

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

ÉRKEZETT

21487
2025 MÁRC 17.

De Vagy...
Lm

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELÉS

AKTUALIZÁLÁS

7400. Kaposvár, Zrínyi u. 13.

hrsz: 7145

lakóház, udvar

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

2025. március 16.

TARTALOMJEGYZÉK

1. ELŐZMÉNYEK.....	3
2. ÖSSZEFOGLALÁS	4
3. AZ ÉRTÉKBECSLÉS ELVE, MÓDSZERE, ÉRTÉKELÉSI FOGALMAK.....	5
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
4. KIINDULÁSI ALAPADATOK, INFORMÁCIÓK.....	8
4.1 AZ ÉRTÉKBECSLÉST MEGELŐZŐ FELADATOK	8
4.2 A TULAJDONI LAP ADATAI	8
5. AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA	9
5.1. TELEKADOTTSÁGOK	9
5.2. AZ ÉPÜLET MŰSZAKI JELLEMZŐI.....	10
5.2.1 Lakóház.....	10
6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	12
6.1. Piaci összehasonlító érték.....	12
6.2. Költség alapú érték	13
7. AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉK.....	14
7.1. A VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSÁNAK SZEMPONTJAI, A KIVÁLASZTOTT MÓDSZER INDOKLÁSA:	14
8.0 FELTÉTELEZÉSEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	15
9. MELLÉKLETEK.....	16

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. 13. sz. alatti hrsz: 7145 lakóház, udvar megjelölésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú tehermentes, mai ingatlanforgalmi értékét, határozza meg érték vizsgálata céljából.

A helyszíni szemle időpontja: **2025. március 16.**

Az értébecslés fordulónapja: **2025. március 16.**

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

- tulajdoni lap
- térképmásolat
- alaprajz

Ferencz Tamás Nándor
Székhely: 7400 Kaposvár, Tel.:
Nyilvántartási szám:
Adószám: 74500528-4/8/1/2
Ké: 74500528-4/8/1/2
1120

Ferencz Tamás Nándor
Ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

3. AZ ÉRTÉKBECSLÉS ELVE, MÓDSZERE, ÉRTÉKELESI FOGALMAK

3.1 Az értékbecslés célja

Az ingatlan ingatlanforgalmi értékének meghatározása.

3.2 Az ingatlanforgalmi érték fogalma, megállapítása

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. Végző 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 díjaknál 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 határozunk 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 újratерemtésének 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 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. Ismerteteket szereztünk a környéken kialakult ingatlanárakról és piaci forgalmi viszonyokról.

4.2 A tulajdoni lap adatai

Az ingatlan címe:	7400. Kaposvár, Zrínyi u. 13.
Az ingatlan fekvése:	Belterület
Helyrajzi szám:	7145
A területe:	393 m²
A földrészlet jellege:	lakóház, udvar

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 ún. donneri városrészben fekszik. Környezetében családi házak találhatóak.

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 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 szárazkapu bejárat került kialakításra.

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>	közüzemi
<u>Gázellátás:</u>	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

Szkipari szerkezetek:

<u>Válaszfalak:</u>	Tégla
<u>Padozatok:</u>	Mozaik lap, hajópadló, mettlachi
<u>Falburkolatok:</u>	Festett, csempe
<u>Homlokzat:</u>	Vakolt, festett
<u>Bádorgozás:</u>	Horganyzott acéllemez
<u>Nyílászárók:</u>	Faszerkezetűek
<u>Üvegezés:</u>	2 rtg-ű üv.
<u>Héjazat:</u>	Cscrép

Épületgépészet:

Elektromos hálózat:	Közüemi
Fűtés:	Egyei kályhás, gázkonvektor
Vízellátás:	Közüemi
Melegvízellátás:	Villanybojler
Csatornázás, szennyvízkezelés:	Közüemi

Hasznos alapterülete:

Terület-kimutatás							
Helyiség megnevezése	Szint	Alap-terület			%	K	Redukált terület
tároló	földszint	27,00			100%	1	27,00
kapubejáró	földszint	10,00			100%	1	10,00
szoba	földszint	14,00			100%	1	14,00
fürdőszoba	földszint	3,60			100%	1	3,60
szoba	földszint	27,26			100%	1	27,26
előtér	földszint	5,46			100%	1	5,46
szoba	földszint	17,68			100%	1	17,68
szoba	földszint	17,68			100%	1	17,68
fürdőszoba	földszint	5,00			100%	1	5,00
konyha	földszint	8,90			100%	1	8,90
kamra	földszint	1,00			100%	1	1,00
terasz	földszint	8,00			50%	2	4,00
pince	pince	100,00			25%	3	25,00
melléképület	mell. épület	15,00			50%	4	7,50
Teljes alapterület:		261 m ²	Redukált nettó alapterület:				174 m ²

Igénybevétel, karbantartottság:

A helyszíni szemlén, a tárgyi épület vonatkozásában megállapítást nyert, az épület gyenge műszaki állagú, karbantartása, és felújítása szükséges. Hozzá tartozik még az udvarban egy db garázs melléképület, mely szintén téglafalazatú, 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	2023	Realizált adat	2023	Realizált adat	2022
Irányítószám	7400	7400		7400		7400	
Település	Kaposvár	Kaposvár		Kaposvár		Kaposvár	
Közterület neve	Zrínyi u.	Szigetvári u.		Lonkahegy		Nádasdi u.	
Ingatlan típusa	Családi ház	Családi ház		Családi ház		Családi ház	
Tagolódás	földszint	fsz		fsz		fsz	
Építés éve	1920	1955		1962		1966	
Telek terület	393 m ²	588 m ²		988 m ²		765 m ²	
Redukált alapterület	174 m ²	120 m ²		114 m ²		118 m ²	
Jellemzők	gyenge műszaki állagú	komfortos közepes műszaki állagú hasonló környezet		komfortos közepes műszaki állagú hasonló környezet		komfortos közepes műszaki állagú hasonló környezet	
Eladási/kínálati ár		11,9 mill Ft		10,4 mill Ft		9,5 mill Ft	
Inflációkorrekció		10%		10%		10%	
Kínálati ár korrekció							
Fajlagos ár		109 083 Ft/m ²		100 351 Ft/m ²		88 559 Ft/m ²	
Korrekció	Környezeti						
	Infrastruktúra						
	Állapot		-30%	-30%		-30%	
	Jogi jelleg						
	Telek méret						
	Egyéb	Pl.: befejezetlenség, panoráma, emeleti elhelyezkedés, jelleg...					
	Alapterület		-10%	-10%		-10%	
Korrigált fajlagos ár		59 599 Ft/m ²	65 450 Ft/m ²	60 211 Ft/m ²		53 136 Ft/m ²	
Piaci hasonlító alapú módszerrel számított érték:				10 400 000 Ft			

