

*du Vagani*  
ERKEZETT  
50356  
2024 OKT 22. *n*

**EGYÉB ingatlan forgalmi értékének megállapítása**

egyszerűsített forgalmi értébecslés

Megbízó: **Kaposvár Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal  
Gazdasági Igazgatósága**

Tulajdonos: **Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata**  
7400 Kaposvár  
Kossuth tér 1.

Bérlő: **Kreiner Péter**

- I. Az ingatlan címe: Kaposvár  
Irányi Dániel utca 15. A. ép. Fsz. 1.
- II. Helyrajzi szám: **32/A/1**
- III. Az ingatlan megnevezése: **iroda**  
(üzletként hasznosított)
- IV. Hasznos alapterülete: **24,25 m<sup>2</sup>**
- V. Társasház: **eszmei hányad 61/1000-ed, mely megfelel 88 m<sup>2</sup>  
telekilletőségnek**

**Forgalmi értéke:**

**24,25 m<sup>2</sup> épületrész** **3.600.000.-Ft**

**88 m<sup>2</sup> telekilletőség** **1.760.000.-Ft**

**5.360.000.-Ft**

(Ötmillióháromszázhatvanezer forint)

**Az üzlet helyiségeinek felsorolása:**

- üzlettér** - közvetlen utcafronti bejárat, járólap padozat,  
**raktár** - üzlettér folytatásaként kialakítva egy légtérrel, szintén járólap padozattal  
**WC-kézmosó** – raktár végén leválasztott WC, kézmosó helyiség

**Az ingatlan műszaki adatai:**

építési éve:	1900-as évek eleje
Állaga:	közepes
alapozása:	tégla
falazata:	tégla
vakolata:	kőpor
tető típusa:	utcával párhuzamos nyeregtető
tető szerkezete:	fa ácsszerkezet
födém szerkezete:	téglabetétes
Ereszcsatorna:	felszerelve
padlás:	borított gerenda
pince szerkezete:	tégla
helyiségek padozatának állaga:	újszerű
külső nyílászárók:	fa
nyílászárók állaga:	jó
fűtési mód:	nincs
meleg vízellátás:	nincs
közművek az utcában:	teljes
közművek az ingatlanon:	víz-, villany-,
fűtés:	nincs
ingatlan fekvése:	belváros
<b>vasútállomás:</b> kb. 200 m, <b>autóbuszmegálló:</b> 100 m, <b>élelmiszerbolt:</b> 100 m	
az ingatlanhoz vezető út:	szilárd burkolatú
járda:	szilárd burkolatú

**Értéknövelő tényezők:**

Kaposvár belvárosában, az Irányi Dániel utca keleti oldalán, közvetlen utcafrontra az 1900-as évek elején megépített egyszintes társasház déli, földszinti részén kialakított helyiség, utcafronti bejáráttal.

**Értékcsökkenő tényezők:**

Üzletként használt, keskeny, egy légtérű, fűtés és melegvíz ellátás nélküli helyiség.

**Összehasonlító adatok:**

1. Kaposvár, belváros, üzlet, közepes állagú	2023.	190.000.-Ft/m <sup>2</sup>
2. Kaposvár, belváros, üzlet, felújítandó	2024.	150.000.-Ft/m <sup>2</sup>
3. Kaposvár, ÉNy-i városrész, üzlet	2024.	140.000.-Ft/m <sup>2</sup>

**Mellékletek: Fényképek**

A helyszínen felvett adatok a valóságnak megfelelnek!

Kaposvár, 2024. 10. 15.

**CZELLÁR ANITA DIANA**  
 INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELO ÉS  
 KÖZVÉTI  
 7400 Kaposvár, Kanizsai utca, 10.  
 Tel.: +36302663874  
 Adószám: 73031114-1-34  
 Czellár Anita Diana  
 cégnyilvántartási szám: 58291971  
 értékbecslő

*Dr. Ungvári Károly*

ERK  
50399 W  
2024 OKT 22.

**GARÁZS ingatlan forgalmi értékének megállapítása**

egyszerűsített forgalmi értékbecslés

**Megbízó:** Kaposvár Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal  
Gazdasági Igazgatósága

**Tulajdonos:** Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata

7400 Kaposvár  
Kossuth tér 1.

**Kezelő, bérlő neve:** Thorday András

**Az ingatlan megnevezése:** garázs

nagysága: 11,52 m<sup>2</sup>

Hrsz: 32/C/1

**Földterület:** (építési telek, egyéb telek, iparterület, zártkert, termőföld, **beépített lakóházas ingatlan**)

társasház – alapító okirat szerint 29/1000-ed illetőség, mely megfelel 42 m<sup>2</sup> területnek

**Forgalmi értéke:**

épület 110.000.-Ft

terület 840.000.-Ft

**950.000.-Ft**

(Kilencszázötvenezer forint)

