elemzések során figyelembe vettem néhány, korábban értékelt hasonló ingatlanokról készített megállapításokat, azok hasznosítási lehetőségeit.

A jelen becslési igazolás a nyíltpiaci tehermentes forgalmi értékről szól.

A tárgyi ingatlan érték megállapításához elengedhetetlenül fontos az alábbiak megismerése, számbavétele:

Készítette: Bosnyák János ingatlanvagyon szakértő. 7400 Kaposvár, Pipacs u. 48. Reg.száma: 14/2009 Tel.: 06-30/247-2545, E-mail: bosnyaklorinczy@t-online.hu

- a vizsgált ingatlan rendeltetése
- a hely, a település jellege, az ingatlan földrajzi és településen belüli elhelyezkedése
- a felépítmény műszaki adatai
- infrastrukturális ellátottság, közművesítettség színvonala
- ingatlan piaci viszonyok
- az ingatlan üzemeltetése, műszaki állaga
- funkcióváltásra való alkalmasság

2.3 Az ingatlan értékének megállapítása

2.3.1. A piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés

Forgalmi/piaci érték - nemzetközi megfogalmazásban is- az az érték, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket :

- az eladó hajlandó az eladásra,
- értékesítési kényszer nem áll fenn,
- az adásvételi tárgyalások lebonyolításához, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és a piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre, a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembe vételére nem kerül sor.

Az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, ill. értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal. A jelenlegi gazdasági körülmények , külső hatások elemzése során megállapítható, hogy ez a módszer adja meg az ingatlan értékének a legjobb megközelítését.

A piaci alapú értékelés lehetőségének vizsgálatát a legértékesebb és a legjobb hasznosítás elemzésével közelítettük meg. Hasonló adatként „*egyéb kereskedelmi ingatlanok* „ értékesítési adatai szolgáltak.

2.3.2. Pótlási (újraelőállítási) költség alapú forgalmi értékelés

A költség megközelítésű módszerek a várható piaci értéket a vagyontárgy (ingatlan) műszaki tartalma felől közelítik. Közös jellemzőjük, hogy az értékelendő ingatlan reprodukálásának értékadataiból következtetnek annak piacon elfogadható értékére. Az értékbecslésnél az erre épülő pótlási és az újraelőállítási költséganalízis módszerét alkalmaztuk.

A vagyontárgy újraelőállítási költségére alapozott módszer a vagyontárgy ismételt létrehozásához szükséges ráfordításokra alapoz.

A pótlási (újraelőállítási) költségek az azonos, vagy helyettesítő termék jelenlegi beszerzési árának (beruházási költségének) felelnek meg.

A pótlási (újraelőállítási) költségek az új állapotú vagyontárgy bekerülési értékére utalnak, ezért érvényesíteni kell az értékelendő használt vagyontárgyra vonatkozó avulások értékcsökkentő hatását. Az avulások jellegük szerint három külön avulási tényezővel módosítják az új értéket:

- Fizikai avulás (vagyon tárgyhoz kapcsolódik): a normál használat során a vagyontárgy értékében keletkező veszteség (kopás, elhasználódás, rongálódás), a „megélt” időtartam, és a használat következtében bekövetkező értékcsökkenés.
- Funkcionális avulás (vagyon tárgyhoz kapcsolódik): a vagyontárgy értékében keletkező avulás a funkció ellátásban és megfeleltetésben bekövetkező változások miatt (többletköltséget, kihasználási problémákat okoz, korszerűtlenné válik, stb.)
- Gazdasági avulás (vagyon tárgytól független): a vagyontárgy környezetének és a piaci környezet megváltozása miatti értékcsökkenés (szükségletváltozás, hasznosíthatósági, jogi, gazdasági korlátok, hatósági rendelkezések, strukturális változások).

Az avulás szoros korrelációt mutat a vagyontárgy élettartamával. A vagyontárgy értékénél nem a fizikai korlátot jelentő műszaki élettartam, hanem a költség-haszon arányok által meghatározott gazdasági élettartam a mértékadó.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

A pótlási (újraelőállítási) érték korrigálásra kerül a fizikai, funkcionális, vagy gazdasági okokból eredő értékcsökkenéssel.

A kapott nettó pótlási (újraelőállítási) érték a vagyontárgy avult állapotának értéke, azaz a költségmódszerrel becsült vagyontárgy érték. Ezt az értéket korrigáljuk a piaci viszonyok miatti korrekcióval, mely tükrözi a helyi ingatlanpiaci viszonyokat.

A felújítási költség a talajérték számításánál meghatározó tényező. A konkrét faállomány érték számítás a költség (befektetési) érték számításakor pedig az aktuális talajérték a kiinduló alapérték.

3. VÁLLALÁSOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A jelen szolgáltatást az alább felsorolt és korlátozó feltételek mellett teljesítettük:

1. Legjobb tudomásom szerint minden adat, beleértve a múltbeli pénzügyi adatokat is, ha voltak egyáltalán, amelyeket felhasználtam a véleményem vagy végkövetkeztetésem kialakítása során, és amelyet a jelentésemben közzétettem, helytálló és pontos. Bár általam ezeket megbízhatónak vélt forrásokból gyűjtöttem, nem vállalom sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részemre és ezeket az elemzésem elkészítésében felhasználtam.
2. Jogi természetű ügyekben nem vállalom felelősséget. Nem folytattam vizsgálatot az értékelt vagyontárgyra vonatkozó jogcímekkel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Feltételezem, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők, és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak a jelentés másként nem említi.
3. A jelentésben közzétett érték vagy értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak.
4. Az értékkel kapcsolatban kifejtett következtetések és vélemények érvényességének időpontját jelentésemben feltüntettem.
5. Ez a jelentés kizárólag a feltüntetett célra és más egyéb szándékkal nem használható fel, illetve más egyéb célú használata érvénytelen.
6. A jelentés vagy annak másolatának birtoklása nem vonja maga után a nyilvánosságra hozatal jogát. A jelentés egyetlen része sem (különösen bármely következtetés, a jelentést aláíró vagy azzal kapcsolatban lévő személyek vagy azon cégek személyazonossága, amelyekkel ezek a személyek kapcsolatban állnak, vagy bármilyen hivatkozás szakmai társaságokra vagy

Készítette: Bosnyák János ingatlanvagyon szakértő. 7400 Kaposvár, Pipacs u. 48. Reg.szám: 14/2009 Tel.: 06-30/247-2545, E-mail: bosnyaklorinczy@t-online.hu

szervezetekre, amelyeknek ezek a személyek tagjai) nem hozható nyilvánosságra harmadik fél számára prospektus, hirdetés, PR, hírközlés, vagy a kommunikáció más formáján keresztül a személyem írásos beleegyezése és jóváhagyása nélkül.

7. Ezen elemzésben felhasznált, a vagyontárgy területére, méretére és leírására vonatkozó adatokat elfogadtam, és nem ellenőriztem, hacsak a jelentés az ellenkezőjét nem állítja. A jelentésben felhasznált, a vagyontárgy területére, méretére vonatkozó adatokat és egyéb leírások kizárólag azonosítási célra szolgálnak és senki nem használhatja fel ezt az információt tulajdon átruházási okiratban vagy egyéb hiteles okmányban. A jelentéshez mellékelt helyszínrajzok, kizárólag segédeszközként szolgálnak ahhoz, hogy bemutassam a vagyontárgyat és környezetét. Bár ez az anyag a rendelkezésre álló legjobb adatok felhasználásával készült, nem tekinthető hiteles felmérésnek vagy méretarányosnak.
8. Nem rendeltek, ezért nem végeztem környezeti hatást vizsgáló tanulmányt, hacsak a jelentés az ellenkezőjét nem állítja. Feltételeztem, hogy az érvényben lévő állami szabályokat és törvényeket teljes mértékben betartották. Továbbá felelős tulajdonviszonyt feltételeztem, valamint azt is, hogy az állami hatóságoktól, illetve magánszemélyektől vagy szervezetektől minden szükséges engedélyt, jóváhagyást, vagy egyéb törvényhozói, illetve adminisztratív felhatalmazást beszereztek, illetve azok beszerezhetőek vagy megújíthatóak mindazon felhasználási célokra, amelyek ezen elemzés szempontjából fontosak.
9. A jelentésben megadott érték nem tartalmazza az olyan anyagok, mint az azbeszt, karbamidformaldehid hab szigetelőanyag, egyéb vegyszerek, toxikus hulladékok vagy egyéb potenciálisan veszélyes anyagok, illetve szerkezeti károsodás, vagy földrengések, vagy egyéb okok miatt bekövetkezett környezetszennyeződések hatásait, hacsak a jelentés az ellenkezőjét nem állítja. Ilyen esetben konzultálni kell képesített építőmérnökkel és/vagy ipari egészségügyi szakemberrel a lehetséges szerkezeti/környezeti hibák felmérése érdekében, amelyek létezése ténylegesen hatással lehet az értékre.
10. Amennyiben a vagyontárgy személyes megtekintésére kerül sor, a helyszíni szemlét olyan személyek végezték, akik általában járatosak az ingatlanszakmában és építés kivitelezés területén. Azonban nem formálok véleményt, és nem vállalok felelősséget a vagyontárgy szerkezeti integritását illetően, illetve a tekintetben, hogy a vagyontárgy mennyiben felel meg a specifikus hatósági előírásoknak, úgymint tűzvédelmi, épület és biztonsági, földrengés, és használati előírásoknak, vagy bármilyen fizikai hiányosság tekintetében, amelyek nem voltak láthatóak a helyszínelés során.
11. Feltételeztem, hogy az értékelt vagyontárgy megfelel valamennyi alkalmazandó, övezetre és használatra vonatkozó előírásnak és korlátozásnak, hacsak a jelentés másként nem állítja és veszi figyelembe az előírásoktól való eltérést. Feltételeztem továbbá, hogy a földterület és az építmények hasznosítása a megnevezett vagyontárgy határain belül történik és nem áll fenn jogsértés vagy birtokháborítás esete, hacsak a jelentés másként nem említi.
12. Nem rendeltek, így nem végeztem talajelemzést, illetve geológiai vizsgálatokat e jelentéssel kapcsolatban, továbbá nem vizsgáltam semmiféle vízre, olajra, gázra, szénre, vagy más felszín alatti ásványkincsekre, vagy ezek felhasználására vonatkozó jogokat, vagy feltételeket.

