

**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

**INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELÉS**

7400. Kaposvár,

Dózsa Gy. u. 22.

fsz. 1.

hrsz: 57/A/1

*lakás*

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

*2025. szeptember 12.*

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>1. ELŐZMÉNYEK</b> .....	<b>3</b>
<b>2. ÖSSZEFOGLALÁS</b> .....	<b>4</b>
<b>3. AZ ÉRTÉKBESZLÉS ELVE, MÓDSZERE, ÉRTÉKELÉSI FOGALMAK</b> .....	<b>5</b>
3.1 AZ ÉRTÉKBESZLÉS 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
<b>4. KIINDULÁSI ALAPADATOK, INFORMÁCIÓK</b> .....	<b>8</b>
4.1 AZ ÉRTÉKBESZLÉST MEGELŐZŐ FELADATOK .....	8
4.2 A TULAJDONI LAP ADATAI .....	8
<b>5. AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA</b> .....	<b>9</b>
5.1. FÖLDRAJZI, TÁRSADALMI, GAZDASÁGI, INGATLANPIACI BEMUTATÁS .....	9
5.2. TELEKADOTTSÁGOK .....	10
5.3. AZ ÉPÜLET MŰSZAKI JELLEMZŐI.....	11
5.3.1 Lakás.....	11
<b>6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE</b> .....	<b>12</b>
6.1. Piaci összehasonlító érték.....	12
<b>8.0 FELTÉTELEZÉSEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK</b> .....	<b>14</b>
<b>9. MELLÉKLETEK</b> .....	<b>15</b>

## 1. ELŐZMÉNYEK

KAPOSVÁR MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 7400. Kaposvár, Kossuth tér 1. sz. felkérte Ferencz Tamás Nándor egyéni vállalkozót, hogy a 7400. Kaposvár, Dózsa Gy. u. 22. fsz. ajtó 1. hrsz: 57/A/1 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: **2025. szeptember 12.**  
Az értékbecslés fordulónapja: **2025. szeptember 12.**

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, Dózsa Gy. u. 22. fsz. ajtó 1. hrsz: 57/A/1 alatti lakás megjelölésű ingatlan –a  
közös tulajdoni hányaddal együttes - 1/1 tulajdoni hányadú tehermentes,  
**ingatlanforgalmi értékét:**

**8.300 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, 2025. szeptember 12.

<b>Ferencz Tamás Nándor</b> Székhely: 7400 Kaposvár, Téli u. 8/b/1/a Nyilvántartási szám: 5228/2010 Adószám: 76253632-1-34 Kisadózó
<b>Ferencz Tamás Nándor</b>
<i>Ingyen</i>
<b>Ingyen</b> Ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő 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 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 újraterejtésének 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 mobíliaikat 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 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. Ismereteket szereztünk a környéken kialakult ingatlanárakról és piaci forgalmi viszonyokról.

##### 4.2 A tulajdoni lap adatai

Az ingatlan címe:	<b>Kaposvár, Dózsa Gy. u. 22. fsz. 1.</b>
Az ingatlan fekvése:	<b>Belterület</b>
Helyrajzi szám:	<b>57/A/1</b>
A területe:	<b>84,18 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. Földrajzi, társadalmi, gazdasági, ingatlanpiaci bemutatás

<b>ORSZÁGRÉSZ:</b>	DÉL-DUNÁNTÚL	
<b>MEGYESZÉKHELY:</b>	KAPOSVÁR	
<b>TERÜLET:</b>	6035,86 km <sup>2</sup>	
<b>NÉPESSÉG:</b>	335 237 fő	
<b>NÉPSŰRŰSÉG:</b>	55,5 fő/km <sup>2</sup>	
<b>TELEPÜLÉSEK SZÁMA:</b>	245	

