

# FERENCZ TAMÁS NÁNDOR

EGYÉNI VÁLLALKOZÓ

7400. Kaposvár, Teleki u. 8b

Nyilvántartási szám: 52247905

Telefon: 30 479 5779

E-mail: ferenczt@t-online.hu

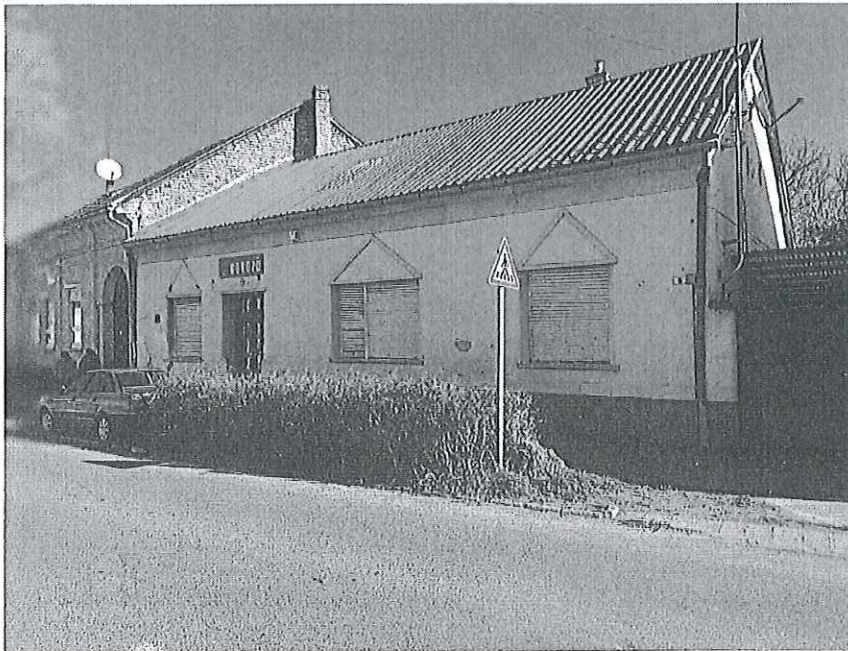
MAGYAR INGATLANSZÖVETSÉG TAGJA

## INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELÉS

7400. Kaposvár, Zrínyi u. 9.

hrs: 7143

*lakóház, udvar, gazdasági épület*



*készült: 1 példányban (1.sz. eredeti példány)  
2024. február 14.*

### TARTALOMJEGYZÉK

**TARTALOMJEGYZÉK**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. ELŐZMÉNYEK</b> .....  | <b>3</b>  |
| <b>2. ÖSSZEFOGLALÁS</b> .....   | <b>4</b>  |
| <b>3. AZ ÉRTÉKBECSLÉS ELVE, MÓDSZERE, ÉRTÉKELÉSI FOGALMAK</b> .....                               | <b>5</b>  |
| 3.1 AZ ÉRTÉKBECSLÉS CÉLJA.....  | 5         |
| 3.2 AZ INGATLANFORGALMI ÉRTÉK FOGALMA, MEGÁLLAPÍTÁSA.....   | 5         |
| 3.3. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOKON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS .....  | 5         |
| 3.4. HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS .....  | 6         |
| 3.5. KÖLTSÉG ALAPÚ ÉRTÉKELÉS .....  | 7         |
| <b>4. KIINDULÁSI ALAPADATOK, INFORMÁCIÓK</b> .....  | <b>8</b>  |
| 4.1 AZ ÉRTÉKBECSLÉST MEGELŐZŐ FELADATOK .....   | 8         |
| 4.2 A TULAJDONI LAP ADATAI .....  | 8         |
| <b>5. AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA</b> .....  | <b>9</b>  |
| 5.1. TELEKADOTTSÁGOK .....  | 9         |
| 5.2. AZ ÉPÜLET MŰSZAKI JELLEMZŐI.....   | 10        |
| 5.2.1 Lakóház.....  | 10        |
| <b>6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE</b> .....  | <b>12</b> |
| 6.1. Piaci összehasonlító érték.....  | 12        |
| 6.2. Költség alapú érték.....   | 13        |
| <b>7. AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉK</b> .....                                    | <b>14</b> |
| 7.1. A VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSÁNAK SZEMPONTJAI, A KIVÁLASZTOTT MÓDSZER INDOKLÁSA: ..... | 14        |
| <b>8.0 FELTÉTELEZÉSEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK</b> .....   | <b>15</b> |
| <b>9. MELLÉKLETEK</b> .....   | <b>16</b> |

## 1. ELŐZMÉNYEK

KAPOSVÁR MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 7400. Kaposvár, Kossuth tér 1. sz. felkérte, Ferencz Tamás Nándor egyéni vállalkozót, hogy a 7400. Kaposvár, Zrínyi u. 9. sz. alatti hrsz: 7143 lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú tehermentes, mai ingatlanforgalmi értékét, határozza meg érték vizsgálata céljából.

|                                      |                          |
|--------------------------------------|--------------------------|
| <u>A helyszíni szemle időpontja:</u> | <b>2024. február 15.</b> |
| Az értékbecslés fordulónapja:        | <b>2024. február 15.</b> |

A helyszíni szemlét megelőzően kézhez kaptuk az értékelés elvégzéséhez szükséges alábbi dokumentumokat:

- tulajdoni lap
- térképmásolat
- alaprajz

## 2. ÖSSZEFOGLALÁS

KAPOSVÁR MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 7400. Kaposvár, Kossuth tér 1. sz.  
által bemutatott  
7400. Kaposvár, Zrínyi u. 9. sz. alatti hrsz: 7143 lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű  
ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú tehermentes,

**mai ingatlanforgalmi értékét:**

**16 100 eFt-ban,**

javasoljuk elfogadni, az ingatlan alábbi táblázatban bemutatott egyeztetett értéke alapján.

|  |            |    |       |            |    |            |     |
|--|------------|----|-------|------------|----|------------|-----|
| Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint | 16 100 000 | Ft |       |            |    |            |     |
| A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása                  |            |    | 100 % | 16 100 000 | Ft |            |     |
| Az ingatlan értéke a költségalapú megközelítés szerint         | 16 900 000 | Ft |       |            |    |            |     |
| A költség alapú megközelítés súlyozása                         |            |    | 0 %   | 0          | Ft |            |     |
| Az ingatlan egyeztetett értéke                                 |            |    |       |            |    | 16 100 000 | Ft  |
| Forgalmi érték kerelítve                                       |            |    |       |            |    | 16 100     | eFt |

Az ingatlanforgalmi érték megállapítás, tehermentes ingatlanra vonatkozik ( ÁFÁ-t nem tartalmaz), és a kibocsátástól számított hat 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, 2024. február 15.

