

252/2024

ÉRKEZETT

2024 JÚN 26.

**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

*de Kaposvár  
Klma*

## INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELÉS

7400. Kaposvár,

Zrínyi u. 15. fsz. ajtó 2.

hrsz: 7146/A/2

*lakás*

KAPOSVÁRI POLGÁRMESTERI HIVATAL KÖZPONTI IKTATÓ	
Érk.:	2024 JÚN 27.
Sorsz.:	<i>V/252-4/2024</i>
Melléklet:	

készült: 1 példányban (1.sz. eredeti példány)

2024. június 24.

---

## 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 ÖSSZEHAJONLÍTÓ 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>
5.2. TELEKADOTTSÁGOK.....	9
5.3. AZ ÉPÜLET MŰSZAKI JELLEMZŐI.....	10
5.3.1 <i>Lakás</i> .....	10
<b>6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE</b> .....	<b>11</b>
6.1. <i>Piaci összehasonlító érték</i> .....	11
<b>8.0 FELTÉTELEZÉSEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK</b> .....	<b>13</b>
<b>9. MELLÉKLETEK</b> .....	<b>14</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. 15. fsz. ajtó 2. hrsz: 7146/A/2 alatti lakás megjelölésű ingatlan –a közös tulajdoni hányaddal együttes - 1/1 tulajdoni hányadú tehermentes, mai ingatlanforgalmi értékét határozza meg érték vizsgálata céljából.

A helyszíni szemle időpontja: **2024. június 24.**

Az értékbecslés fordulónapja: **2024. június 24.**

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

- tulajdoni lap
- alaprajz

## 2. ÖSSZEFOGLALÁS

KAPOSVÁR MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 7400. Kaposvár, Kossuth tér 1. sz.  
által bemutatott  
7400. Kaposvár, Zrínyi u. 15. fsz. ajtó 2. hrsz: 7146/A/2 alatti lakás megjelölésű ingatlan –a  
közös tulajdoni hányaddal együttes - 1/1 tulajdoni hányadú  
**ingatlanforgalmi értékét:**

**13.000 e Ft-ban**

javasoljuk elfogadni

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. június 24.

<b>Ferencz Tamás Nándor</b> Székhely: 7400 Kaposvár, Tolnai u. 8/b 1/2. Nyilvántartási szám: 52247905 Adószám: 7847002-1-34
<b>Ferencz Tamás</b> Közvetítő
<b>Ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő</b> 28/2010

### 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 működésen 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 összehasonlításon 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, amely 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 készítésével kell a pénzfolyamot felírni.

## 4. Tőkésítési kamatláb meghatározása

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elévárt 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 ismerttetett 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 újratervisítésének 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 épületgépészetet és a belső építészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobíliákat 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 tartart szerkezetekre is kiterjedő, illetve műszeres vizsgálatokat, környezeti hatás-vizsgálatot, talajelemzést, geológiai vizsgálatot a rövid átfutási idő, megfelelő pénzügyi fedezet és a meglévő, megmaradó szerkezetek megbontásából eredő problémák miatt nem végeztünk.

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

##### 4.2 A tulajdoni lap adatai

Az ingatlan címe:	<b>Kaposvár, Zrínyi u. 15. ajtó 2</b>
Az ingatlan fekvése:	<b>Belterület</b>
Helyrajzi szám:	<b>7146/A/2</b>
A területe:	<b>64,58 m<sup>2</sup></b>
A földrészlet jellege:	<b>lakás</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, Kaposváron, a központi részhez közel, déli irányba, a Zrínyi utca elején, a donneri városrészben fekszik. Környezetében üzletek, társasházi lakások, családi házak helyezkednek el.

#### **Megközelítése:**

Közlekedési kapcsolatai jók, megközelítése aszfalt burkolatú útról személygépkocsival, gyalogosan, autóbusszal lehetséges. Az ingatlan közelében a gépkocsi parkolás megoldható. Tömegközlekedési eszközzel (autóbusz) való megközelítése sem okoz gondot, mivel az autóbuszmegálló az ingatlantól mintegy 80m-re található.