4. Az ingatlan földrajzi adottságai

4.1. Az ingatlan tágabb környezete

Somogy megye középső részében, Kaposvártól 10 km-re nyugatra, a 61-es főút és a Dombóvár-Gyékényes-vasútvonal mellett fekszi. A község földrajzi fekvése gazdasági szempontból kedvező. Földje termékeny. Talaja a Kapos folyótól északra barna erdei talaj, délre pedig szürke erdei talaj, futóhomokkal keverve. Területe általában síkság, csak az északi részen emelkednek alacsonyabb dombok. A déli része mélyen fekvő mocsaras lapály, amelyben a Kapos vonul végig. Kaposfőt szinte csak a Cingető-patak választja el Kaposmérőtől.

5. Az ingatlan szűkebb környezete:

A tárgyi ingatlan részét képezte a korábbi Termelő Szövetkezet mezőgazdasági telepének. A terület megosztását követően önálló helyrajzi szám alatt "kivett gazdasági épület és udvar" bejegyzéssel önálló ingatlanként működik. Ebből eredően közvetlen környezetében is hasonló felépítmények, mezőgazdasági épületek, tárolók vannak. Az ingatlan a város nyugati részén kiépített Kaposvár-Gyékényes közötti vasút vonal közelében, a vasút állomástól kb. 400 méterre található, közvetlenül kapcsolódik a Kaposfői község belterületéhez. A korábbi funkció biztosította a közművek kiépítését. Az értékelt ingatlan is közművesített (víz, villany).

6. Az értékebecslés fordulónapja:

- 2015.10.15
- Az értékebecslés hatálya:
 - 6 hónap

II.

A 089/2 Hrsz alatti ingatlan forgalmi értékének a megállapítása

1. Az ingatlan nyilvántartás szerinti leírása.:

- Az értékelés alá vont ingatlan adásvétel jogcímen került Landi József (1948. Harangozó Mária) tulajdonába. Ingatlan nyilvántartás szerinti bejegyzés: „ kivett gazdasági épület, udvar”. A bejegyzés a valóságban is megfelel.

III. rész

Bejegyzést nem tartalmaz

1.1 Az ingatlan jellemzői:

- Az ingatlanok elhelyezkedése miatt könnyen művelhető
- Bekerített, zárható kapukkal.
- állattartásra és takarmány tárolásra beépített.
- Az udvar füves, gondozatlan terület,
- Közművesített (3 fázisú áram bekötéssel, hálózati víz)

Készítette: Bosnyák János ingatlanvagyongazdálkodási szakértő. 7400 Kaposvár, Pipacs u. 48. Reg.szám: 14/2009 Tel.: 06-30/247-2545, E-mail: bosnyaklorinczy@t-online.hu

- Az ingatlan területén környezetre ártalmas-, vagy egyéb veszélyes hulladékot a helyszíni szemle időpontjában nem észleltem

1.2 Az épület ismertetése:

- Építés éve: 1960-as években épült,
- Funkciója: jelenleg sertés tartás és takarmány tárolás
- Területe: 585 m²
- Épület jellege: gazdasági épület
- Főbb egységei : Fsz.: 1-2 sz. tároló, pihenő, raktárak, padlástér (szálas takarmány tároló)
- Tulajdoni részarány: 1/1 tulajdon
- Földrészlet területe: 3899 m²
- Beépített terület: 15 %

1.3. Műszaki tartalom:

1. Építmény ADATAI	
Az épület megnevezése	TERÜLETE m ²
gazdasági épület	585
5 helyiséggel (L: Adatlap, helyiségek megnevezése, alapterülete)	
Alapozás, szigetelés	Feltételezhetőleg hagyományos sávalapozás, talajnedvesség elleni szigeteléssel.
Belső felületek	vakolt (jelenleg erősen omladozik)
Nyílászáró szerkezetek	faszerkezetű nyílászárók (állapota gyenge) ablakok vas szerkezetűek
Padlóburkolat	beton, raktárak-földes
Tetőszerkezet	magas tető,
Közművesítettség	
Vízhálózat	hálózati vezetékre kötve
Elektromos hálózat	3x16 A –es áram
Gázhálózat	nincs.
Fűtési rendszer	nincs
Allaga	
Igényszint általánosan	gyenge A felépítmény statikai állaga megfelelő, a tartószerkezeten állékonysági problémára utaló alakváltozások – szemrevételezéssel – nem láthatók. Födém szigetelt, salakbetonnal fedve, fa tetőszerkezet stabil, a gerendázata jó, tetőhéjazat eredeti cserép, csere indokolt. Beázásra utaló nedvesedést nem tapasztaltam csak a hiányzó ablakok üvegezésének hiánya miatti beázás látható. Az épületen karbantartás, felújítás nem történt. Nyílászárók csak szükség megoldásra felelnek meg.

2. Értéknövelő – és csökkentő tényezők:

A tárgyi ingatlan értékének meghatározásakor az alábbi értékbefolyásoló tényezőket vettük figyelembe:

2.1.Értéknövelő tényezők:

- Környezetével összefüggő egységet képez
- Gazdálkodásra alkalmas terület
- Az épület több funkció ellátására berendezhető
- Könnyű a megközelítése szilárd, burkolt úton
- Közvetlen a település szélén helyezkedik el.