Ferencz Tamás Nándor  
 Székhely: 7400 Kaposvár, Kossuth tér 1. sz.  
 Munkahely: Kaposvár, Teleki u. 8/B 1/2.  
 Adószám: 76423302247005  
 Adószám: 76423302247005  
 Ferencz Tamás Nándor  
 Ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő



### 3. AZ ÉRTÉKBECSLÉS ELVE, MÓDSZERE, ÉRTÉKELÉSI FOGALMAK

#### 3.1 Az értékbecslés célja

Az ingatlan ingatlanforgalmi értékének meghatározása.

#### 3.2 Az ingatlanforgalmi érték fogalma, megállapítása

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékbecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre. (18 hónap)

Gyorsított eladási, likvidációs érték azonos a forgalmi érték meghatározásával azzal a kiegészítő feltétellel, hogy a marketing tevékenységre rendelkezésre álló idő túlságosan rövid, a nyilvános meghirdetés és a piacon való megjelenés nem megfelelő, összehasonlítva a szükséges idővel és a promóciós intézkedésekkel, melyek a piacon a legjobb ár eléréséhez szükségesek. A likvidációs érték feltételezi, hogy az ingatlan működéson kívül áll, valamint, hogy az értékesítés során az eredeti funkció – kereslet híján - figyelmen kívül hagyható. (6 hónap)

A forgalmi érték meghatározására vonatkozó többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet – három módszer alkalmazását javasolja, úgy mint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és a költség alapú értékelés.

#### 3.3. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A direkt összehasonlításra alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árait analizálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

##### 1. Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatot egy olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

##### 2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek teljes körűen meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.

##### 3. Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület  $m^2$ -re vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (pl.  $m^3$ , szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.

#### 4. Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényezők vehetők fel, amelyek az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

1. Műszaki szempontok
2. Építészeti szempontok
3. Használati szempontok
4. Telekadottság
5. Infrastruktúra
6. Környezeti szempontok
7. Alternatív hasznosítás szempontjai
8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás

#### 5. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül csak az értéket jelentősen befolyásolókat kell feltüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

#### 6. Végső érték számítása

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan

### 3.4. Hozamszámításon alapuló értékelés

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövőbeni jövedelmek jelenértéke.

Ezen értékelési eljárás az ingatlan jövőbeni hasznainak (bevételeinek) és ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (a tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket.

*A módszer fő lépései:*

#### 1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése

Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

A forgalmi érték megállapításánál, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

Nem lehet szerződéssel lekötött bérleti díjakkal magasabbat vélelmezni még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabban rögzített bérleti díjakkal még a bérleti szerződéssel biztosított időtartam alatt sem lehet számolni.

#### 2. Jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként



A tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni. Fajlagos bérleti alapértéket határozzunk meg.  
A tervezett bevételekből le kell vonni a várható nemfizetésből és kihasználatlanságból adódó bevételkiesést és az egyéb rendszeres befektetés- és üzemeltetés jellegű kiadásokat.

### 3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként

A bevételek és kiadások idősorainak felállításával időszakos egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

### 4. Tőkésítési kamatláb meghatározása

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

### 5. A legmagasabb jelenérték kiválasztása mint hozamszámításon alapuló érték.

## 3.5. Költség alapú értékelés

A költség alapú megközelítés lényege, hogy a felépítmény újraelőállítási értékéből le kell vonni a fizikai, a funkcionális és a környezeti avulást, majd ehhez hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál valamint olyan esetekben alkalmazzuk, amikor más módszer nem alkalmazható.

#### *A módszer fő lépései:*

#### 1. A telekérték meghatározása

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani elsősorban piaci összehasonlító módszerrel, a korábban ismertetett piaci összehasonlító módszer analógiájára, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint maradványelvű értékelés alapján.

#### 2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása

A pótlási költség olyan szerkezetet és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel de azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újraterejtésének költségeit kell előirányozni függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. Az újraépítési és a pótlási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Az épület újraépítési és pótlási költségébe az épületgépezetet és a belső építészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

#### 3. Avulások számítása

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: fizikai elhasználódás, funkcionális avulás és környezeti avulás.

## 4. KIINDULÁSI ALAPADATOK, INFORMÁCIÓK

### 4.1 Az értékbecslést megelőző feladatok

- A tulajdoni lap alapján tisztáztuk a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a tulajdoni lap III. oldalán bejegyzett jogokat és kötelezettségeket.
- A helyszíni szemle alkalmával a megbízóval megvizsgáltuk az épületek és építmények műszaki állapotát. Elvégeztük a helyszíni szemle alapján a környezetvédelmi kockázat gyors felmérését, az ingatlan jelenlegi hasznosításának feltérképezését (az ingatlanon tárolnak-e veszélyes vagy környezetkárosító anyagokat, szomszédos telkeken jelenleg folyó tevékenység hatása).
- Részletes, a takart szerkezetekre is kiterjedő, illetve műszeres vizsgálatokat, környezeti hatásvizsgálatot, talajelemzést, geológiai vizsgálatot a rövid átfutási idő, megfelelő pénzügyi fedezet és a meglévő, megmaradó szerkezetek megbontásából eredő problémák miatt nem végeztünk.

A helyszíni szemle során jegyzeteket készítettünk és a Megbízótól információkat gyűjtöttünk. Ismereteket szereztünk a környéken kialakult ingatlanokról és piaci forgalmi viszonyokról.

### 4.2 A tulajdoni lap adatai

|                        |   |
|------------------------|---|
| Az ingatlan címe:      | <b>7400. Kaposvár, Zrínyi u. 9.</b>     |
| Az ingatlan fekvése:   | <b>Belterület</b>                       |
| Helyrajzi szám:        | <b>7143</b>                             |
| A területe:            | <b>307 m<sup>2</sup></b>                |
| A földrészlet jellege: | <b>lakóház, udvar, gazdasági épület</b> |

Az ingatlan tulajdonosa:

tulajdoni lap szerint

Terhek: tulajdoni lap szerint

**Megjegyzés: ---**



## 5. AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

### 5.1. Telekadottságok

#### **Településen belüli elhelyezkedése:**

A tárgyi ingatlan Somogy megye székhelyén Kaposvárott a Zrínyi utcában található. A városközponti résztől déli irányba, mintegy 1 km-re, az un. donneri városrészben fekszik. Környezetében családi házak találhatóak.

#### **Megközelítése:**

Közlekedési kapcsolatai jók, megközelítése aszfalt burkolatú útról személygépkocsival, gyalogosan, autóbusszal lehetséges. Az ingatlan előtti területen a gépkocsi parkolás megoldható. Tömegközlekedési eszközzel (autóbusz) való megközelítése sem okoz gondot, mivel a megálló az ingatlantól mintegy 100m-re található.