Somogy megye a Dél-Dunántúlon, a Balaton és a Dráva között helyezkedik el. 6036 négyzetkilométernyi területével az ország legnagyobb megyéi közé tartozik: nagysága szerint az ötödik. Az ország összterületének mintegy 6,5 százalékát foglalja magába. Észak–déli kiterjedése jelentős: meghaladja a 120 kilométert. Kelet–nyugati irányban a legszélesebb részén eléri a 80 kilométert, ezzel is magyarázható, hogy természetföldrajzi viszonyaiban változatos. Északon Veszprém, északkeleten Fejér, keleten Tolna, dél-keleten Baranya megye, délen Horvátország, nyugaton pedig Zala megye határolja. A megye szomszédos környezete minden tekintetben sokszínű. Somogy az ország egyik legdélibb fekvésű megyéje. Az ötven- és százéves átlagokat tekintve a napsütéses órák száma a megye délnyugati sarkában 1800–1900, a megye területének nagy részén 1900–2000, Siófokon és a Sió völgyében 2000–2100 óra körül alakul évente. Somogy az ország ötödik legnagyobb megyéje. Területe 6036 km<sup>2</sup>, lakónépessége 334 ezer fő. A népsűrűséget tekintve a legritkábban (55 fő/ km<sup>2</sup>) lakott megyék közé sorolható. Az ország 3135 településéből 245 Somogyban van. Somogy földrajzi elhelyezkedése és fekvése elsődlegesen országhatár-mentiségében ragadható meg, de délnyugat-északkeleti irányban megnyúlt alakja miatt egyes területeit tekintve részben központi fekvéssel egyaránt jellemezhető.

Somogy megye településhálózata aprófalvas jellegű. A települések közel felében kevesebben élnek, mint 500 fő. A megye egyetlen emelt szintű városi központja Kaposvár. A megyében kiemelendő Siófok a Balaton menti város, melyet elsősorban a nyári időszakban látogatnak a turisták.

A megye gazdasága a környező megyékhez képest elmaradott. A gazdaság szerkezetében a '90-es évek során bekövetkezett átalakulás a mezőgazdaságot és az ipart is visszavetette jól mutatja a foglalkoztatásban betöltött súlyának csökkenése is.

Az ipar súlyának csökkenésével a térségben a munkanélküliségi ráta is növekedett. A városban ill. a város vonzerejében az elmúlt időszakban is több vállalkozás ill. vállalat ment tönkre, ill került ne-

héz helyzetbe, ezt jól mutatja az elbocsátottak száma. A telepek egy része felszámolásra került, ill. több kisebb területre lett megosztva.

A városrész és a közvetlen környezet ingatlanpiaca kínálatinak mondható. A vizsgált típusú ingatlanok kereslete gyengének mondható. Környezetében üres telek nincs. A jövőben nagymértékben nem várható az ingatlanok iránti kereslet és azok értékének növekedése.

## 5.2. Telekadottságok

### **Településen belüli elhelyezkedése:**

A tárgyi ingatlan Somogy megye székhelyén, Kaposváron, a központi részhez közel, a Dózsa György utcában, a 67-es közlekedési útvonaltól keleti irányba helyezkedik el. Környezetében üzletek, társasházak, iskola 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 150m-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:	1925
Felújítás éve:	nem ismert
Szintek száma:	fsz+1emelet

#### Tartószerkezet:

<u>Alapozás:</u>	Tégla
<u>Tartófalak:</u>	Tégla
<u>Födémek:</u>	Poroszsüveg boltozat
<u>Tetőszerkezet:</u>	Magastető

#### Szkipari szerkezetek:

<u>Válaszfalak:</u>	Tégla
<u>Padozatok:</u>	Parketta, mozaik lap
<u>Falburkolatok:</u>	Festett, csempe
<u>Homlokzat:</u>	Festett
<u>Bádogozás:</u>	Horganyzott acéllemez
<u>Nyílászárók:</u>	Faszerkezetűek
<u>Üvegezés:</u>	2 rtg-ű üvegezés
<u>Héjazat:</u>	Cserépfedés

#### Épületgépészet:

Elektromos hálózat:	Közüzemi
Fűtés:	Egyedi gázkonvektoros volt, jelenleg nem üzemel
Vízellátás:	Közüzemi jelenleg nem üzemel
Melegvízellátás:	Nincs
Csatornázás, szennyvízkezelés:	Nincs