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

A telek úszótelek.

#### **A földterület növényzete:**

Nincs

#### **Az ingatlan tartozékai:**

Nincs.

#### **Infrastrukturális ellátottság:**

<u>Elektromos energia:</u>	az ingatlan a kommunális elektromos hálózatra csatlakozik, a szükséges elektromos energia rendelkezésre áll.
<u>Vízellátás:</u>	az ingatlan a kommunális ivóvízhálózatra csatlakozik.
<u>Csapadékvíz elvezetés:</u>	felszíni
<u>Csatornázás:</u>	az ingatlan a kommunális hálózatra csatlakozik.
<u>Gázellátás:</u>	az ingatlan kommunális gázhálózatra csatlakozik

#### **Környezeti szempontok:**

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

### 5.3. Az épület műszaki jellemzői

#### 5.3.1 Lakás

Építés éve:	1920
Felújítás éve:	2018 festés
Szintek száma:	fsz

#### Tartószerkezet:

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

#### Szakiipari szerkezetek:

<u>Válaszfalak:</u>	Tégla
<u>Padozatok:</u>	Parketta, kerámia lap
<u>Falburkolatok:</u>	Festett, csempe
<u>Homlokzat:</u>	Festett
<u>Bádorgozás:</u>	Horganyzott acéllemez
<u>Nyílászárók:</u>	Faszerkezetűek és műanyag
<u>Üvegezés:</u>	2 rtg-ű üvegezés, hőszigetelt üvegezés
<u>Héjazat:</u>	Cserépfedés

#### Épületgépészet:

Elektromos hálózat:	Közüzemi
Fűtés:	Egyedi gázkonvektoros
Vízellátás:	Közüzemi
Melegvízellátás:	Villanybojler
Csatornázás, szennyvízkezelés:	Közüzemi

#### Hasznos alapterülete: 65 m<sup>2</sup>

Terület-kimutatás							
Helyiség megnevezése	Szint	Alap-terület	Padlóburkolat	Állapot	%	K	Redukált terület
szoba	földszint	16,95			100%	1	16,95
szoba	földszint	18,00			100%	1	18,00
1/2 szoba	földszint	5,85			100%	1	5,85
fürdőszoba	földszint	4,20			100%	1	4,20
előtér	földszint	2,25			100%	1	2,25
bejárat, konyha	földszint	16,00			100%	1	16,00
wc	földszint	1,50			100%	1	1,50
<b>Teljes alapterület:</b>		<b>65 m<sup>2</sup></b>		<b>Redukált nettó alapterület:</b>			<b>65 m<sup>2</sup></b>

Igénybevétel, karbantartottság: a helyszíni szemle alkalmával megállapítást nyert, hogy a lakás gyenge műszaki állagú.

## 6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

## 6.1. Piaci összehasonlító érték

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer					
Adat jellege / dátuma	Vizsgált ingatlan	Realizált adat	Realizált adat	Realizált adat	
Irányítószám	7400	7400	7400	7400	
Település	Kaposvár	Kaposvár	Kaposvár	Kaposvár	
Közterület neve	Zrínyi u. 15. fsz. 2.	Pécsi u.	Monostor u.	Szigetvári u.	
Ingatlan típusa	lakás	lakás	lakás	lakás	
Tagolódás	földszint . tetőtér	fsz	fsz	fsz	
Építés éve	1920	1968	1960	1968	
Teljes alapterület	65 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	
Redukált alapterület	65 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	
Jellemzők	gyenge műszaki állagú, komfortos	közepes műszaki állagú, komfortos, hasonló kör- nyezet,	komfortos közepes műszaki állagú hasonló környezet	komfortos közepes mű- szaki állagú hasonló kör- nyezet	
Eladási/kínálati ár		15 mill Ft	8,6 mill Ft	8 mill Ft	
Inflációkorrekció					
Kínálati ár korrekció					
Fajlagos ár		250 000 Ft/m <sup>2</sup>	215 000 Ft/m <sup>2</sup>	228 571 Ft/m <sup>2</sup>	
Korrekció	Környezeti	-15%			
	Infrastruktúra				
	Állapot	-5%	-5%	-5%	
	Jogi jelleg				
	Telek méret				
	Egyéb	<i>Pl.: befejezetlenség, pa- noráma, emeleti elhe- lyezkedés, jelleg...</i>			
	Alapterület			-10%	
Korrigált fajlagos ár	199 512 Ft/m <sup>2</sup>	200 000 Ft/m <sup>2</sup>	204 250 Ft/m <sup>2</sup>	194 286 Ft/m <sup>2</sup>	
Piaci hasonlító alapú módszerrel számított érték:			13 000 000 Ft		

