

Lakóingatlan forgalmi értékének megállapítása
egyszerűsített forgalmi értékbecslés

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

Tulajdonos: **Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata**

Értékelés tárgya – Ingatlan adatai:

- Cím: 7400 Kaposvár, Kossuth tér 4. földszint 2. ajtó
- Helyrajzi szám: 100/3/A/2
- Ingatlan típusa: Társasházi lakás
- Az ingatlan fekvése: Belterület
- Alapterület: 65 m²
- Tulajdoni hányad: 1/1
- Eszmei hányad: 536/10000
- Ingatlan terhei: Tehermentes

Forgalmi érték:

430.769 Ft/m²

28.000.000 Ft
azaz: huszonnyolcmillió forint

A lakás helyiségeinek felsorolása:**Előszoba:**

7,38 m² alapterületű, üvegbetétes fa szerkezetű bejárati ajtón keresztül közelíthető meg. A burkolata cementlap, falak festettek és részben lambériával borítottak. Légh kondicionálóval felszerelt.

Konyha:

9,5 m² alapterületű, az előszobából közelíthető meg, fa szerkezetű, kétszárnyú, dupla nyílászáróval és redőnnel felszerelve. A burkolata linóleum, alatta cementlap, festett falakkal, részben csempézett. A gázkonvektor alatt vizes a fal.

Fürdő:

5,28 m² alapterületű, az előszobából közelíthető meg. A burkolata járólap, festett és csempézett falak. A fürdőszoba épített zuhanykabinnal, kézmosóval, WC-vel, villanybojlerrel és gázkonvektorral felszerelve, nemrég felújítva. Kis, egyszárnyú fa ablak szúnyoghálóval. A bérő elmondása alapján a mennyezet részleges leszakadása miatt álmennyezet került kialakításra.

Szoba 1.:

Kb. 22,34 m² alapterületű, belső udvarra néző szoba, fa szerkezetű, három szárnyú, dupla nyílászáróval és redőnnel felszerelve. A padozat parketta burkolatú, a falak festettek, részben lambériával borítva. A szoba az előszobából közelíthető meg. Légh kondicionálóval és gázkonvektorral felszerelve.

Szoba 2.:

Kb. 20,91 m² alapterületű, belső udvarra néző szoba, fa szerkezetű, három szárnyú, dupla nyílászáróval és redőnnel felszerelve. A padozat parketta burkolatú, mely rossz állapotú, a falak festettek, a mennyezet leázott. A szoba a szoba 1-ből közelíthető meg. Gázkonvektorral felszerelve.

Az épület műszaki adatai:

állaga:	jó állapotú, részleges felújítást igényel
komfort fokozat:	félkomfortos
alapozása:	tégla
szigetelés:	elhasználódott
falazata:	tégla
tető típusa:	összetett tető
tető szerkezete:	fa ácsszerkezet
nyílászárók:	régi típusú, fa szerkezetű
nyílászárók állaga:	közepes, felújítást igényel
helyiségek padozata és állaga:	cementlap, parketta, járólap
fűtési mód:	gázkonvektor
melegvíz:	villanybojler
ingatlan fekvése:	belváros
vasútállomás:	850 m
autóbusz megálló:	400 m
élelmiszerbolt:	20 méteren belül

az ingatlanhoz vezető út: szilárd burkolatú
járda: szilárd burkolatú

Általános jellemzői:

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan Kaposvár belvárosában, a Kossuth tér 4. szám alatt található társasház belső udvarában, közvetlenül a gyógyszertár mögött helyezkedik el a földszinten, önálló helyrajzi számmal nyilvántartott lakóingatlan. Az ingatlan jelenlegi állapota karbantartott, részleges felújítást igényel.

Értékcsökkentő tényezők:

A lakás belső udvarra néz, azonban az ottani állandó forgalom miatt rendkívül zajos. A konyha fala közös a szomszédos gyógyszertárral, vékony szerkezete miatt a hangszigetelés nem megoldott, így a zajok teljes mértékben áthallatszanak. Az utolsó szoba mennyezete beázott, amely további javítást és állagmegóvást igényel, továbbá a padlóburkolat hullámos, alatta szerkezetileg kifogásolható homokágy található. A lakás további helyiségeinek falszerkezete néhol vizesedést mutat.

Összehasonlító adatok:

1. Kaposvár, Belváros	2025. év	442.608 Ft/m ²
2. Kaposvár, Belváros	2025. év	448.269 Ft/m ²
3. Kaposvár, Berzsenyi utca	2025. év	443.477 Ft/m ²

Mellékletek: Fényképek.

A jelen forgalmi értékbecslés érvényességi ideje a kiállítástól számított 180 nap.

A helyszíni szemle során rögzített adatok a valóságnak megfelelnek.

Kaposvár, 2025. május 21.

Ráczné Czellár Anita Diána
Ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő