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

A telek szabálytalan alakú, enyhén lejtős, észak-kelet dél-nyugati fekvésű.

#### **A földterület növényzete:**

A terület kis része fűvesített.

#### **Az ingatlan tartozékai:**

Az utcafronti részen bejárati nagykapuzat került kialakításra.

#### **Infrastrukturális ellátottság:**

Elektromos energia: az ingatlan a kommunális elektromos hálózatra csatlakozik, a szükséges elektromos energia rendelkezésre áll.

Vízellátás: az ingatlan a kommunális ivóvízhálózatra csatlakozik.

Csapadékvíz elvezetés: felszíni

Csatornázás: közüzemi

Gázellátás: közüzemi

#### **Környezeti szempontok:**

A területen környezetre ártalmas-, vagy egyéb veszélyes hulladékot a helyszíni szemle időpontjában nem tároltak.

## 5.2. Az épület műszaki jellemzői

### 5.2.1 Lakóház

|                |            |
|----------------|------------|
| Építés éve:    | 1920       |
| Felújítás éve: | nem ismert |
| Szintek száma: | p+fsz      |

#### Tartószerkezet:

|                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| <u>Alapozás:</u>      | Tégla               |
| <u>Tartófalak:</u>    | Tégla               |
| <u>Födémek:</u>       | Borított fagerendás |
| <u>Tetőszerkezet:</u> | Magastető           |

#### Szakipari szerkezetek:

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| <u>Válaszfalak:</u>   | Tégla                 |
| <u>Padozatok:</u>     | Sim. beton            |
| <u>Falburkolatok:</u> | Festett               |
| <u>Homlokzat:</u>     | Kóporos               |
| <u>Bádogozás:</u>     | Horganyzott acéllemez |
| <u>Nyílászárók:</u>   | Faszervezetűek        |
| <u>Üvegezés:</u>      | 2 rtg-ű üv.           |
| <u>Héjazat:</u>       | Onduline              |

#### Épületgépészet:

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Elektromos hálózat:            | Közüzemi          |
| Fűtés:                         | Gázközponti fűtés |
| Vízellátás:                    | Közüzemi          |
| Melegvízellátás:               | Gázbojler         |
| Csatornázás, szennyvízkezelés: | Közüzemi          |

#### Hasznos alapterülete:

| Terület-kimutatás          |              |                          |                                    |  |      |   |                          |
|----------------------------|--------------|--------------------------|------------------------------------|--|------|---|--------------------------|
| Helyiség megnevezése       | Szint        | Alapterület              |                                    |  | %    | K | Redukált terület         |
| szoba                      | földszint    | 16,50                    |                                    |  | 100% | 1 | 16,50                    |
| szoba                      | földszint    | 27,50                    |                                    |  | 100% | 1 | 27,50                    |
| fsz, wc                    | földszint    | 5,28                     |                                    |  | 100% | 1 | 5,28                     |
| konyha                     | földszint    | 5,94                     |                                    |  | 100% | 1 | 5,94                     |
| előtér                     | földszint    | 10,54                    |                                    |  | 100% | 1 | 10,54                    |
| tároló                     | földszint    | 3,84                     |                                    |  | 100% | 1 | 3,84                     |
| pince                      | pince        | 70,00                    |                                    |  | 50%  | 2 | 35,00                    |
| garázs                     | mell. épület | 18,00                    |                                    |  | 30%  | 3 | 5,40                     |
| üzletrész                  | földszint    | 25,00                    |                                    |  | 100% | 1 | 25,00                    |
| <b>Teljes alapterület:</b> |              | <b>183 m<sup>2</sup></b> | <b>Redukált nettó alapterület:</b> |  |      |   | <b>135 m<sup>2</sup></b> |

**Igénybevétel, karbantartottság:**

A helyszíni szemlén, a tárgyi épület vonatkozásában megállapítást nyert, az épület közepes műszaki állapotú, karbantartása, és felújítása szükséges. Az épület egy részében italbolt és egy családi ház funkcionált. Hozzá tartozik még az udvarban egy db melléképület, mely szintén téglafalazatú, állaga közepes.



## 6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

## 6.1. Piaci összehasonlító érték

| Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer |                           |   |      |  |      |  |      |  |
|---|---------------------------|---|------|--|------|--|------|--|
| Adat jellege / dátuma                                 | Vizsgált ingatlan         | Realizált adat  | 2022 | Realizált adat                                     | 2021 | Realizált adat                                     | 2023 |  |
| Irányítószám  | 7400                      | 7400  |      | 7400   |      | 7400   |      |  |
| Település   | Kaposvár                  | Kaposvár  |      | Kaposvár   |      | Kaposvár   |      |  |
| Közterület neve                                       | Zrínyi u.                 | Szigetvári u.   |      | Kapos rétsor                                       |      | Pécsi u.   |      |  |
| Ingatlan típusa                                       | Családi ház               | Családi ház   |      | Családi ház  |      | Családi ház  |      |  |
| Tagolódás   | földszint                 | fsz   |      | fsz  |      | fsz  |      |  |
| Építés éve  | 1930                      | 1960  |      | 1930   |      | 1966   |      |  |
| Telek terület   | 307 m <sup>2</sup>        | 577 m <sup>2</sup>  |      | 547 m <sup>2</sup>                                 |      | 855 m <sup>2</sup>                                 |      |  |
| Redukált alapterület                                  | 135 m <sup>2</sup>        | 82 m <sup>2</sup>   |      | 78 m <sup>2</sup>                                  |      | 100 m <sup>2</sup>                                 |      |  |
| Jellemzők   |                           | komfortos közepes műszaki állagú hasonló környezet                      |      | komfortos közepes műszaki állagú hasonló környezet |      | komfortos közepes műszaki állagú hasonló környezet |      |  |
| Eladási/kínálati ár                                   |                           | 11,5 mill Ft  |      | 10,8 mill Ft                                       |      | 12 mill Ft   |      |  |
| Inflációkorrekció                                     |                           |   |      |  |      |  |      |  |
| Kínálati ár korrekció                                 |                           |   |      |  |      |  |      |  |
| Fajlagos ár   |                           | 140 244 Ft/m <sup>2</sup>   |      | 138 462 Ft/m <sup>2</sup>                          |      | 120 000 Ft/m <sup>2</sup>                          |      |  |
| Korrekció   | Környezeti                |   |      |  |      |  |      |  |
|   | Infrastruktúra            |   |      |  |      |  |      |  |
|   | Állapot                   |   |      |  |      |  |      |  |
|   | Jogi jelleg               |   |      |  |      |  |      |  |
|   | Telek méret               |   |      |  |      |  |      |  |
|   | Egyéb                     | <i>Pl.: befejezetlenség, panoráma, emeleti elhelyezkedés, jelleg...</i> |      |  |      |  |      |  |
|   | Alapterület               |   | -10% |  | -15% |  | -5%  |  |
| Korrigált fajlagos ár                                 | 119 304 Ft/m <sup>2</sup> | 126 220 Ft/m <sup>2</sup>   |      | 117 692 Ft/m <sup>2</sup>                          |      | 114 000 Ft/m <sup>2</sup>                          |      |  |
| Piaci hasonlító alapú módszerrel számított érték:     |                           |   |      | 16 100 000 Ft                                      |      |  |      |  |

## 6.2. Költség alapú érték

| Költség alapú módszer               |                         |                         |                     |                           |                    |                         |                     |                   |
|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------------|--------------------|-------------------------|---------------------|-------------------|
| Telek értékelése                    | Adat forrás             | Vizsgált telek          | Realizált adat 2021 |                           | Realizált adat     | 2021                    | Realizált adat 2022 |                   |
|                                     | Település               | Kaposvár                | Kaposvár            |                           | Kaposvár           |                         | Kaposvár            |                   |
|                                     | Községi terület         | Erdősor                 | Keccelhegy          |                           | Keccelhegy         |                         | Ezüsthárs lakópark  |                   |
|                                     | Közművek                | összközműves            | összközmű           |                           | összközmű          |                         | összközmű           |                   |
|                                     | Telekméret              | 307 m <sup>2</sup>      | 844 m <sup>2</sup>  |                           | 944 m <sup>2</sup> |                         | 785 m <sup>2</sup>  |                   |
|                                     | Telek ár                |                         | 9 mill Ft           |                           | 11 mill Ft         |                         | 9 mill Ft           |                   |
|                                     | Korrekciók              | Kínálati/infláció       |                     |                           |                    |                         |                     |                   |
|                                     |                         | Infrastruktúra          | -5%                 |                           | -5%                |                         | -5%                 |                   |
|                                     |                         | Környezeti              | -25%                |                           | -25%               |                         | -25%                |                   |
|                                     |                         | Telek területkülönbség  | 15%                 |                           | 15%                |                         | 15%                 |                   |
| egyéb (átlrható)                    |                         |                         |                     |                           |                    |                         |                     |                   |
| Fajlagos ár:                        | 9 571 Ft/m <sup>2</sup> | 9 064 Ft/m <sup>2</sup> |                     | 9 905 Ft/m <sup>2</sup>   |                    | 9 745 Ft/m <sup>2</sup> |                     |                   |
| Telekérték:                         |                         |                         |                     |                           | 2 900 000 Ft       |                         |                     |                   |
| Épület műszaki értékelése           | Építelés száma          | Megnevezés              | Nettó alapterület   | Újraelőállítási költség   | Avulsóságok        |                         |                     | Felépítmény érték |
|                                     |                         |                         |                     |                           | fizikai            | erkölcsi                | körny.              |                   |
|                                     | 1                       | földszint               | 95 m <sup>2</sup>   | 350 000 Ft/m <sup>2</sup> | 40%                | 15%                     | 15%                 | 9 975 000 Ft      |
|                                     | 2                       | pince                   | 70 m <sup>2</sup>   | 150 000 Ft/m <sup>2</sup> | 40%                | 15%                     | 15%                 | 3 150 000 Ft      |
|                                     | 3                       | melléképület            | 18 m <sup>2</sup>   | 165 000 Ft/m <sup>2</sup> | 40%                | 15%                     | 15%                 | 891 000 Ft        |
|                                     | 4                       |                         | 0 m <sup>2</sup>    |                           |                    |                         |                     |                   |
|                                     | 5                       |                         | 0 m <sup>2</sup>    |                           |                    |                         |                     |                   |
|                                     | 6                       |                         | 0 m <sup>2</sup>    |                           |                    |                         |                     |                   |
|                                     | 7                       |                         | 0 m <sup>2</sup>    |                           |                    |                         |                     |                   |
|                                     | 8                       |                         | 0 m <sup>2</sup>    |                           |                    |                         |                     |                   |
|                                     | 9                       |                         | 0 m <sup>2</sup>    |                           |                    |                         |                     |                   |
| 10                                  |                         | 0 m <sup>2</sup>        |                     |                           |                    |                         |                     |                   |
| Felépítmények költség alapú értéke: |                         |                         |                     |                           | 14 000 000 Ft      |                         |                     |                   |

## 7. AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉK

### 7.1. A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:

A két módszer alapján kapott értékek a következők:

|  |            |    |       |            |    |            |     |
|--|------------|----|-------|------------|----|------------|-----|
| Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint | 16 100 000 | Ft |       |            |    |            |     |
| A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása                  |            |    | 100 % | 16 100 000 | Ft |            |     |
| Az ingatlan értéke a költség alapú megközelítés szerint        | 16 900 000 | Ft |       |            |    |            |     |
| A költség alapú megközelítés súlyozása                         |            |    | 0 %   | 0          | Ft |            |     |
| Az ingatlan egyeztetett értéke                                 |            |    |       |            |    | 16 100 000 | Ft  |
| Forgalmi érték kerekítve                                       |            |    |       |            |    | 16 100     | eFt |

A két érték egymáshoz való viszonya és az adott ingatlanpiaci szektor jelenlegi tendenciái alapján a piaci megközelítést 100 % mértékben vettük meghatározónak.

Fentiek alapján a 7400. Kaposvár, Zrínyi u. 11. alatti hrsz: 7143 alatti lakóház, udvar megjelölésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú tehermentes, piaci értékét a jelenlegi funkciók figyelembevételével, igény-, per- és tehermentes állapotban

**16.100.000,- Ft**

azaz **Tizenhatmillió-egyszázezer forint**

összegre,  
becsüljük.


Meg kívánjuk jegyezni, hogy más, a jelenlegi funkciótól eltérő felhasználás esetén, illetve szabad piaci értékesítés esetén az ingatlan értéke a fentitől eltérő is lehet. A megállapított értékek ÁFÁ-t nem tartalmaznak.

A tárgyi értékelés a tárgyi ingatlan ún. tehermentes állapotára vonatkozik.

Jelen értékbecslés a keltezéstől számított 90 napig érvényes.

Kaposvár, 2024. február 15.

1

  
 Székely Zoltán  
 Nándor  
 .....  
 .....  
**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 valóságát 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.