#### Hasznos alapterülete: 84,18 m<sup>2</sup>

Terület-kimutatás							
Helyiség megnevezése	Szint	Alapterület			%	K	Redukált terület
konyha	földszint	7,84			100%	1	7,84
kamra	földszint	5,88			100%	1	5,88
fsz, wc	földszint	5,88			100%	1	5,88
szoba	földszint	17,82			100%	1	17,82
szoba	földszint	23,22			100%	1	23,22
közlekedő	földszint	20,30			100%	1	20,30
belépő	földszint	3,00			100%	1	3,00
<b>Teljes alapterület:</b>		<b>84 m<sup>2</sup></b>	<b>Redukált nettó alapterület:</b>				<b>84 m<sup>2</sup></b>

**Igénybevétel, karbantartottság:** a helyszíni szemle alkalmával megállapítást nyert, hogy a lakás gyenge műszaki állapotú, felújítást igényel. Jelen állapotában lakhatásra alkalmatlan. A helyszíni szemlén tapasztaltak alapján, a fűtés nem üzemel, a falakon vizesedések, repedések látszódnak.

## 6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

### 6.1. Piaci összehasonlító érték

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer							
Adat jellege / dátuma	Vizsgált ingatlan	Realizált adat	2022	Realizált adat	2022	Realizált adat	2023
Irányítószám	7400	7400		7400		7400	
Település	Kaposvár	Kaposvár		Kaposvár		Kaposvár	
Közterület neve	Dózsa Gy. u.	Pécsi u.		Nap u.		Nádasdi u.	
Ingatlan típusa	Lakás	Lakás		Lakás		Lakás	
Tagolódás	földszint + 1 em.	fsz		fsz		fsz	
Építés éve	1925	1955		1968		1970	
Teljes alapterület	84 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>		28 m <sup>2</sup>		45 m <sup>2</sup>	
Redukált alapterület	84 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>		28 m <sup>2</sup>		45 m <sup>2</sup>	
Jellemzők	a lakás gyenge műszaki állapotú.	közepes műszaki állapotú, komfortos, hasonló környezet,		komfortos közepes műszaki állapotú hasonló környezet		komfortos közepes műszaki állapotú hasonló környezet	
Eladási/kínálási ár		3,9 mill Ft		3 mill Ft		5,4 mill Ft	
Inflációkorrekció							
Kínálási ár korrekció							
Fajlagos ár		134 483 Ft/m <sup>2</sup>		107 143 Ft/m <sup>2</sup>		120 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Korrekció	Környezeti	10%		10%		10%	
	Infrastruktúra						
	Állapot	-20%		-20%		-15%	
	Jogi jelleg						
	Telek méret						
	Egyéb	<i>Pl.: befejezetlenség, panoráma, emeleti elhelyezkedés, jelleg...</i>					
	Alapterület	-10%		-10%		-10%	
Korrigált fajlagos ár	98 433 Ft/m <sup>2</sup>	107 586 Ft/m <sup>2</sup>		85 714 Ft/m <sup>2</sup>		102 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Piaci hasonlító alapú módszerrel számított érték:				8 300 000 Ft			

Fentiek alapján a 7400. Kaposvár, Dózsa Gy. u. 22. sz. fsz. ajtó 1. hrsz: 57/A/1 alatti lakás megjelölésű ingatlan –a közös tulajdoni hányaddal együttes - 1/1 tulajdoni hányadú, piaci értékét a jelenlegi funkciók figyelembevételével, igény-, per- és tehermentes állapotban

**8.300.000,- Ft**

azaz **Nyolcmillió-háromszázezer 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 180 napig érvényes.

Kaposvár, 2025. szeptember 12.

<b>Ferencz Tamás Nándor</b> Székhely: 7400 Kaposvár, Teleki u. 8/b 1/2. Nyilvántartási szám: 52247905 Adószám: 78437012-1-34
<b>Ferencz Tamás Nándor</b>
<b>Ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő</b> 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.