6.2. Költség alapú érték

Költség alapú módszer									
Telek értékelése	Adat forrás	Vizsgált telek	Realizált adat		Realizált adat		Realizált adat		
	Település	Kaposvár	Kaposvár		Kaposvár		Kaposvár		
	Közterület	Erdősor	Kecelhegy		Kecelhegy		Ezüsthárs lakópark		
	Közművek	összközműves	összközmű		összközmű		összközmű		
	Telekméret	393 m2	844 m2		944 m2		785 m2		
	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 (átírható)									
Fajlagos ár:	9 571 Ft/m2	9 064 Ft/m2		9 905 Ft/m2		9 745 Ft/m2			
Telekérték:					3 800 000 Ft				
Épület műszaki értékelése	Épületrész száma	Megnevezés	Nettó alapterület	Újraelőállítási költség	Avulságok			Felépítmény érték	
					fizikai	erkölcsi	körny.		
	1	földszint	138 m2	320 000 Ft/m2	45%	20%	20%	6 624 000 Ft	
	2	pince	8 m2	200 000 Ft/m2	45%	20%	20%	240 000 Ft	
	3	melléképület	100 m2	150 000 Ft/m2	45%	20%	20%	2 250 000 Ft	
	4		15 m2						
	5		0 m2						
	6		0 m2						
	7		0 m2						
	8		0 m2						
	9		0 m2						
	10		0 m2						
Felépítmények költség alapú értéke:					9 100 000 Ft				
Költség alapú módszerrel számított érték:					12 900 000 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	10 400 000	Ft						
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása			100	%	10 400 000	Ft		
Az ingatlan értéke a költségalapú megközelítés szerint	12 900 000	Ft						
A költség alapú megközelítés súlyozása			0	%	0	Ft		
Az ingatlan egyeztetett értéke							10 400 000	Ft
Forgalmi érték kerekítve							10 400	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. 13. alatti hrsz: 7145 alatti lakóház, udvar megjelölésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú tehermentes, piaci értékét a jelenlegi funkciók figyelembevételével, igény-, per- és tehermentes állapotban

10.400.000,- Ft

azaz **Tízmillió-négyszázezer 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 keltezésről számított 90 napig érvényes.

Kaposvár, 2025. március 16.

Ferencz Tamás Nándor
 Székhely: 7400 Kaposvár, Felső u. 8/b 1/2.
 Nyilvántartási szám: 52247905
 Adószám: 26453033-1-04
 Kísérlet

Ferencz Tamás Nándor
Ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

8.0 Feltételezések és korlátozó feltételek

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

Véleményt nem nyilvánítunk jogi ügyekben.

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

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

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

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

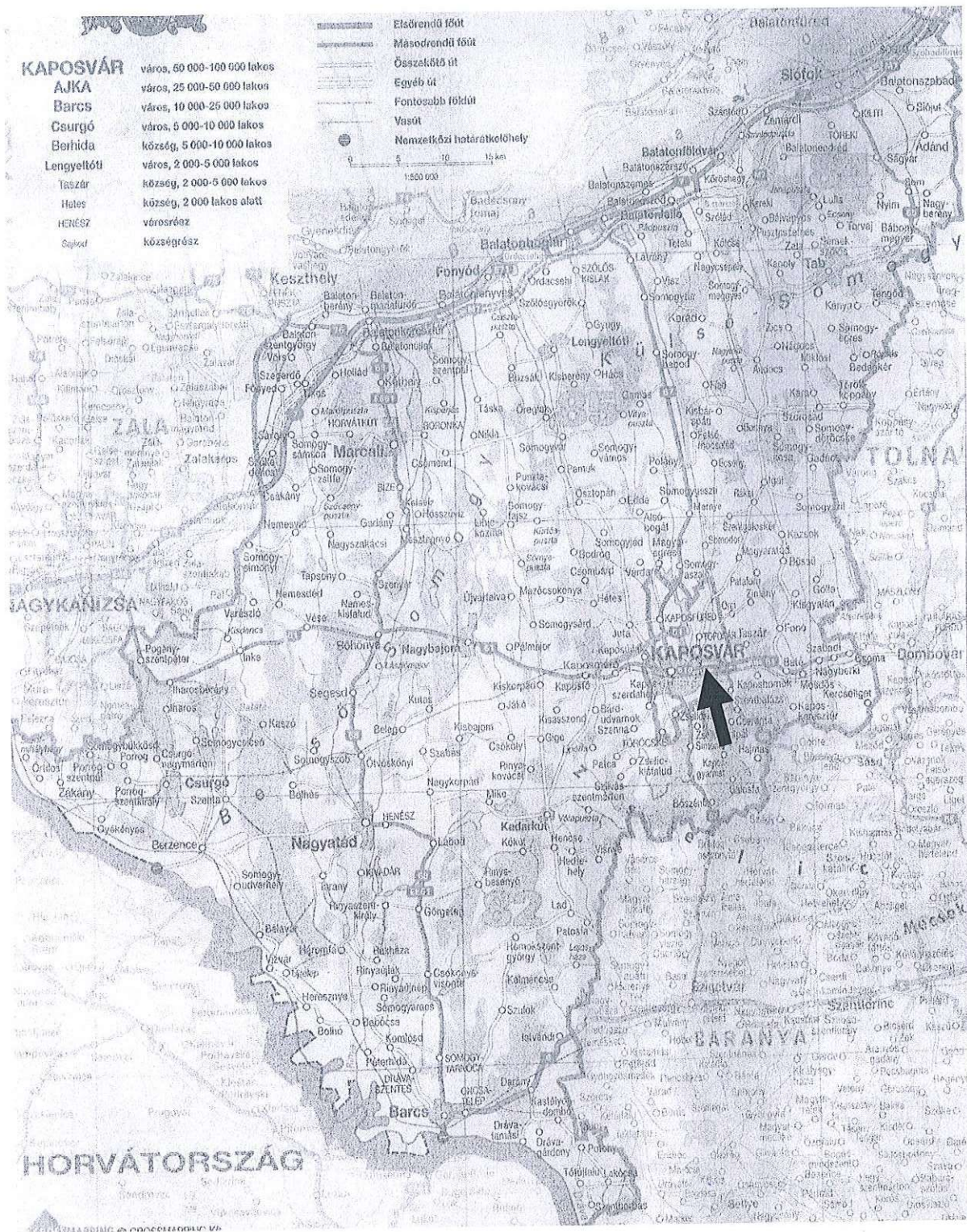
A vagyonértékelés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