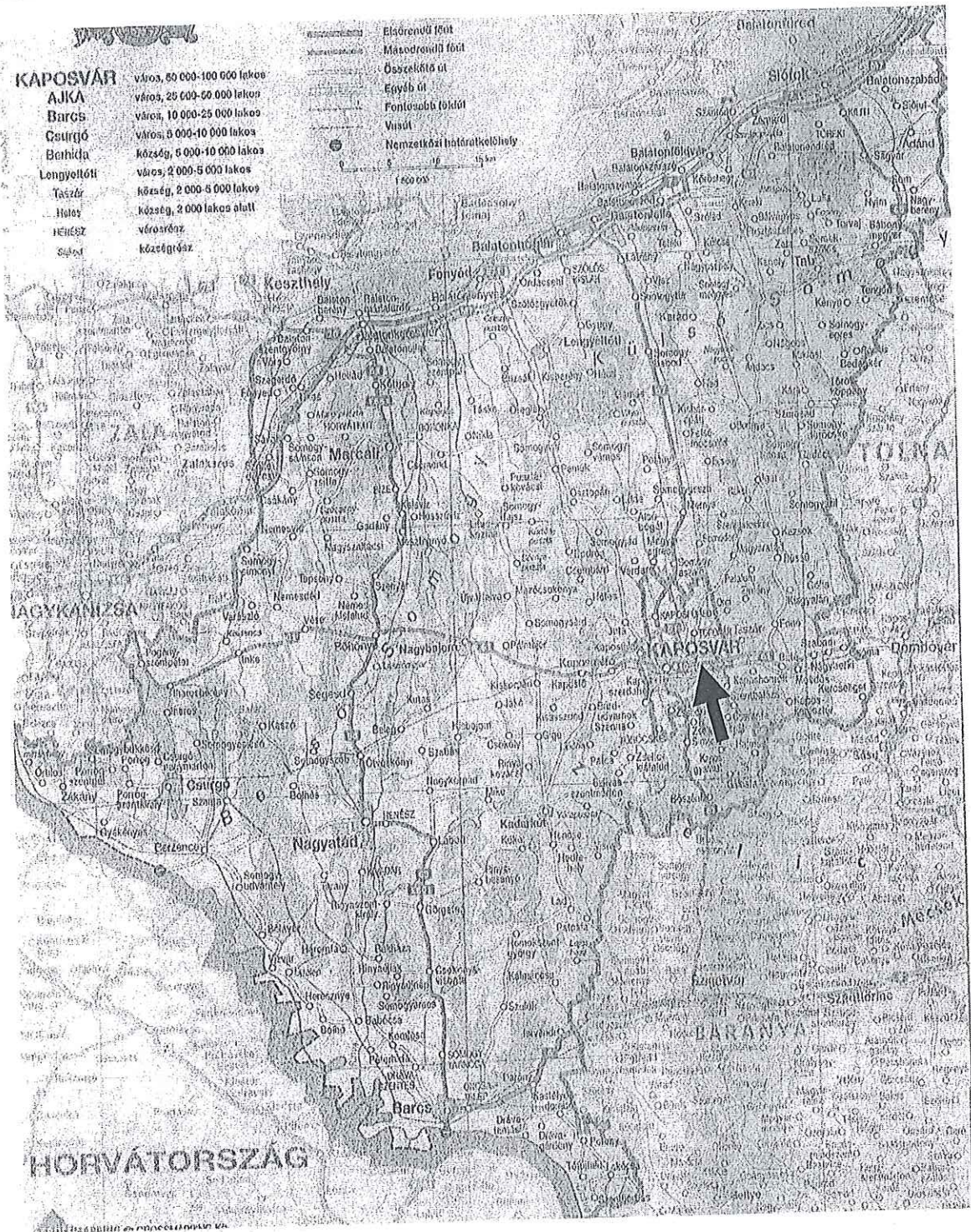
Ezen értékeléssel kapcsolatban tanúvallomást tennünk, vagy bíróságon megjelennünk nem kell, kivéve, ha a Megbízóval ebben előzetesen megegyeztünk.

**9. MELLÉKLETEK**



|                    |                             |
|--------------------|-----------------------------|
| <b>KAPOSVÁR</b>    | város, 50 000-100 000 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>Bethida</b>     | község, 5 000-10 000 lakos  |
| <b>Longyellőti</b> | város, 2 000-5 000 lakos    |
| <b>Taszár</b>      | község, 2 000-5 000 lakos   |
| <b>Jenősz</b>      | városrész                   |
| <b>Sábat</b>       | községrész                  |

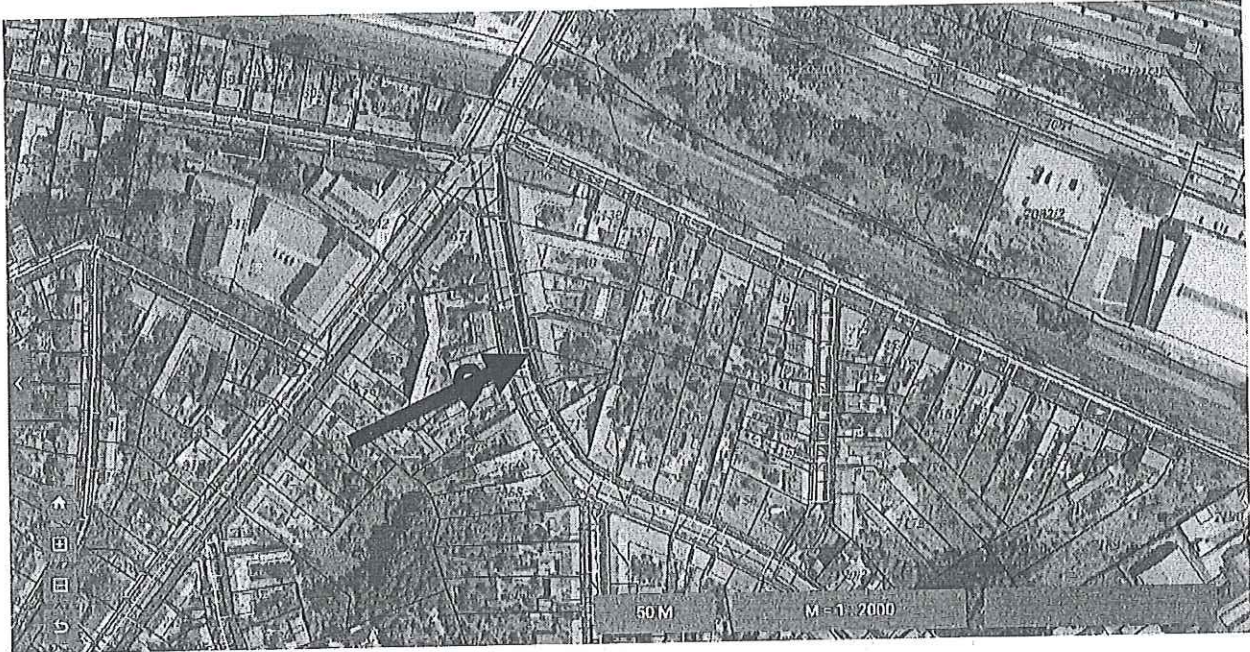
- Előrenedű font
- Másodrendű font
- Összekötő út
- Egyéb út
- Fontosabb földút
- Vízút
- Nemzetközi határkerelőhely



HÓRVÁTORORSZÁG







Lke-Z/4





Magyar Vármegyei Kormányhivatal  
 Kaposvár Nagy Imre tér 1.