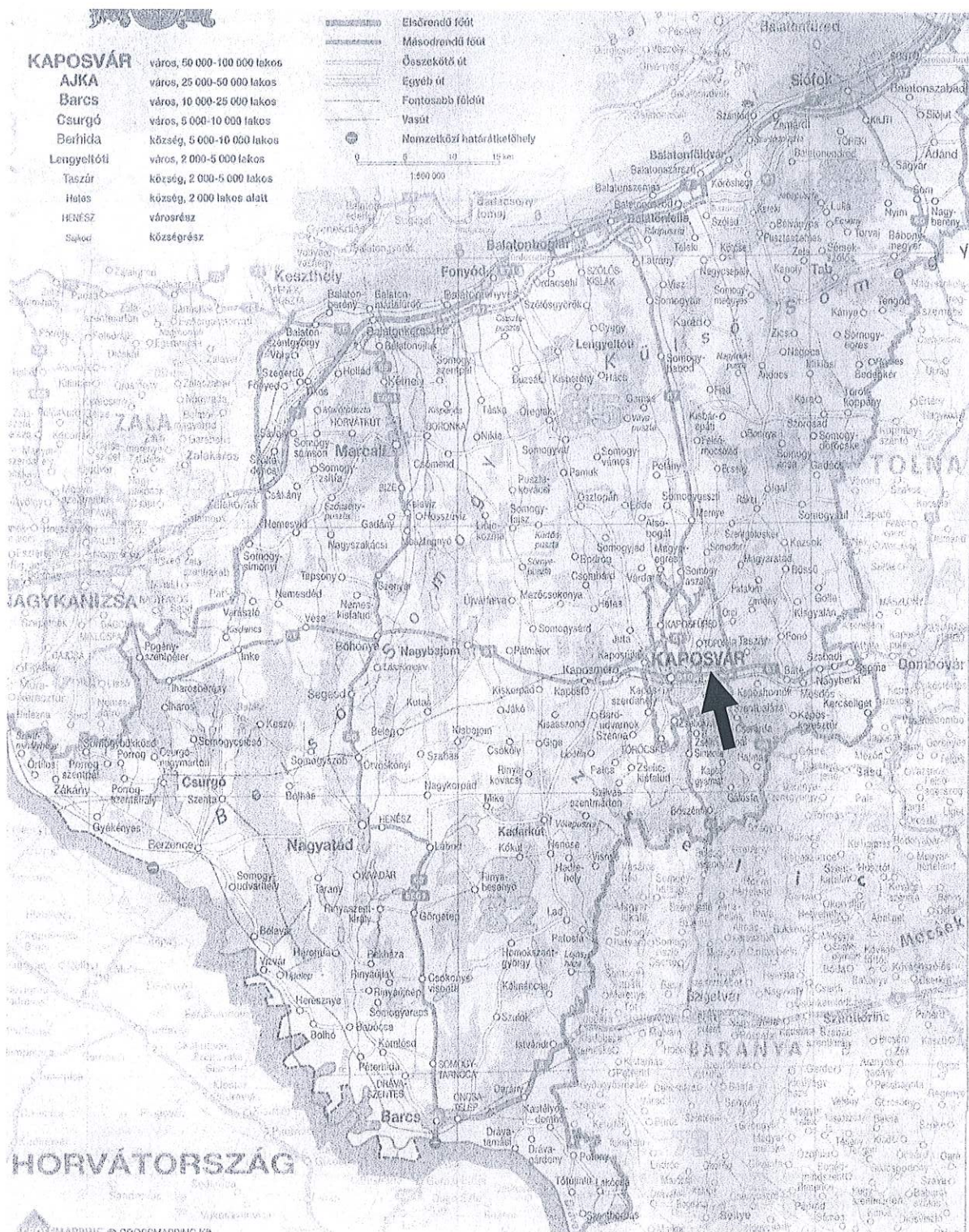
A vagyonértékelés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

