

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, Zárda köz 3. lh:2. 1. em. 5. ajtó
- Helyrajzi szám: 867/3/A/16
- Ingatlan típusa: Társasházi lakás
- Az ingatlan fekvése: Belterület
- Alapterület: 30 m²
- Tulajdoni hányad: 1/1
- Eszmei hányad: 209/10000
- Ingatlan terhei: Tehermentes

Forgalmi érték:

443 333 Ft/m²

13 300 000 Ft

azaz tizenhárommillió-háromszázezer forint

A lakás helyiségeinek felsorolása:

- Szoba:** Belső parkolóra néző szoba, fa szerkezetű, kétszárnyú, dupla nyílászáróval és redőnnel ellátva. A padozat parketta burkolatú, a falak festettek, de nedvességnomok és helyenként penészedés is megfigyelhető. A szoba az előszobából közelíthető meg.
- Erkély:** A kb. 1 m² nagyságú kiléphető, nyitott erkély, korláttal határolva, a szobából közelíthető meg.
- Előszoba:** A burkolata linóleum, festett falak, a mennyezeten beázás nyomai láthatók. A helyiségből közelíthető meg a lakás többi része.
- WC:** A burkolata linóleum, festett falak, hiányosan tapétázott. Az előszobából közelíthető meg.
- Konyha/Fürdő:** A burkolata linóleum, festett és csempézett falak, fa szerkezetű, kétszárnyú, dupla nyílászáróval és redőnnel ellátva, gázbojlerrel és gázkonvektorral felszerelve. A nyitott fürdőfülke a konyhából leválasztott kis helyen, egy légtérben, egy kisebb méretű beépített szekrénnel együtt található. Az előszobából közelíthető meg.

Az épület műszaki adatai:

állaga:	közepes, felújítást igényel
komfort fokozat:	komfort nélküli
alapozása:	tégla
szigetelés:	elhasználódott
nyílászárók:	régi típusú, fa szerkezetű
nyílászárók állaga:	közepes, felújítást igényel
helyiségek padozata és állaga:	laminált padló - közepes
fűtési mód:	gázkonvektor
melegvíz:	gázbojler
ingatlan fekvése:	belváros
vasútállomás:	1,3 km
autóbusz megálló:	140 m
élelmiszerbolt:	400 méteren belül
az ingatlanhoz vezető út:	szilárd burkolatú
járda:	szilárd burkolatú

Általános jellemzői:

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan Kaposváron, a Zárda köz 3/2. szám alatt található társasház egyik első emeleti erkélyes lakása. Az ingatlan jelenlegi állapota felújítást igényel.

Értékcsökkentő tényezők:

Az ingatlan komfortfokozatát jelentősen csökkenti, hogy fürdőszoba nem került kialakításra, a tisztálkodás céljára szolgáló ülökád a konyhában kapott helyet. A

konyhában jelenleg fűtés nem biztosított, továbbá a teljes elektromos hálózat korszerűsítése szükséges. Az ingatlanban egy szabálytalan módon felszerelt villanybojler üzemel, amely szakszerűtlen kialakítása miatt műszaki és biztonsági szempontból is kifogásolható.

Összehasonlító adatok:

1. Kaposvár, Belváros	2025. év	442.608 Ft/m ²
2. Kaposvár, Belváros	2025. év	448.269 Ft/m ²
3. Kaposvár, Berzsényi 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. április 16.

Ráczné Czellár Anita Diána
Ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő