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
 Megrendelés szám: 30005/5038/2024  
 2024.01.24

Szektor: 61

KAPOSVÁR  
 Belterület

7143 helyrajzi szám

7400 KAPOSVÁR Zrínyi utca 9.

I. RÉSZ

Az ingatlan adatai:  
 alrészlet adatok  
 művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület ha m2  
 kat.t.jöv. k.fill.  
 alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill

Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület 0 307 0.00

1. bejegyző határozat: 6809/1909.12.19  
 Illetli a KAPOSVÁR Belterület 7146 HRSZ-t terhelő Vízvezetési szolgalmi jog

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 6/14  
 bejegyző határozat, érkezési idő: 34667/1993.03.01  
 jogcím: csere  
 jogállás: tulajdonos  
 név : Martinka Zoltánné  
 sz.név: Pados Judit  
 szül. : 1941  
 a.név : Lax Katalin  
 cím : 7400 KAPOSVÁR Zrínyi utca 9

2. tulajdoni hányad: 2/14  
 bejegyző határozat, érkezési idő: 34667/1993.03.01  
 jogcím: adásvétel  
 jogállás: tulajdonos  
 név : Horváthné Martinka Eszter  
 sz.név: Martinka Eszter  
 szül. : 1970  
 a.név : Pados Judit  
 cím : 7625 PÉCS Hunyadi János utca 71. I/6.

3. tulajdoni hányad: 6/14  
 bejegyző határozat, érkezési idő: 33089/2023/2022.12.16  
 jogcím: végrendeleti öröklés  
 jogállás: tulajdonos  
 név : Martinka Zoltánné  
 sz.név: Pados Judit  
 szül. : 1941  
 a.név : Lax Katalin  
 cím : 7400 KAPOSVÁR Zrínyi utca 9

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Folytatás a következő lapon

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:30005/5038/2024

2024.01.24

**KAPOSVÁR**

Szektor: 61

3elfterület

7143 helyrajzi szám

---

Folytatás az előző lapról

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

---

TULAJDONILAP VÉGE

---



Somogy Vármegyei Kormányhivatal  
Kaposvár Nagy Imre tér 1.

