

518/2025

ÉRKEZETT  
26467  
2025 ÁPR 22.

**Lakóingatlan forgalmi értékének megállapítása**  
egyszerűsített forgalmi értékbecslés

*de Kaposvár*

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

Tulajdonos: **Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata**

|                                                   |              |
|---------------------------------------------------|--------------|
| KAPOSVÁRI POLGÁRMESTERI HIVATAL<br>KÖZPOLGÁRTARTÓ |              |
| Érke:                                             | 2025 ÁPR 24. |
| Sorsz:                                            | V/518-2/2025 |

Értékelés tárgya – Ingatlan adatai:

- Cím: 7400 Kaposvár, Fő utca 83. földszint 3. ajtó
- Helyrajzi szám: 630/A/3
- Ingatlan típusa: Társasházi lakás
- Az ingatlan fekvése: Belterület
- Alapterület: 53,62 m<sup>2</sup>
- Tulajdoni hányad: 1/1
- Eszmei hányad: 1615/10000
- Ingatlan terhei: Tehermentes

**Forgalmi érték:**

**391.645 Ft/m<sup>2</sup>**

**21.000.000 Ft**

azaz huszonegymillió forint

**A lakás helyiségeinek felsorolása:****Előtér:**

Fa szerkezetű, üvegbetétes, rossz állapotú bejárati ajtón keresztül közelíthető meg. Burkolata járólap, falai festettek, részben díszburkolattal ellátott. A helyiségből közelíthető meg a lakás többi része.

**WC:**

A burkolata járólap, csempézett és részben festett falakkal. Az előtérből közelíthető meg.

**Konyha:**

A burkolata járólap, festett falakkal, részben csempézett, egy nagyobb és egy kisebb, kétszárnyú, dupla üvegezésű fa nyílászáróval. Vízzel, gázzal elérhető. Gázkonvektorral ellátva. Az előtérből közelíthető meg.

**Kamra:**

A burkolata járólap, falai festettek, kis méretű fa szerkezetű ablakkal ellátva. Az előtérből közelíthető meg.

**Szoba 1.:**

Belső udvarra néző szoba, fa szerkezetű, háromszárnyú, dupla nyílászáróval. A padozat laminált padló burkolatú, a falak festettek, gázkonvektorral felszerelve. Az előtérből közelíthető meg.

**Szoba 2.:**

Belső udvarra néző szoba, fa szerkezetű, két kétszárnyú, dupla nyílászáróval és redőnnyel ellátva, gázkonvektorral felszerelve. A padozat parketta burkolatú, a falak festettek. A szoba az első szobából nyílik.

**Fürdő+WC:**

A burkolata járólap, csempézett és részben festett falakkal. A fürdőszoba káddal, mosdókagylóval, WC-vel és gázkonvektorral felszerelve, kis méretű faablakkal ellátva. A belső szobából közelíthető meg.

**Az épület műszaki adatai:**

|                                |                                                                 |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| állaga:                        | közepes, felújítást igényel                                     |
| komfort fokozat:               | komfortos                                                       |
| alapozása:                     | tégla                                                           |
| tetőszerkezete:                | fa ácsszerkezet                                                 |
| héjazat:                       | cserép                                                          |
| nyílászárók:                   | régi típusú, fa szerkezetű                                      |
| nyílászárók állaga:            | közepes, felújítást igényel                                     |
| helyiségek padozata és állaga: | parketta – közepes, járólap – közepes, laminált padló - közepes |
| fűtési mód:                    | gázkonvektor                                                    |
| melegvíz:                      | gázbojler                                                       |
| ingatlan fekvése:              | belváros                                                        |
| vasútállomás:                  | 900 m                                                           |
| autóbusz megálló:              | 20 m                                                            |
| élelmiszerbolt:                | 100 méteren belül                                               |

az ingatlanhoz vezető út: szilárd burkolatú  
járda: szilárd burkolatú

### Általános jellemzői:

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan Kaposváron, a Fő utca 83. szám alatt található társasház belső udvarában helyezkedik el, önálló helyrajzi számmal nyilvántartott lakóingatlan. Az ingatlan jelenlegi állapota közepes, felújítást igényel.

### Értékcsökkentő tényezők:

Az ingatlan műszaki állapota több szempontból is jelentős mértékben csökkenti annak piaci értékét. A belső terek teljes körű felújítást igényelnek, ideértve a burkolatokat, a nyílászárók, a fűtési rendszer, valamint az elavult elektromos hálózat cseréjét. A falszerkezetek több helyen vizesedést mutatnak, amely a szerkezet állékonyságát és a lakhatóságot is kedvezőtlenül befolyásolja. Ezen túlmenően az épület tetőfedése és homlokzata is felújítandó állapotban van, ami további jelentős beruházást tesz szükségessé a használhatóság és az esztétikai megjelenés helyreállítása érdekében.

### Összehasonlító adatok:

|                                     |          |                           |
|-------------------------------------|----------|---------------------------|
| 1. Kaposvár, Északnyugati városrész | 2024. év | 414.000 Ft/m <sup>2</sup> |
| 2. Kaposvár, Somssich               | 2025. év | 388.889 Ft/m <sup>2</sup> |
| 3. Kaposvár, Nyugati városrész      | 2025. év | 379.014 Ft/m <sup>2</sup> |

### 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 17.

**RÁCZNÉ CZELLÁR ANITA DIÁNA**  
INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELŐ ÉS  
KÖZVETÍTŐ

7400 Kaposvár, Kanizsai utca 10.  
Tel.: +36 80 266 3874  
Adószám: 13008141-34  
Vállalkozói Nyilvántartási szám: 88291974

Ráczné Czellár Anita Diána

Ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő