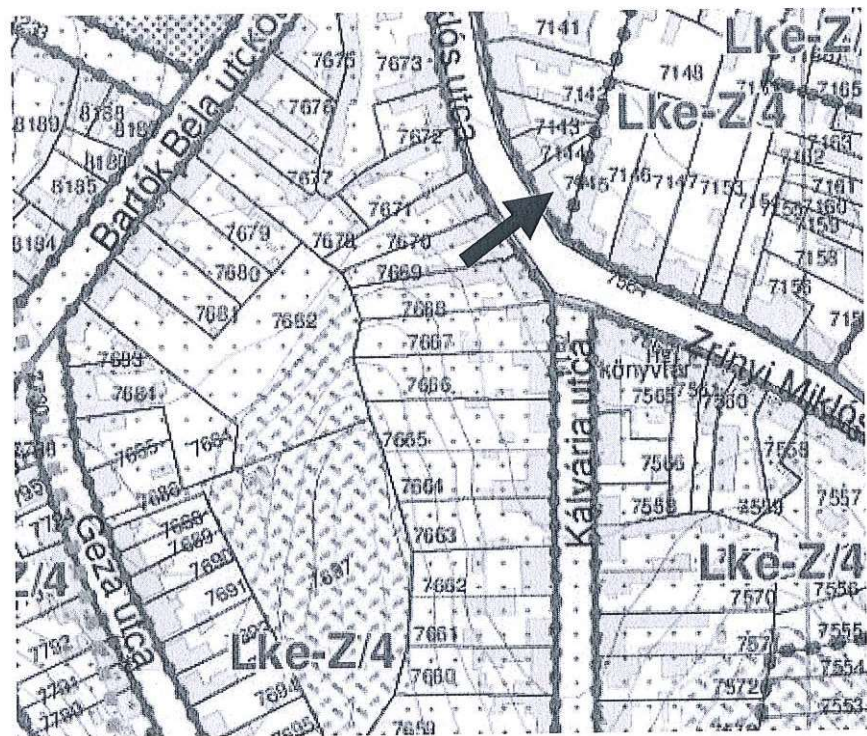
A vagyonértékelő szakembereknek nincs meg a képesítésük arra, hogy felismerjék a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte befolyásolhatja az ingatlan értékét.