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

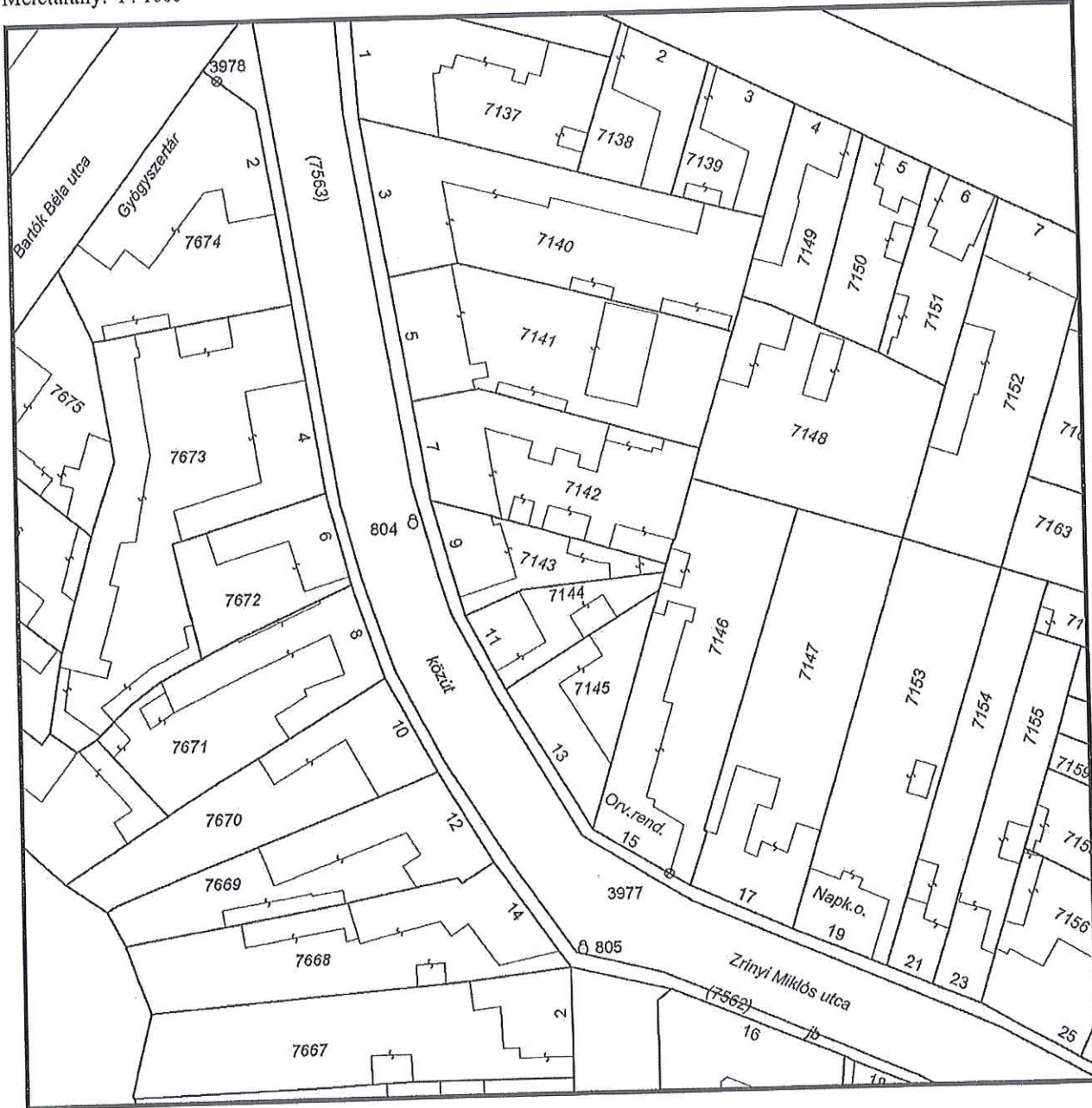
2024.01.15 10:04:53

Megrendelés szám: 7/69/2024

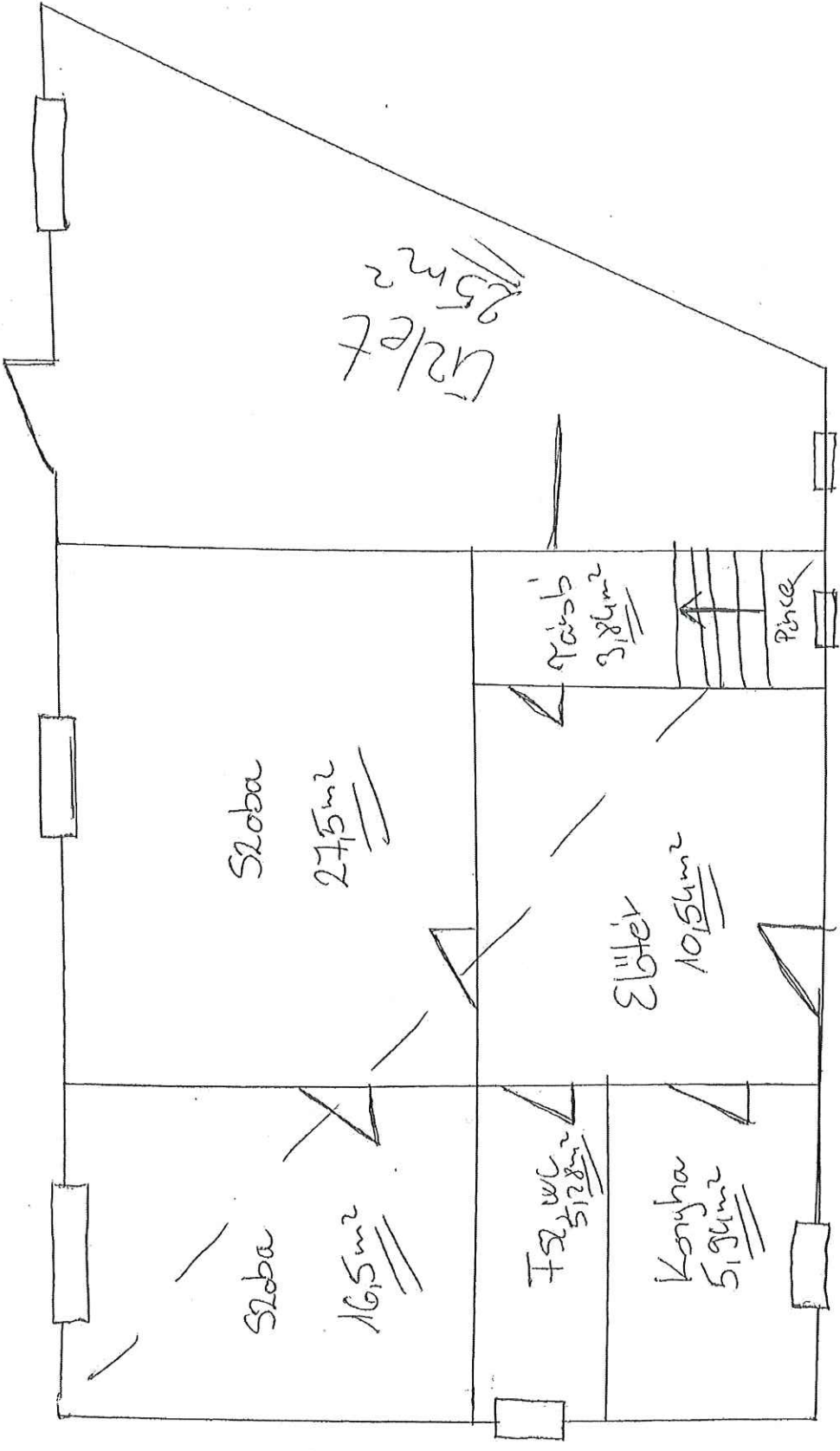
Helyrajzi szám: KAPOSVÁR belterület 7143