2.2.Értékesökkentő tényezők:

- a csökkenő ingatlanforgalom
- az épület állaga
- rendezetlen, elhanyagolt udvar
- az épület állag megóvásának hiánya

3. Az értékelés során megállapított érték:

**a forgalmi érték megállapításához figyelembe vettem Kaposvár városban és a közvetlen környezetében jelenleg is folyó építkezések ismert adatait, a munka lehetőségeket, a hasonló objektumok adás-vételét*

3.1. Piaci összehasonlító alapú érték meghatározás:

Forrása saját ingatlanforgalmi adatbázisunk, az irodánkkal kapcsolatban álló partner ingatlanirodák, illetve a környéken forgalmazott és ténylegesen értékesített hasonló paraméterű ingatlanokról megfelelő korrekció alkalmazásával.

Ingatlanpiaci adatok elemzésének fő lépései

- A vizsgált ingatlan kör kiválasztása
- Fajlagos alapérték megválasztása
- Értékmódosító tényezők számbavétele
- Fajlagos alapérték módosítása
- Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

Az összegyűjtött összehasonlításra alkalmasnak ítélt ingatlanok adatait az értékelési jelentésünk ADATLAP táblázatában mutatja be.

A módszer alkalmazása során felhasznált összehasonlító ingatlanokra jellemző fajlagos értékek átlaga: 11 907,-Ft/m²

Alkalmazott korrekció: 9 %

Hrsz	Korrigált fajlagos érték Ft/m ²
089/2	13 042,-Ft/m ²

Az alapterületek számítása során a Kaposvár, Járási Hivatal által kiadott térképmásolatát vettem figyelembe, amely megfelel az értékelt ingatlan jelenlegi nyilvántartásával.

A vizsgált ingatlan értékét az átlagoséhoz képest különböző tényezők módosítják, az elemzés során ezeket az értékmódosító tényezőket figyelembe kellett venni. Ahhoz, hogy az

Összefoglalás

Az ingatlan értékelésénél, figyelembe vettük a felépítmény műszaki állapotát, a mai piaci viszonyokat, ezért elsősorban az ingatlan piaci/ forgalmi értékét leginkább a piaci összehasonlító adatokon nyugvó érték adja, amelyet a megrendelő kért.

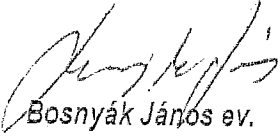
A piaci összehasonlító és a költségalapú módszer számításai közül javasolom elfogadásra az összehasonlító adatokon nyugvó *értéket*.

A Kaposfő, 089/2 hrsz alatti ingatlan 1/1 tulajdoni arányú tehermentes összesített forgalmi értékét:

7 600 000.-Ft-ban

azaz hétmillió hatszázezer forintban határoztam meg,

Kaposvár, 2015-10-13


Bosnyák János ev.
Ingatlanvagyon szakértő

Bosnyák János ev.
Ingatlanszakértő
7400 Kaposvár, Pipacs u. 43.
Adószám: 65959534-1-34
Nytsz.: 30235082

MELLÉKLETEK

Tanúsítvány
Számítások táblázatai „ADATLAP”
Tulajdoni lap másolat-szemle
Térképmásolat
FOTÓK

Tanúsítvány

A z értékelő Bosnyák János ezennel legjobb tudása és meggyőződése alapján az alábbiakat tanúsítja:

- A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helyállók.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket, csak a szakvéleményben megfogalmazott előfeltételek határolják be, és azok az értékebecslők személyes, részrehajlástól mentes szakértői elemzései, véleményei és következtetései.
- Nincsenek sem jelenlegi, sem jövőbeni érdekeltségeink azon eszközökben, melyek a jelentés tárgyát képezik, nem vagyunk részrehajlóak és nincsenek személyes érdekeink egyik fél irányában sem.
- Javadalmazásunk nem függ semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények és következtetések megjelenítése vagy felhasználása eredményeként jöhet létre.
- Elemzéseink, véleményeink és következtéseink kidolgozása és szakvéleményünk elkészítése a TEGOVA (The European Group of Valuer's Association) irányelvei és ajánlásai szerint, valamint az MAISZ és a KIOSZ által összeállított értékelési standardokkal és irányelvekkel összhangban történt.

Bosnyák János ev.	Ingatlanértékbecslési Adatlap	Kitöltendő
		Kiválasztan

Ingatlan természetbeli címe	Ir. szám	Megye	Település			
	7523	Somogy	Kaposfő			
	Községterület neve / jellege		Házzs.	Ép/Lh.	Em.	Ajtó
Tulajdoni lap adatai	Ingatlan fekvése: külterület		Hrsz.:	089/2		
	Megjegyznek a természetbeli és a tulajdoni lap adatai igen					

Tulajdonos, tulajdoni hányad	Landi József	1/1	(1948.Harangozó Mária)					
			7523 Kaposfő, Zrínyi u. 6.					
Tulajdoni lapon szereplő teher, szőljegy	Tulajdoni lap terhelést		nem tartalmaz		Szőljegy:		nem szerepel	
	Forgalomképességet, értéket befolyásoló terhelés		nincs					
	Tehermentes				Fennálló jelzáloghitel	0	HUF	
						0	EUR	
						0	CHF	
						0		

Megrendelő	Kaposfői Önkormányzat /Sztányi Tibor polgármester/
------------	--

Ingatlan jellemzői	Ingatlan típusa:					
	Jogi jellege:	önálló ingatlan	Beépítési mód:	szabadon álló		
	Értékelt tul. hányad:	1/1	Komfortfokozat:	komfort nélküli		

Ingatlan alapadatai	Telek terület	Teljes nettó alapterület	Redukált alapterület	Szobaszámok	
	3899 m2	585 m2	585 m2	Egész szobák:	0
				Félszobák:	0