**A forgalmi érték megállapításánál figyelembe vett tényezők:**

- 1.) Utcafront szélessége: **nem jellemző - udvari ingatlan**
- 2.) A telek **sík**, lejtős, erősen lejtős, mély fekvésű.
- 3.) Közművek az utcában: villany, gáz, szennyvízvezeték, telefon, **összközműves**
- 4.) Közművek az ingatlanban: **nincs bekötve**
- 5.) A telek talaja: **kötött**, homokos, köves, mocsaras
- 6.) A telek **szabályozott, kiépített**, szabályozatlan, kiépítetlen **utcában fekszik**.
- 7.) Az úttest burkolata: földes, szórt köves, beton, **aszfal**
- 8.) A járda: nincs kiépítve, földes, salakos, szórt köves, **szilárd burkolatú**.
- 9.) A telek üres, **beépített**, művelt, műveletlen, elhanyagolt
- 10.) Zöldnövényzet: füves terület

**Felépítmény jellemzői:**

Kaposvár belvárosában, az Irányi D. utca keleti oldalán található ingatlan, mely utcafronti részén az 1900-as évek elején megépített egyszintes társasház található. Az értékelés tárgyát képező garázs a telek keleti végén került megépítésre. Megközelítése utcáról a társasház szárazkapu bejáratán keresztül biztosított. Garázs épület téglafalazatú, hullámlemez fedésű, kő aljzatú, fa bejárati ajtóval felszerelt, közmű nélküli. Gyenge állagú, gépkocsi tárolására alkalmatlan épület.

**Megjegyzés, indoklás:**

Értéknövelő tényezők:

**Belvárosi elhelyezkedés, zárt udvarról történő megközelíthetőség**

Értékcsökkentő tényezők:

**Gépkocsi tárolására használhatatlan állapotú.**

**Összehasonlító adatok:**

1. Kaposvár, Belváros, udvari, felújítandó garázs	2023.	45 e-Ft/m <sup>2</sup>
2. Kaposvár, társasházi udvari sorgarázs –gyenge állagú	2024.	30 e-Ft/m <sup>2</sup>
3. Kaposvár, egyedi garázs, udvari elhelyezkedésű	2024.	38 c-Ft/m <sup>2</sup>

Mellékletek: **Fényképek.**

**A helyszínen felvett adatok a valóságnak megfelelnek.**

**Kaposvár, 2024. 10. 15.**

**CZELLÁR ANITA DIANA**  
 INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELŐ ÉS  
 KÖZVETÍTŐ  
 7300 Kaposvár, Kanizsa utca 10.  
 Tel: +36302803874  
 Adószám: 73031114-1-34  
 Vállalkozói nyilvántartási szám: 58291971  
 Czellár Anita Diana  
 értékbecslő

de Kaposvár  
ERKEZETT  
50400  
2024 OKT 22

**GARÁZS ingatlan forgalmi értékének megállapítása**

egyszerűsített forgalmi értékbecslés

**Megbízó:** Kaposvár Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal  
Gazdasági Igazgatósága

**Tulajdonos:** Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata

7400 Kaposvár  
Kossuth tér 1.

**Kezelő, bérlő neve:** Thorday András

**Az ingatlan megnevezése:** garázs

nagysága: 13,45 m<sup>2</sup>

Hrsz: 32/C/2

**Földterület:** (építési telek, egyéb telek, iparterület, zártkert, termőföld, **beépített lakóházas ingatlan**)

társasház – alapító okirat szerint 34/1000-ed illetőség, mely megfelel 49 m<sup>2</sup> területnek

**Forgalmi értéke:**

épület 130.000.-Ft

terület 980.000.-Ft

**1.110.000.-Ft**

(Egymilliószáztízezer forint)

**A forgalmi érték megállapításánál figyelembe vett tényezők:**

- 1.) Utcafront szélessége: **nem jellemző - udvari ingatlan.**
- 2.) A **telek sík**, lejtős, erősen lejtős, mély fekvésű.
- 3.) Közművek az utcában: villany, gáz, szennyvízvezeték, telefon, **összközműves.**
- 4.) Közművek az ingatlanban: **nincs bekötve.**
- 5.) A telek talaja: **kötött**, homokos, köves, mocsaras.
- 6.) A telek **szabályozott, kiépített**, szabályozatlan, kiépítetlen **utcában fekszik.**
- 7.) Az úttest burkolata: földes, szórt köves, beton, **aszfal.**
- 8.) A járda: nincs kiépítve, földes, salakos, szórt köves, **szilárd burkolatú.**
- 9.) A telek üres, **beépített**, művelt, műveletlen, elhanyagolt.
- 10.) Zöldnövényzet: füves terület.