Térrajzszám: 36903900002024

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



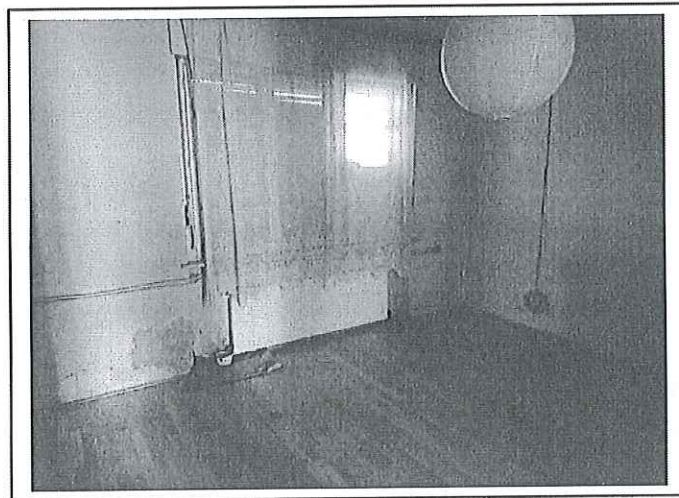




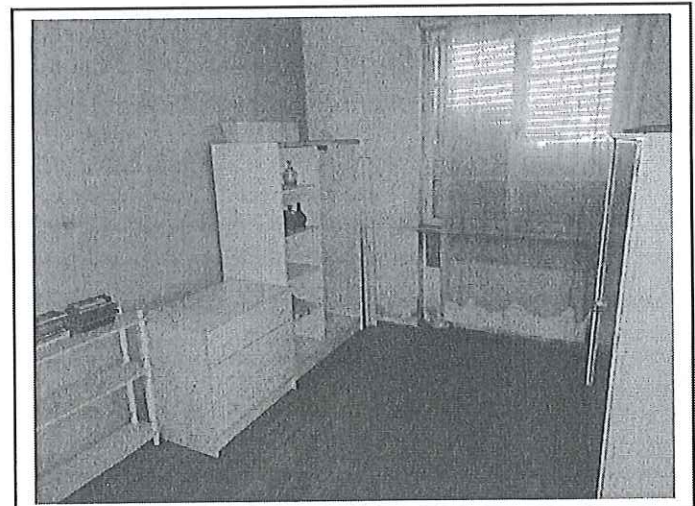
**Homlokzat**



**Homlokzat**



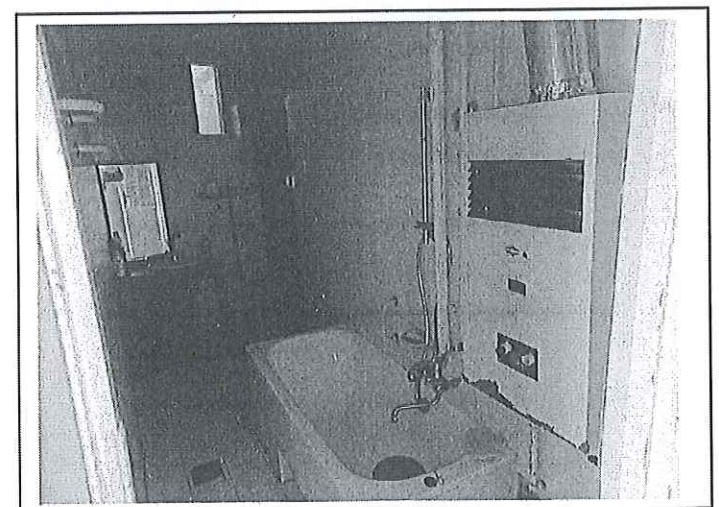
**Szoba**



**Szoba**

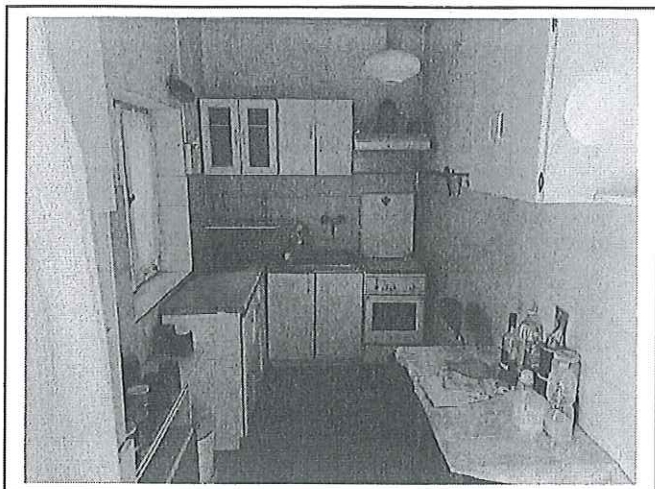


**Szoba**



**Fürdőszoba**





**Konyha**



**We**



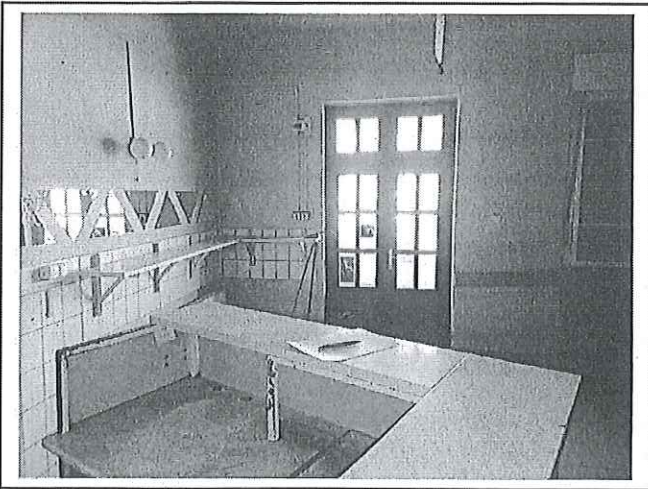
**Előter**



**Üzlet**



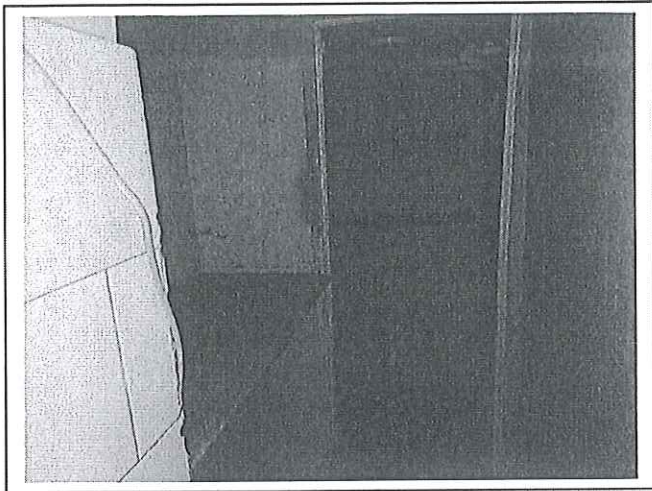
**Üzlet**



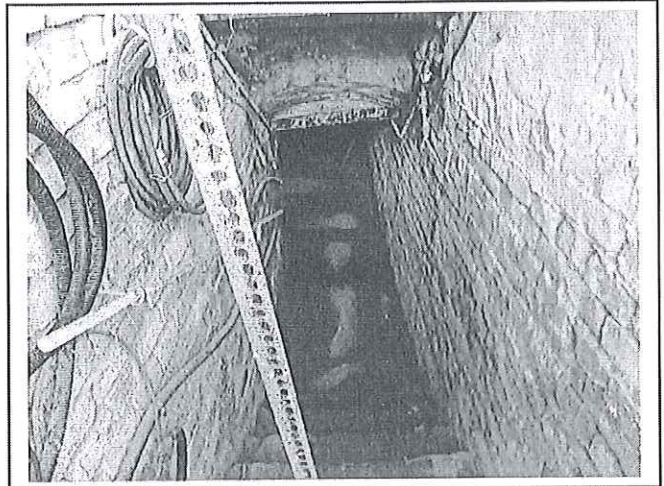
**Üzlet**



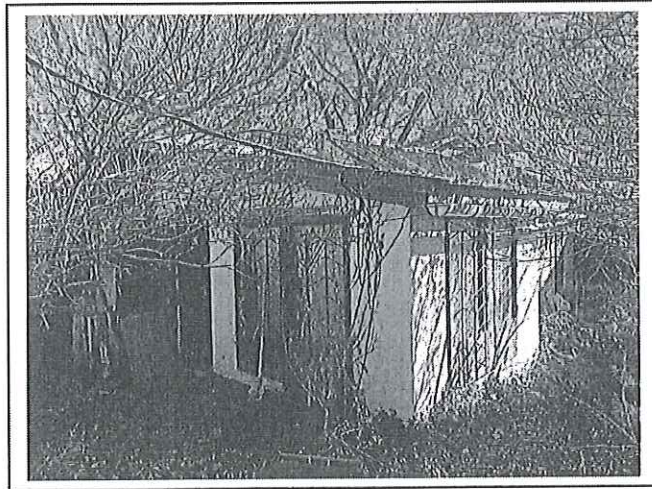
Fotómelléklet



**Üzlet**



**Pince**



**Melléképület**