Megjegyzés	Vélhetően állattartásra használt épület erősen amortizált, közepes állapotú épület. Felújításra utaló jelek nem tapasztalhatóak. Külső vakolata több helyen omladozik, nyílászárók hiányoznak vagy rossz állapotban vannak. Szerkezeti az épület stabil, de a tetőhéjazat javításra szorul				Építmény hátralevő várható élettartama:	
					40	év

Érték	Forgalmi érték	7 600 000 Ft	Fedezeti kategória A
	Min.piaci érték	6 100 000 Ft	

Adásvételi szerződés adatai	Értékesített tulajdoni hányad:	Dátum:
	Vételár:	Megfelelőség:

Szakértői adatok	Értékelő társaság:	Bosnyák János ev.			
	Értékbecslő neve:	Bosnyák János ev.	Szerkesztés dátuma:	2015.10.12	
			Készült:	2015.10.13	

Ingatlan környezete, infrastruktúrája			
Földrajzi elhelyezkedés	Település típusa:	Község	Lélekszám: 2 336
	Településen belüli elhelyezkedés:	iparterület	Környezet: vegyes beépítésű
	Egyéb:	Somogy megye középső részében, Kaposvártól 10 km-re nyugatra, a 61-es főút és a Dombóvár-Gyékényes-vasútvonal mellett fekszik. A község földrajzi fekvése gazdasági szempontból kedvező. Földje termékeny. Talaja a Kapos folyótól északra barna erdei talaj, délre pedig szürke erdei talaj, futóhomokkal keverve. Területe általában síkság, csak az északi részen emelkednek alacsonyabb dombok. A déli része mélyen fekvő mocsaras lapály, amelyben a Kapos vonul végig. Kaposfőt szinte csak a Cingető-patak választja el Kaposmérőtől. Az ingatlan a község központjától (templom) nyugatra, a vasuti átjáró után kb.350 m-re fekszik	
	Útburkolat:	szilárd út	Tömegközlekedés távolsága: 1 km belül
Gazdasági, piaci jelleg	Parkolás: ☐ utcán		
Közműellátottság	A vizsgált kategóriában az ingatlanpiac kínálati piac		
	Víz: épületbe bevezetett (lakásba nem)	Villany: épületbe bevezetett (lakásba nem)	
	Gáz: nincs elérhető közelségben	Csatorna: nincs elérhető közelségben	
	Egyéb:	Áramellátása 3 x 16 A.	

**Gazdasági,
piaci jelleg**

Felépítmények jellemzői				
I. épület	Főépület	Épület-szerkezet	Lakásszám: 1	Tagolódás: földszint, em., padlástér
			Építés éve: 1950	Építési mód: hagyományos (tégla)
			Átépítés éve:	Födém szerkezet: fafödém
			Atl. belmagasság: 3 m	Falazat: téglafal
			Tetőforma: magastető	Tető fedése: cserépfedés
			Ált. műszaki állapot: közepes	Épületen észlelt hiba: hőtechnikai
			Nyílászárók állapota: rossz	Anyaga, üvegezése: fa
	Gépészet		Gépészet állapota: hibás-hiányos	Fűtés jellege: nincs, nincs
			Épületben lift üzemel: nem	Melegvízellátás: nincs
	Felépítmény leírása		Esztétikai benyomás: gyenge	Ablakok tájolása: utcai-udvari
			Alaprajzi elrendezés: jó	Épület bejárata: udvarról
	Észlelt hibák leírása		A rossz és hiányos nyílászárók okozta hőtechnikai hibák az épületen belüli hőmérséklet a kinti időjárás függvénye. Az épület rossz és hiányos csatornázása a külső vakolat omlását idézte elő. Az épületben kialakított pihenő használaton kívüli helyiség, fűtés nélküli. A kisebb helyiségek állapota gyenge, elhanyagolt.	
			Felújítás	éve

Telek jellemzői			
Alapadatok	Elhelyezkedés:	közbenső	Telek alakja: téglalap
	Kerítettség:	körbekerített	Lejtése: sík
Besorolás, beépíthetőség	Övezeti besorol.: Lke-O	Telek áll., telepítmény:	elhanyagolt
	Be-, átépítést befolyásoló korlát:	nincs	Bővíthetőség: 0% Max. beépíthetőség: 30%
Jellemzők, építési korlát leírása	Építhető rá: családi ház		
	A telek téglalap alakzatú, sík. Jelenlegi beépítettsége 15 %-os. További beépítésre alkalmas. Külsőleg elhanyagolt, füves terület, elszórtan téglafal törmelékkel és egyéb használaton kívüli eszözökkel, A bejárat felől a kerítése vas vadhálózattal, vas vázas kapuval van ellátva. Keleti oldala kerítés nélküli.		

Egyéb információ	
Egyéb megjegyzés	A volt TSZ majorból kivett terület egy épülettel jól elkülöníthető a szomszédos telephelyektől, a telek rendezése és az épület felújítása után több funkció ellátására is alkalmassá teszi a fekvése és a könnyű megközelítése miatt.

A volt TSZ majorból kivett terület egy épülettel jól elkülöníthető a szomszédos telephelyektől, a telek rendezése és az épület felújítása után több funkció ellátására is alkalmassá teszi a fekvése és a könnyű megközelítése miatt.