**Felépítmény jellemzői:**

Kaposvár belvárosában, az Irányi D. utca keleti oldalán található ingatlan, mely utcafronti részén az 1900-as évek elején megépített egyszintes társasház található. Az értékelés tárgyát képező garázs a telek keleti végén került megépítésre. Megközelítése utcáról a társasház szárazkapu bejáratán keresztül biztosított. Garázs épület téglafalazatú, hiányos cserép fedésű, kő aljzatú, fa bejáratú ajtóval felszerelt, közmű nélküli. Gyenge állagú, gépkocsi tárolására alkalmatlan épület.

**Megjegyzés, indoklás:**

Értéknövelő tényezők:

**Belvárosi elhelyezkedés, zárt udvarról történő megközelíthetőség.**

Értékcsökkentő tényezők:

**Gépkocsi tárolására használhatatlan állapotú, raktározási célt szolgál.****Összehasonlító adatok:**

1. Kaposvár, Belváros, udvari, felújítandó garázs	2023.	45 e-Ft/m <sup>2</sup>
2. Kaposvár, társasházi udvari sorgarázs –gyenge állagú	2024.	30 e-Ft/m <sup>2</sup>
3. Kaposvár, egyedi garázs, udvari elhelyezkedésű	2024.	38 e-Ft/m <sup>2</sup>

Mellékletek: **Fényképek.****A helyszínen felvett adatok a valóságnak megfelelnek.****Kaposvár, 2024. 10. 15.**

**CZELLAR ANITA DIANA**  
 INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELŐ ÉS -  
 KÖZVETÍTŐ  
 7400 Kaposvár, Kapizsal utca 10.  
 Tel: +36 30 265 0824  
 Adószám: 73031114-1-34  
 Vállalkozási azonosító szám: 58291971  
 Czellar Anita Diana

értékbecslő

EGYÉB ingatlan forgalmi értékének megállapítása

egyszerűsített forgalmi értékbecslés

*Kaposvár*  
ERKEZETT  
50398  
2024 OKT 22.

Megbízó: Kaposvár Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal  
Gazdasági Igazgatósága

Tulajdonos: Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata

7400 Kaposvár  
Kossuth tér 1.

Kezelő, bérlő neve: nincs

Az ingatlan megnevezése: illemhely

nagysága: 0,9 m<sup>2</sup>

Hrsz: 32/A/3

Földterület: (építési telek, egyéb telek, iparterület, zártkert, termőföld, **beépített lakóház**  
ingatlan)

társasház – alapító okirat szerint 2/1000-ed illetőség, mely megfelel 2,9 m<sup>2</sup>  
területnek

Forgalmi értéke:

épület

elbontásra került

terület

58.000.-Ft

58.000.-Ft

(Ötvennyolcezer forint)

**A forgalmi érték megállapításánál figyelembe vett tényezők:**

- 1.) Utcafront szélessége: **nem jellemző - udvari ingatlan.**
- 2.) A **telek sík**, lejtős, erősen lejtős, mély fekvésű.
- 3.) Közművek az utcában: villany, gáz, szennyvízvezeték, telefon, **összközműves.**
- 4.) Közművek az ingatlanban: **nincs bekötve.**
- 5.) A telek talaja: **kötött**, homokos, köves, mocsaras.
- 6.) A telek **szabályozott, kiépített**, szabályozatlan, kiépítetlen **utcában fekszik.**
- 7.) Az úttest burkolata: földes, szórt köves, beton, **aszfalt**,
- 8.) A járda: nincs kiépítve, földes, salakos, szórt köves, **szilárd burkolatú.**
- 9.) A telek üres, **beépített**, művelt, műveletlen, elhanyagolt.
- 10.) Zöldnövényzet: füves terület.

Kaposvár belvárosában, az Irányi D. utca keleti oldalán található ingatlan, mely utcafronti részén az 1900-as évek elején megépített egyszintes társasház található. Az értékelés tárgyát képező illemhely a telek keleti végén került megépítésre, mely időközben elbontásra került, így az értékelés tárgyát csak a telekilletőség képezi.

**Megjegyzés, indoklás:**

Értéknövelő tényezők: **belvárosi elhelyezkedés**

Értékcsökkentő tényezők: **kevés alapterület**

**Összehasonlító adatok:**

1. Kaposvár, Belváros, beépített terület	2023.	30 e-Ft/m <sup>2</sup>
2. Kaposvár, belterület, beépítetlen ingatlan	2024.	50 e-Ft/m <sup>2</sup>
3. Kaposvár, Lakóházas ingatlan földterület	2024.	20 e-Ft/m <sup>2</sup>

Mellékletek: **Fényképek.**

**A helyszínen felvett adatok a valóságnak megfelelnek.**

**Kaposvár, 2024. 10. 15.**

**CZELLÁR ANITA DIANA**  
 INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELO ÉS -  
 KÖZVETÍTŐ  
 7400 Kaposvár, Kőnyizsai utca 10.  
 Tel.: +36302663874  
 Adószám: 78031147-04  
 Céginformációs nyilvántartási szám: 58291971

*Czellár Anita Diána*  
 Czellár Anita Diána  
 értékbecslő