Ezen vagyonértékelő jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem 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





Lke-Z/4

Homogy Vármegyei Kormányhivatal
Kaposvár Nagy Imre tér 1.

Oldal: 1/3

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11356/2025

2025.03.10

Szektor: 61

KAPOSVÁR

Belterület

7145 helyrajzi szám

7400 KAPOSVÁR Zrínyi utca 13.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2

k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett lakóház, udvar

0

393

0.00

2. bejegyző határozat: 6809/1909.12.19

Illetli a KAPOSVÁR Belterület 7146 HRSZ-t terhelő Vízelvezetési szolgalmi jog

II. RÉSZ

9. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 42318/2/2020.05.11

jogcím: adásvétel

utalás: II /6.

jogállás: tulajdonos

név : Nagy Vilmos

szül. : 1975

a.név : Gottvald Ilona

cím : 7400 KAPOSVÁR Zrínyi utca 13

2018. évi CIII. törvény. 7.§ (2) bekezdés a) pontja alapján.

10. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 42318/2/2020.05.11

jogcím: adásvétel

utalás: II /6.

jogállás: tulajdonos

név : Nagy Lajosné

sz.név: Gottvald Ilona

szül. : 1947

a.név : Setela Magdolna

cím : 7400 KAPOSVÁR Zrínyi utca 13.

2018. évi CIII. törvény. 7.§ (2) bekezdés a) pontja alapján.

III. RÉSZ

19. bejegyző határozat, érkezési idő: 42318/2/2020.05.11

Jelzálogjog 4 366 376 FT, azaz négymillió-háromszázhatvanhatezer-háromszázhatvanhat FT erejéig . 2049.09.30-ig

A 274/2018.(XII.21.) Korm.rendelet 8. § (1) bekezdése alapján .A Magyar Államot mint eladót képviselő szervezet - a 2018.évi CIII.tv. 2.§ (1) bek. d, pontja szerint - a Nemzeti

Eszközkezelő Zrt. (1122 Budapest, Városmajor u. 12-14).

jogosult:

név: MAGYAR ÁLLAM

cím : -

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11356/2025

2025.03.10

Szektor: 61

KAPOSVÁR

Belterület 7145 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

20. bejegyző határozat, érkezési idő: 42318/2/2020.05.11
Elidegenítési és terhelési tilalom a bejegyzett jelzálogjog biztosítására.
A 274/2018. (XII.21.) Korm.rendelet 8. § (1) bekezdése alapján .A Magyar Államot mint eladót képviselő szervezet - a 2018.évi CIII.tv. 2.§ (1) bek. d, pontja szerint - a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. (1122 Budapest, Városmajor u. 12-14).
utalás: III/19.
jogosult:
név: MAGYAR ÁLLAM
cím : -
21. bejegyző határozat, érkezési idő: 40233/5/2021.05.12
Végrehajtási jog 46 510 FT, azaz negyvenhatezer-ötszáz tíz FT főkövetelés és járulékai erejéig.
Dr. Gazdagné Dr. Arnold Zsanett önálló bírósági végrehajtó által kiadott 364.V.0453/2021/37. sz. megkeresés alapján történt.
utalás: II /9.
jogosult:
név: KAVÍZ KAPOSVÁRI VÍZ- ÉS CSATORNAMŰ KFT. törzsszám: 14518452
cím : 7400 KAPOSVÁR Cseri út 16.
22. bejegyző határozat, érkezési idő: 30119/2022/2021.05.21
Önálló szöveges bejegyzés dr. Gazdagné Dr. Arnold Zsanett öbv. 364.V.0522/2021/9 számú végrehajtási jog bejegyzésére irányuló megkeresése a II/9 tulajdoni illetőségre megszüntetve.
23. bejegyző határozat, érkezési idő: 30440/2022/2021.09.30
Önálló szöveges bejegyzés dr. Gazdagné Dr. Arnold Zsanett öbv. 364.V.0453/2021/67 számú végrehajtási jog törlésére irányuló megkeresése a II/9 tulajdoni illetőségre megszüntetve.
24. bejegyző határozat, érkezési idő: 41650/5/2022.07.01
Végrehajtási jog 33 603 FT, azaz harmincháromezer-hatszáz három FT főkövetelés és járulékai erejéig.
Dr. Gazdagné Dr. Arnold Zsanett önálló bírósági végrehajtó által kiadott 364.V.0655/2022/9. sz. megkeresés alapján történt.
utalás: II /9.
jogosult:
név: EOS FAKTOR MAGYARORSZÁG ZRT. törzsszám: 14220438
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 30.
25. bejegyző határozat, érkezési idő: 43556/5/2022.08.10
Önálló szöveges bejegyzés eljárás megszüntetés. A III/24. sorszám alatt bejegyzett végrehajtási jog törlése iránti eljárás megszüntetve eljárási díj megfizetésének elmulasztása miatt.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11356/2025