Terület-kimutatás						
Helyiség	Szint	Alap-	Padlóburkolat	Allapot	%	Redukált
Terület-kimutatás						
1.sz tároló (D-irész)	földszint	278,50	beton	közepes	100%	278,50
Pihenő	földszint	9,50	beton	gyenge	100%	9,50
2.sz tároló (É-irész)	földszint	252,00	beton	közepes	100%	252,00
közlakedő	földszint	10,40	beton	közepes	100%	10,40
raktár	földszint	17,30	földes	gyenge	100%	17,30
raktár	földszint	17,30	földes	gyenge	100%	17,30
Teljes alapterület:		585 m ²		Redukált nettó alapterület:		585 m ²

Költség alapú módszer								
Telek értékelése	Adat forrás	Vizsgált telek	Realizált adat: 2014	Realizált adat: 2014	Realizált adat: 2014			
	Település	Kaposfő	Kaposfő	Kaposfő	Kaposfő	Kaposmérő		
	Közterület	0	egyéb telek	Beépítetlen földterület	telephely			
	Közművek	összközműves	nincs közmű	nincs közmű	vill			
	Telekméret	3899 m2	2637 m2	1963 m2	2334 m2			
	Telek ár		1,2 mill Ft	0,5 mill Ft	1,6 mill Ft			
	Korrekciók	Kínálati/infláció	5%	5%	5%			
		Infrastruktúra	5%	5%	2%			
		Környezeti	5%	5%	-5%			
		Telek területkülönbség	3%	5%	4%			
Fajlagos ár:	520 Ft/m2	527 Ft/m2	305 Ft/m2	727 Ft/m2				
Telekérték:				2 000 000 Ft				
Épület műszaki értékelése	Épületrész száma	Megnevezés	Nettó alapterület	Újraelőállítási költség	Avultságok			Felépítmény érték
	1	Főépület	585 m2	75 000 Ft/m2	fizikai	erkölcsi	körny.	8 775 000 Ft
	2							
	3							
	4							
	5							
	6							
	8							
	Felépítmények költség alapú értéke:				8 800 000 Ft			

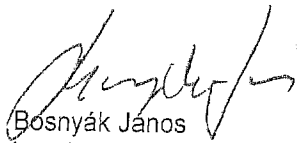
Költség alapú módszerrel számított érték:	10 800 000 Ft
Telek Hitelbiztosítéki érték:	1 600 000 Ft

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer				
Adat jellege / dátuma	Vizsgált ingatlan	Realizált adat 2013	Realizált adat 2014	Kínálati adat 2014
Irányítószám	7523	7544	7521	7431
Település	Kaposfő	Szabás	Kaposmérő	Juta
Közterület neve	külterület	külterület	külterület	külterület
Ingatlan típusa	gazdasági épület			
Tagolódás	fsz+padlástér	fsz+padlástér	fsz+padlástér	fsz+padlástér
Építés éve	1960-as évek	1962	1965	1960
Telek terület	3899 m ²	4352 m ²	2334 m ²	3862 m ²
Teljes alapterület	585 m ²	620 m ²	560 m ²	620 m ²
Redukált alapterület	585 m ²	620 m ²	560 m ²	620 m ²
Jellemzők	Téglafalazatú, magastető, cserépfedésű épület, kettő nagyobb légtérű helyiséget kiegészíti 3 kisebb. A 60-as években istállónak tervezett és használt épület.	Hasonlóan a majorság kivett épülete. A korábbi tehenészet egyik istállójaként funkcionált. Téglafalazatú, egy légtérű épület, palatetővel. A 60-as évek terméke	Mezőgazdasági telep kivett épülete. Téglafalazatú, egy légtérű épület palatetővel. Jelenlegi sertés telep egyik épületét képezi. A 60-as évek telephelye.	A 60-as években épült szarvasmarha telep egyik kivett épülete. Korábbi istálló funkciót feleltett a bálázott szalma tárolása. Tégla épület, faszarkazatú tetővel, pala hájazattal.
Eladási/kínálati ár		8,75 milli Ft	6,5 milli Ft	6,2 milli Ft
Inflációkorrekció		2%	2%	2%
Kínálati ár korrekció				
Fajlagos ár		14 395 Ft/m ²	11 839 Ft/m ²	10 200 Ft/m ²
Korrekció	Környezeti	10%	2%	10%
	Infrastruktúra	2%	2%	2%
	Állapot	-5%	-5%	5%
	Jogi jelleg			
	Telek méret	-2%	3%	
	Egyéb	Pl.: befűtetlenség, panoráma, emeleti elhelyezkedés, jelleg...		
Alapterület				
Korrigált fajlagos ár		13 042 Ft/m ²	12 076 Ft/m ²	11 934 Ft/m ²
Piaci hasonlító alapú módszerrel számított érték:			7 600 000 Ft	

Végső érték-meghatározás			
Elfogadott módszerrel meghatározott forgalmi érték	A vizsgált ingatlan forgalmi értékét a <u>piaci összehasonlító módszer</u> tükrözi leginkább, így az képezi az értékképzés alapját.		
	Aktuális	Forgalmi érték	7 600 000 Ft
Értékképzési megjegyzés	Az értékképzést erőteljesen befolyásolja az ingatlan elhanyagolt állapota.		