Fentiek alapján a 7400. Kaposvár, Zrínyi u. 15. ajtó 2. hrsz: 7146/A/2 alatti lakás megjelölésű ingatlan –a közös tulajdoni hányaddal együttes - 1/1 tulajdoni hányadú, piaci értékét a jelenlegi funkciók figyelembevételével, igény-, per- és tehermentes állapotban

**13.000.000,- Ft**

azaz **Tizenhárommillió 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. június 24.

<b>Ferencz Tamás Nándor</b> Székhely: 7400 Kaposvár, Zrínyi u. 8/b 1/2. Nyilvántartási szám: 52247905 Adószám: 7400032-1-34 adóadózó
<b>Ferencz Tamás</b>
<i>Ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő</i>
28/2010

## 8.0 Feltételezések és korlátozó feltételek

Az értékelést végző személyek nem vállalnak felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági vagy fizikai tényezőkért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

Véleményt nem nyilvánítunk jogi ügyekben.

A tulajdonjoggal kapcsolatos adatokat megbízhatónak tekintett forrásokból kaptuk. Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.

A vagyonértékelő szakemberek műszaki felmérést nem végeztek. A méretre és a területekre vonatkozó adatokat a Megbízó bocsátotta rendelkezésünkre.

A vagyonértékelő jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén, az épület üzemeltetőjének szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Nem végeztünk talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat.

Nem vizsgáltuk továbbá a gazdasági és üzemeltetési, bérbeadási jellegű adatok valódiságát sem.