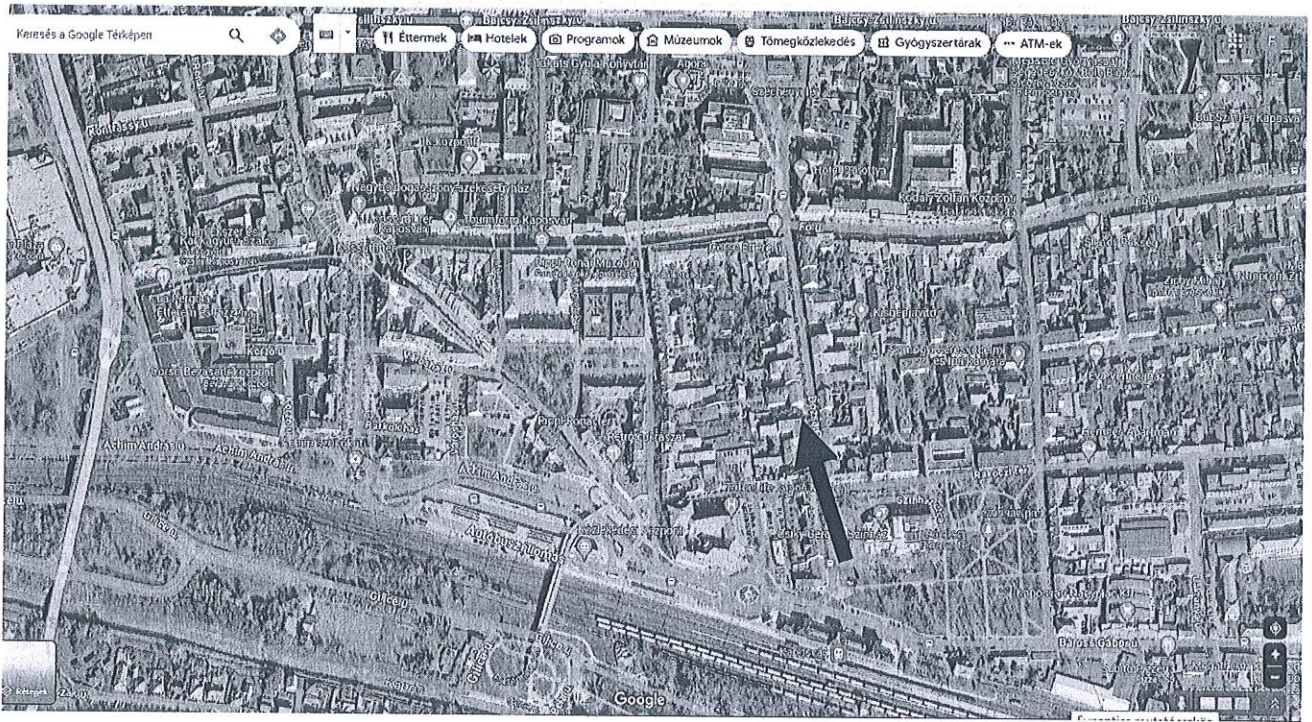
A vagyonértékelő szakembereknek nincs meg a képesítésük arra, hogy felismerjék a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte befolyásolhatja az ingatlan értékét.