Kockázatelemzés	Kockázatok	Hosszú távú értékállandóság miatt:	5%
		Piaci adatok megbízhatatlansága miatt:	5%
		Felépítmény szerkezetének állékonysága miatt:	5%
		Az ingatlan kedvezőtlen ingatlanpiaci fekvése miatt:	0%
		Követelés, kényszerbefektetés kockázata miatt:	5%
		Agglomerációs, termálfürdős és turisztikai jelleg miatt:	0%
		Egyéb:	
		Összes kockázat:	20%
Minimális értékesítési forgalmi érték		6 100 000 Ft	

Kaposvár, 2015. 10.13.


Bosnyák János
ingatlanvagyo szakértő

Bosnyák János ev.
ingatlanszakértő
7400 Kaposvár, Pipacs u. 48.
Adószám: 65969664-1-34
Nytsz.: 30235082

Nem hiteles tulajdoni lap

Kaposvár Jüris Házra
Kaposvár 7400 Szent Imre u. 14.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005.41879/2015

2015. 10. 12

KAPOSZŐ

Szektor : 61

Külterület 089/2 helyrajzi szám

HRSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

m.n.o

terület

ha m2

k.Fill

kat.t.jöv.

alapszám

adat

kat.jöv

ha m2 k.Fill

Kivett gazdasági épület, udvar

0

3399

0.00

2. bejegyző határozat: 35613/1993.05.28 törzskönyvi határozat: 182/1995/1994.05.24
illetti a KAPOSZŐ KÖlterület 089/1 HRSZ-t terhelő ötszolgalmi jog

3. bejegyző határozat: 35613/1993.05.28

illetti a KAPOSZŐ KÖlterület 089/2 HRSZ-t terhelő ötszolgalmi jog

HRSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 35613/1993.05.28

jogaim adataival

jogallás: tulajdonos

név: Lendi József

szül.: 1943

a.név: Harangos Mária

cím: 7400 KAPOSZŐ Brinyi utca 6

HRSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35613/1993.05.28

"nalla szöveg" bejegyzés a HRSZ-t terhelő ötszolgalmi jog

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 35613/1993.05.28

törzskönyvi határozat: 17466/1993.05.27

Jelzálogjog 30 000 Ft, azaz hármaszázharminc ezer forint értékű kölcsön és járulékal törlesztés.

jogallás:

név: SOMOGY MEGYEI ILLETHATÓSÁGAL Törzsszám: 15035004

cím: 7400 KAPOSZŐ Fő utca 101

2. a tulajdoni lap közzétételének hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem
használatos.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Kaposvári Fővárosi Hivatal
Kaposvár 7400 Szent Imre u. 14.

E-hiteles térképmásolat

2015.09.22 15:10:09

Helyrajzi szám: KAPOSFŐ külterület 89/3

Megrendelés szám: 7/1346/2015

Méretarány: 1 : 2000

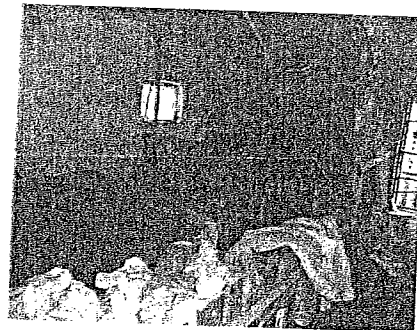
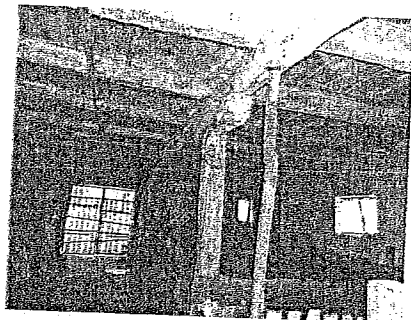
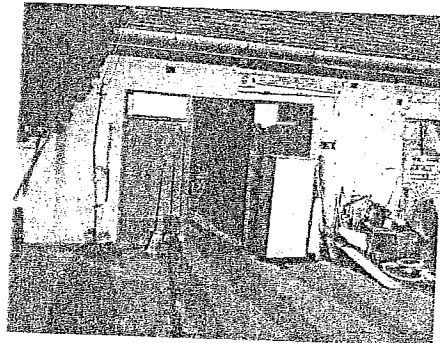
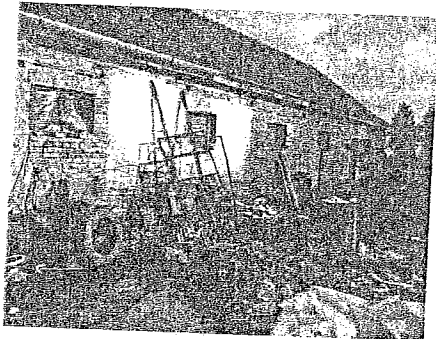
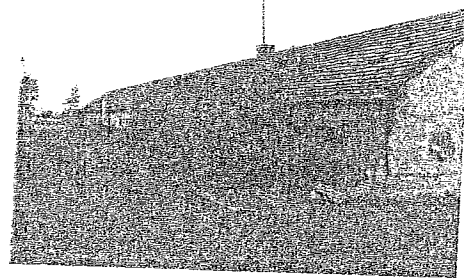
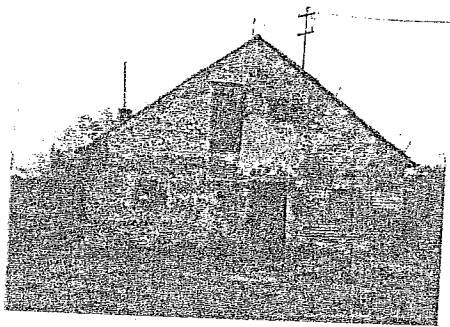
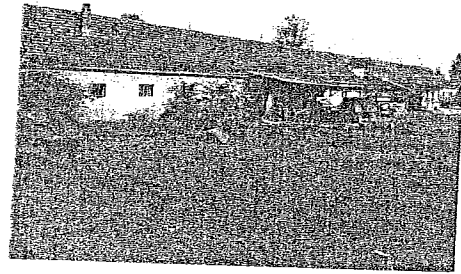
Térrajzsám: 23210560002015