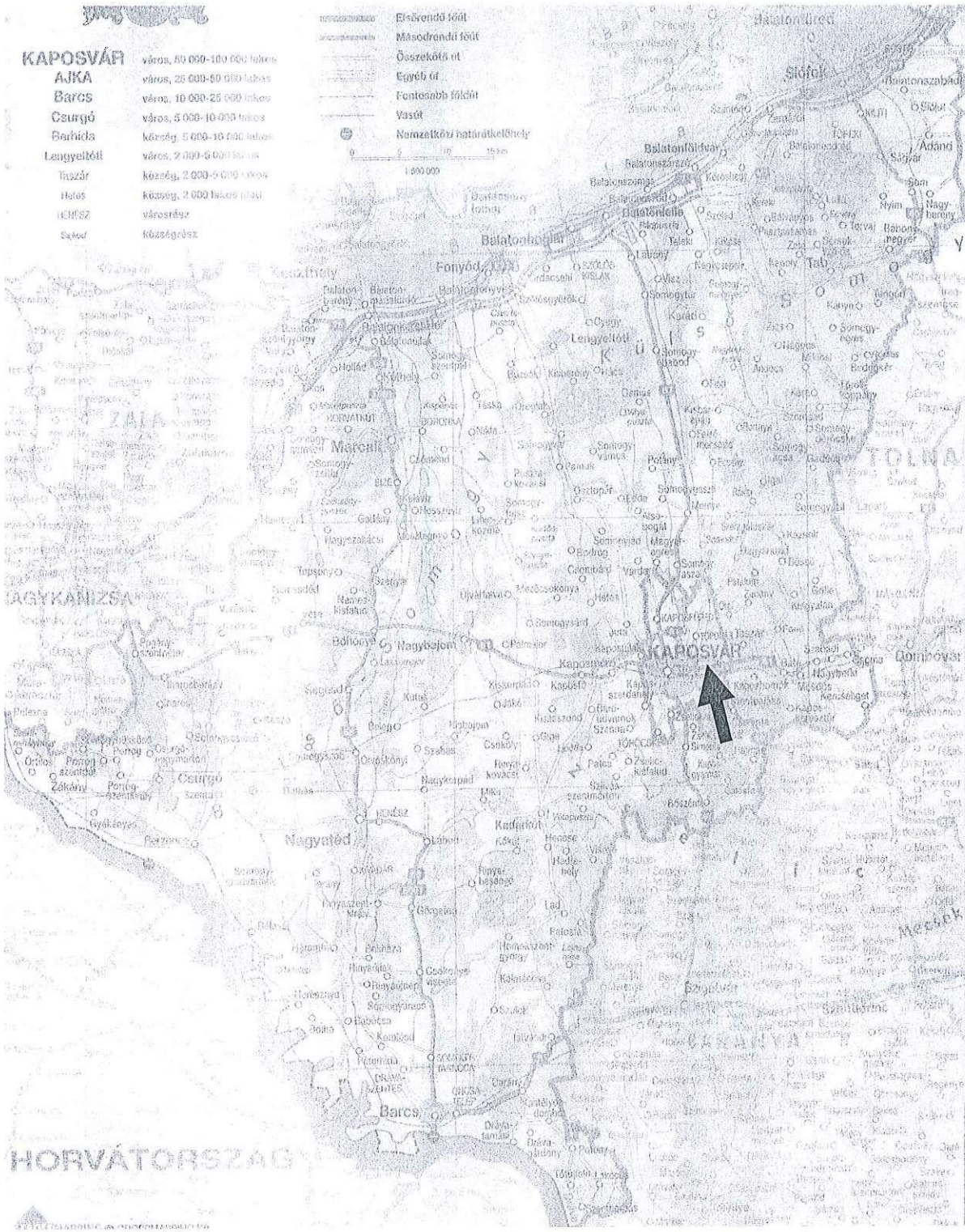
A vagyonértékelés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

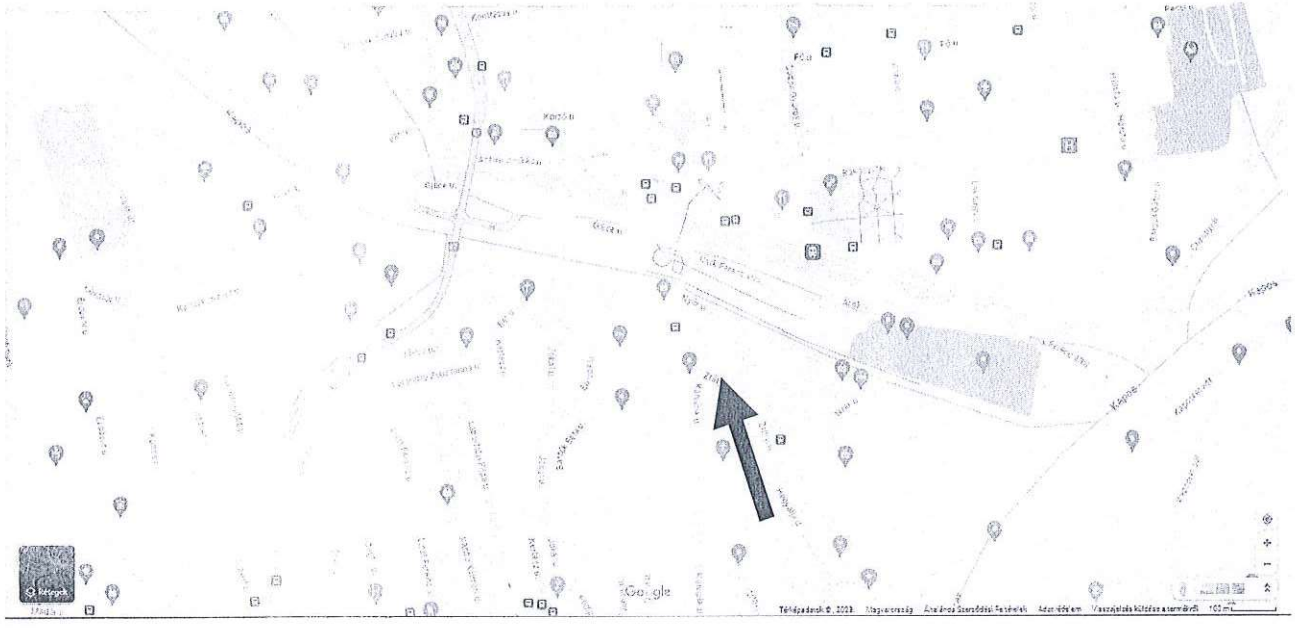
A vagyonértékelő szakembereknek nincs meg a képesítésük arra, hogy felismerjék a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte befolyásolhatja az ingatlan értékét.