2025.03.10

Szektor: 61

APOSVÁR

terület

7145 helyrajzi szám

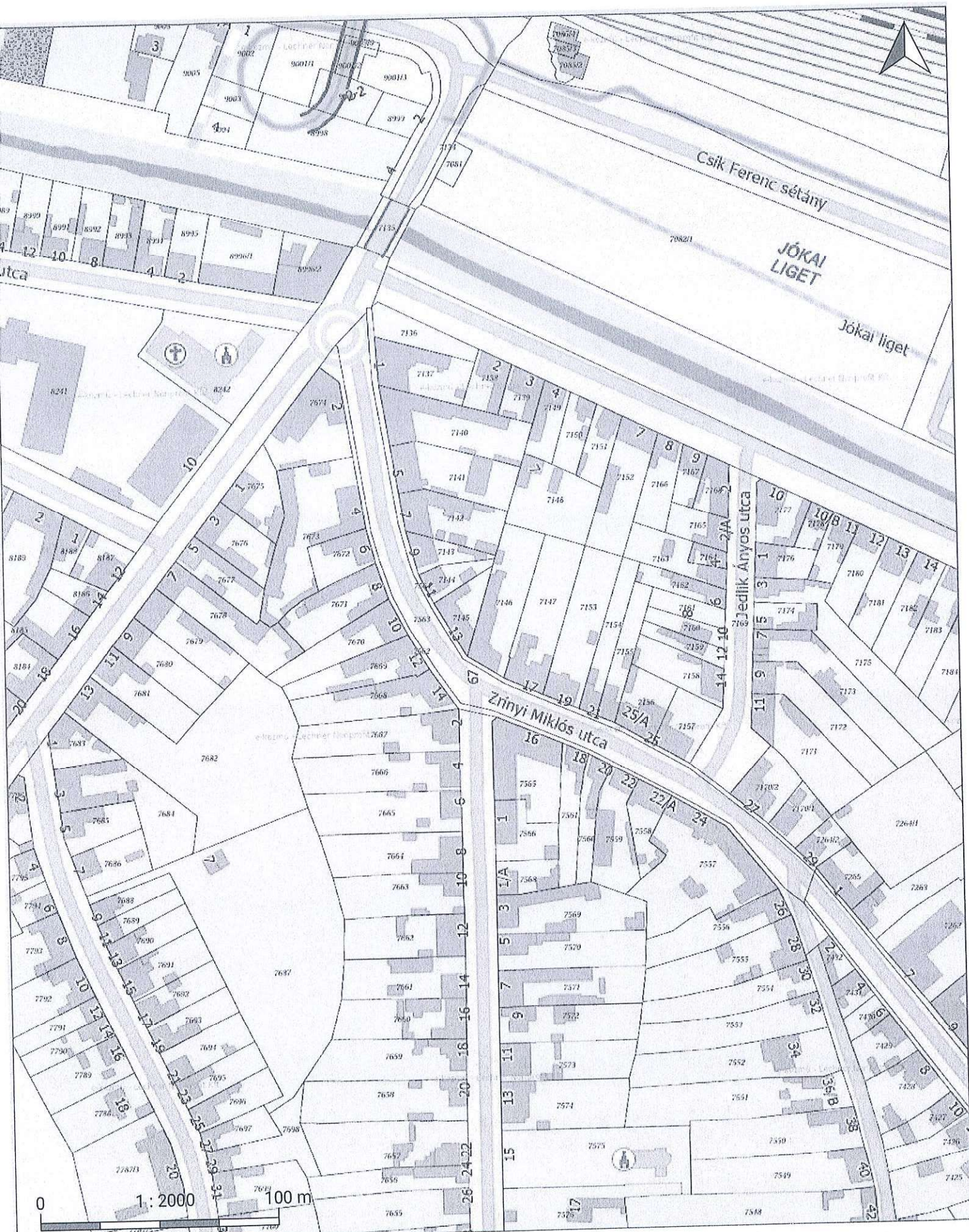
Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 43813/7/2022.08.16