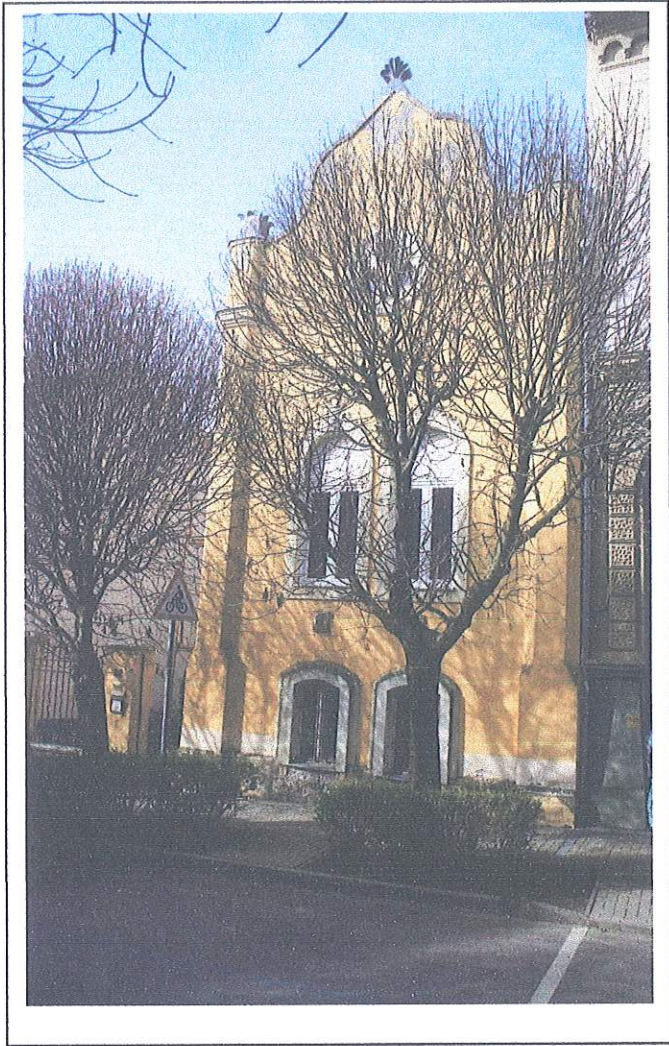
Ezen vagyonértékelő jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

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

## **9. MELLÉKLETEK**



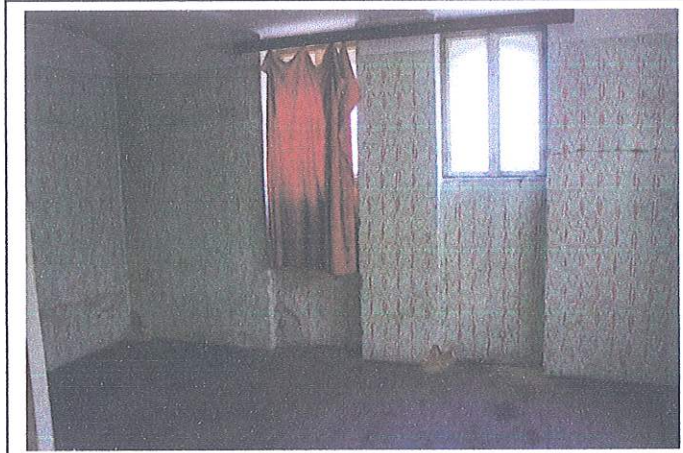




**Homlokzat**



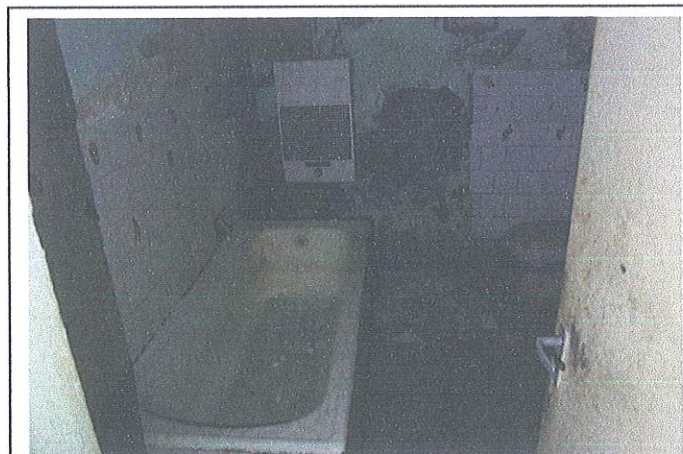
**Homlokzat**



**Szoba**



**Szoba**



**Fürdőszoba**

Fotómelléklet



**Konyha**



**Szoba**



**Közlekedő**



**Közlekedő**