Ezen vagyonértékelő jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

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

## 9. MELLÉKLETEK







ogy Vármegyei Körmányhivatal  
osvár Nagy Imre tér 1.

Oldal: 1/2

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

Megrendelés szám:30005/39431/2023

2023.08.21

**OSVÁR**

erület 7146/A/2 helyrajzi szám

társasház különlap

7400 KAPOSVÁR Zrínyi utca 15. földszint. ajtó:2.

**I. R É S Z**

Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	64.58	2 0	291/1000	magán
-------	-------	-----	----------	-------

Bejegyző határozat: 999935/1996.02.20

bejegyző határozat: 38008/1993.08.03

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

**II. R É S Z**

tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 31312/4/2020.01.13

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Horváth Cintia Korinna

sz.név: Horváth Cintia Corinna

szül. : 1992

a.név : Molnár Ildikó

cím : 7400 KAPOSVÁR Zrínyi utca 15.

tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 31312/4/2020.01.13

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Haris Jenifer

sz.név: Haris Jenifer

szül. : 1996

a.név : Molnár Ildikó

cím : 7400 KAPOSVÁR Zrínyi utca 15.

**III. R É S Z**

bejegyző határozat, érkezési idő: 35107/2/2022/2021.12.08

Végrehajtási jog 62 129 FT, azaz hatvankétezer-százhuszonkilenc FT és járuléka erejéig .

Dr. Gazdagné Dr. Arnold Zsanett végrehajtó Kaposvár, 364.V.0705/2016/230. számú megkeresése alapján, telefonszolgáltatási szerződés jogcímen.

utalás: II /6.

jogosult:

név: LEGAL REST ZRT. törzsszám: 14031355

cím : 1096 BUDAPEST Vendel utca 11.