Önálló szöveges bejegyzés a II/9. sorszám alatti illetőségre vonatkozóan az INTRUM ZRT
javára történő végrehajtási jog bejegyzésére vonatkozó eljárás megszüntetve igazgatási
szolgáltatási díj megfizetésének elmulasztása miatt.

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



E-KÖZMŰ

Térkép

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés

Készült az E-közmű rendszerben (2025. 03. 12.). A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!



Homlokzat



Homlokzat



Homlokzat



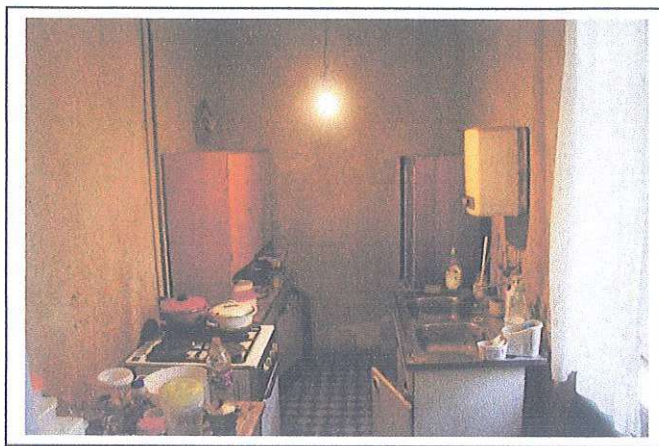
Homlokzat



Homlokzat

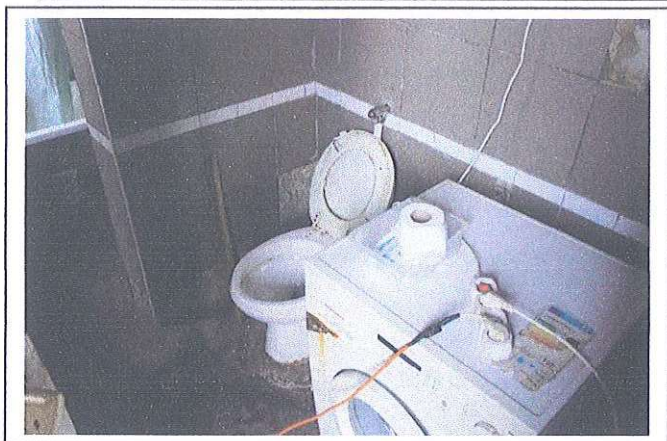


Szoba



Konyha

Konyha



Fürdőszoba

Fürdőszoba

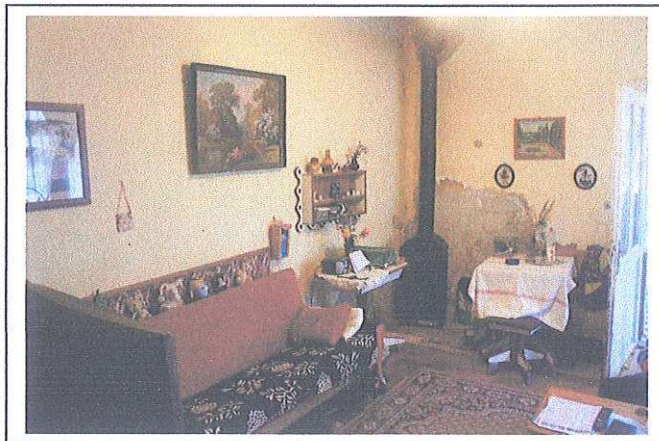


Fürdőszoba

Szoba



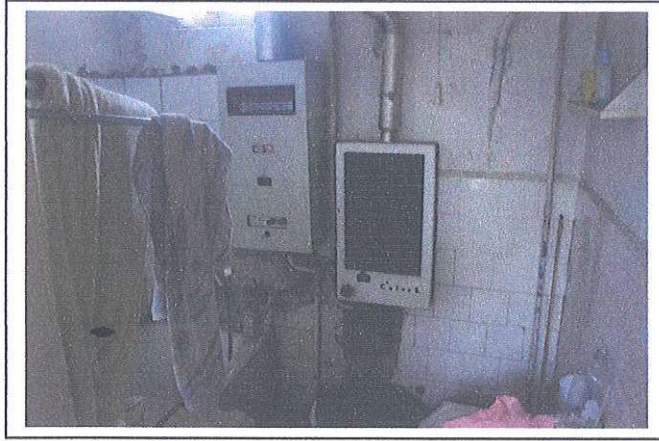
Szoba



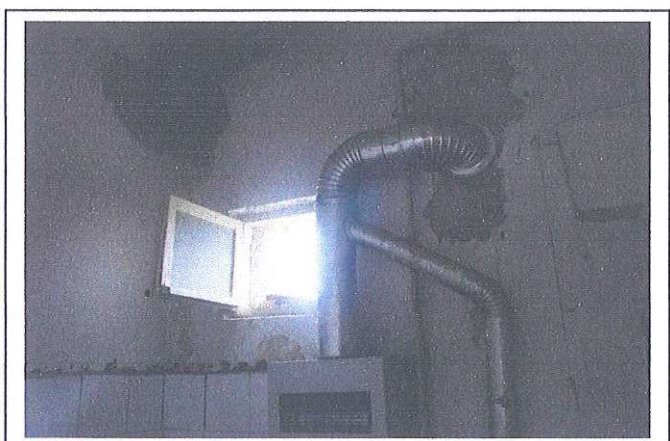
Szoba



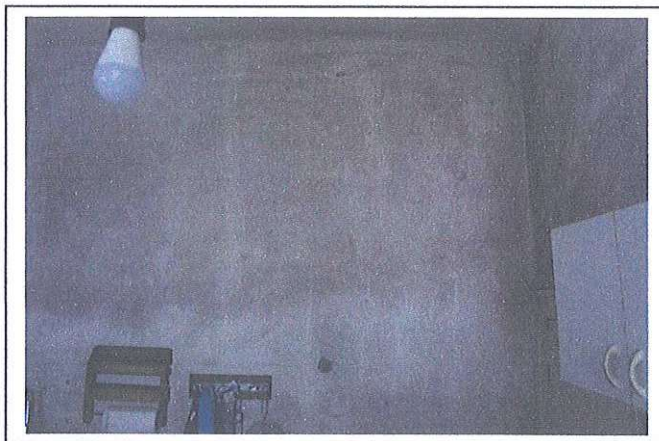
Szoba



Fürdőszoba



Fürdőszoba



Konyha



Szoba

Tároló