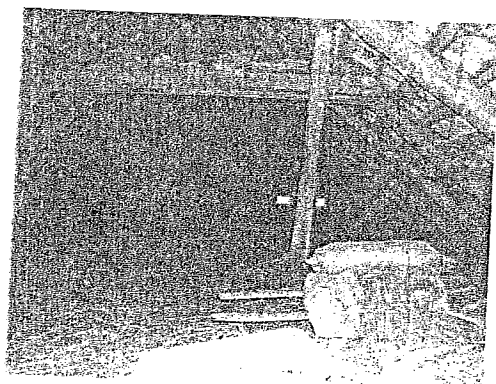
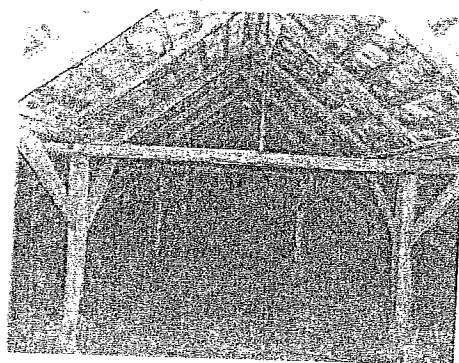
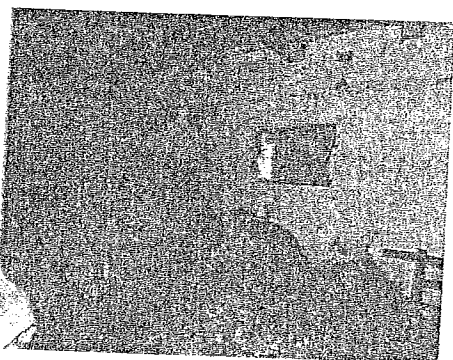
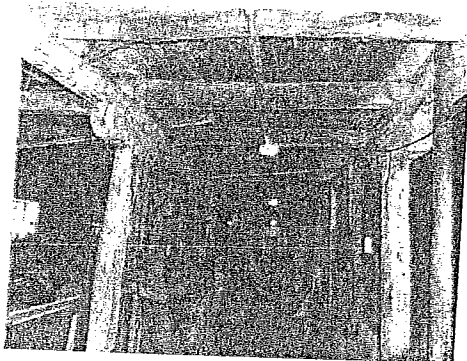


A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

FOTÓK

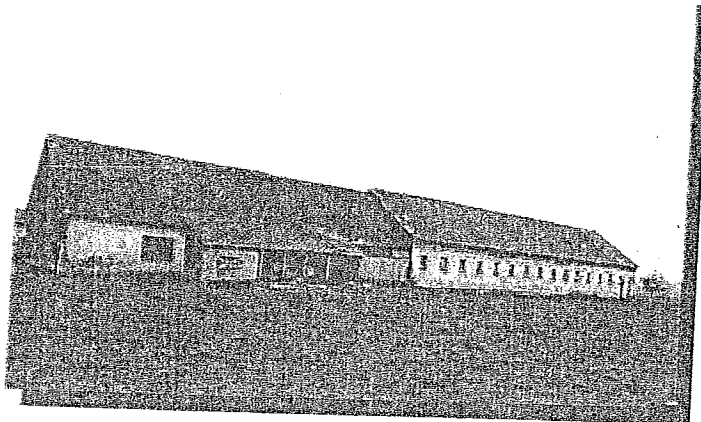
Kaposfő, 089/2 Hrsz-ú ingatlan



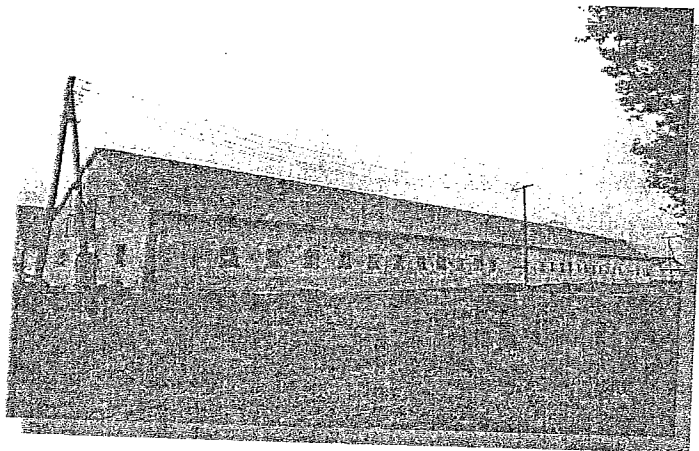


Összehasonlításra alkalmas ingatlanok:

1.) Szabás-külterület



2.) Kaposmérő - külterület



1.) Juta-külterület