Folytatás a következő lapon

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

Megrendelés szám:30005/39431/2023

2023.08.21

**APOSVÁR**

**terület** 7146/A/2 helyrajzi szám

társasház különlap

---

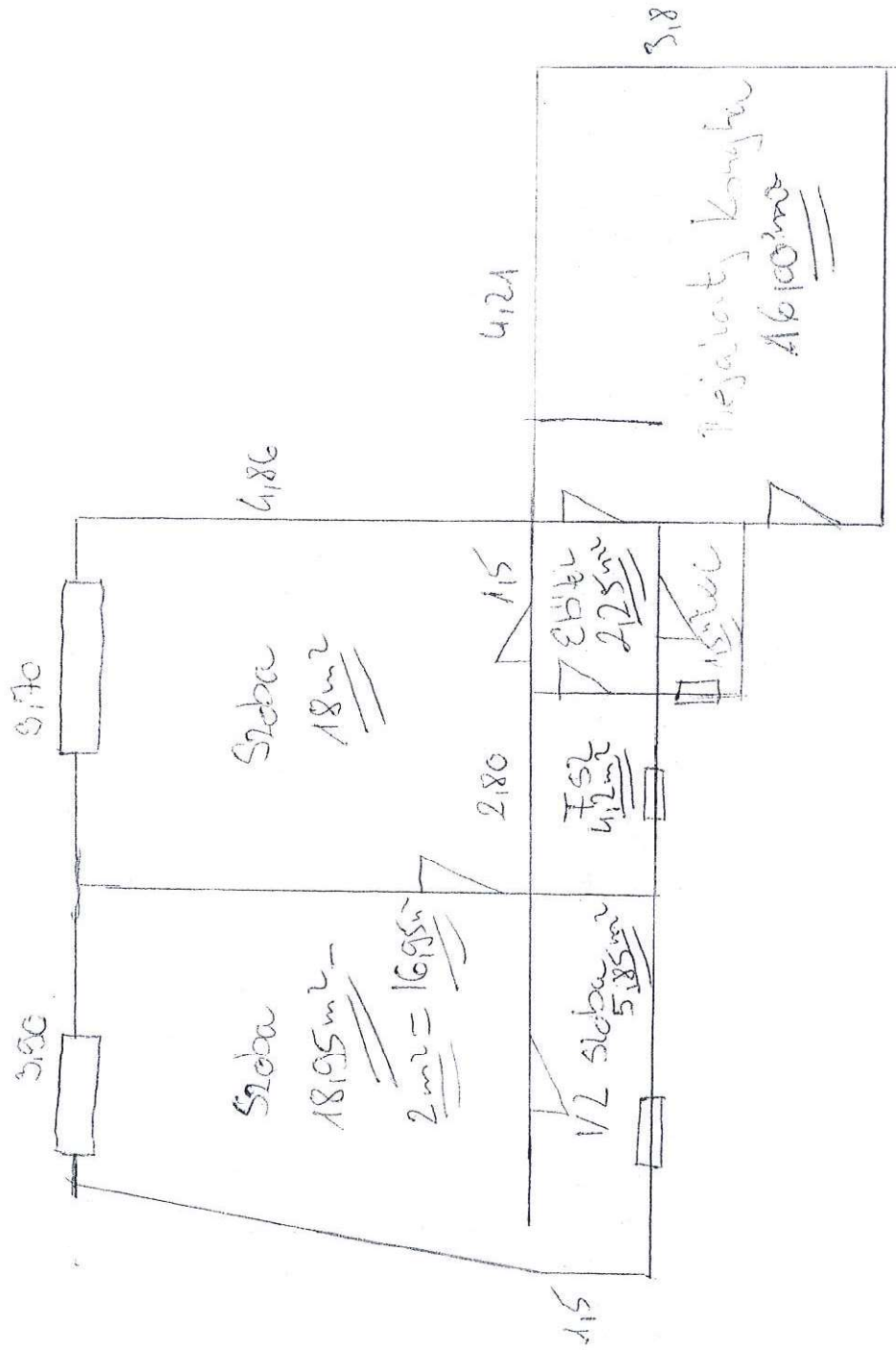
Folytatás az előző lapról

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.

---

**TULAJDONI LAP VÉGE**

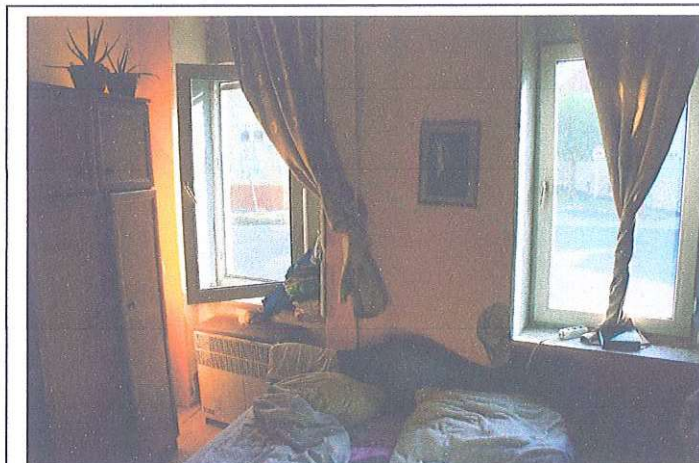
---





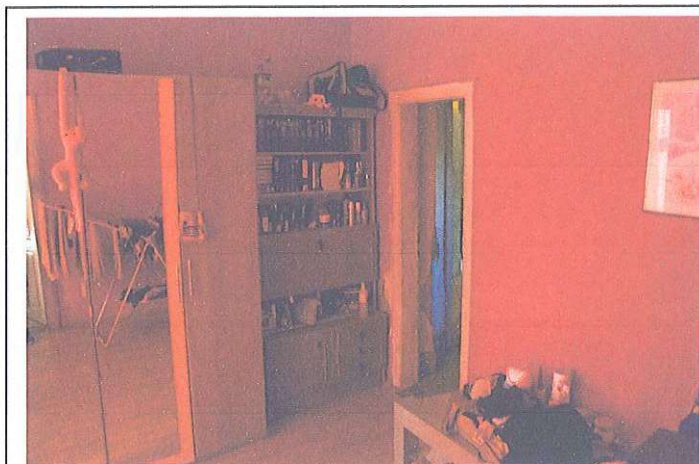
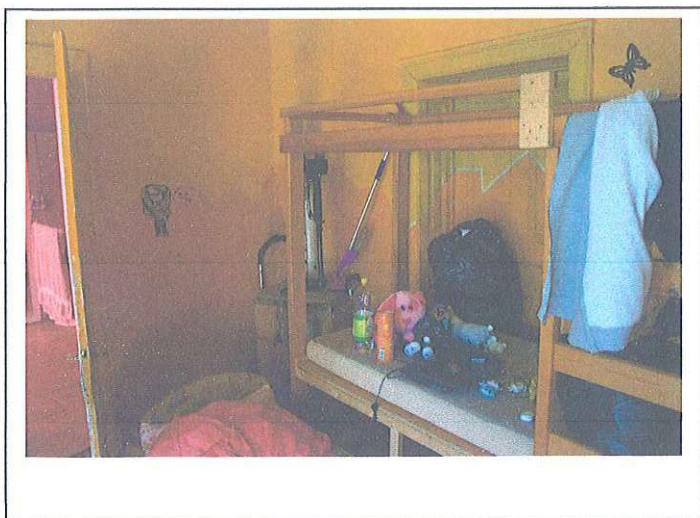
**Homlokzat**

**Homlokzat**



**Homlokzat**

**Szoba**



**Szoba**

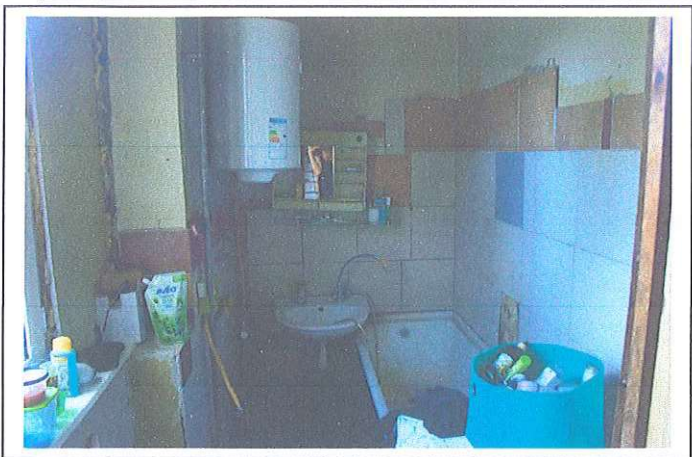
**Szoba**



Szoba



Szoba



Fürdőszoba



We



Konyha



Bejárat