

Községi Önkormányzat

Tápiógyörgye

## Lakóházas ingatlan értékecslése

Tápiógyörgye, Ady Endre u. 39



2018. június 11.



L: 2018.06.12.

## **Előzmény**

A Tápiógyörgye Polgármesteri Hivatal részéről felkérést kaptam a tárgyban rögzített ingatlan napi piaci – forgalmi - értébecslésének elkészítésére.

Az értékelés céljából a vagyontárgy értékesítés alkalmával történő felhasználás lett megjelölve.

Megbízó rendelkezésemre bocsájtotta az ingatlan nem hitelesített tulajdoni lapjának egy példányát, amely tartalmának valóságát a nagykáta földhivatalnál betekintés útján ellenőriztem. Egyidejűleg beazonosítottam az ingatlant az ingatlan-nyilvántartási térképen.

Megjegyzés : A helyszíni szemle alkalmával megállapítottam, hogy a tulajdoni lapra felvett melléképület már nem létezik, elbontásra került, de törlésére a nyilvántartásból nem került sor.

## **Helyszíni szemle**

A helyszíni szemlét 2018. június 05-én végeztem el, megbízó részéről Benedek Tamás jelenlétében. A vagyontárgy állapotának dokumentálása érdekében fotókat készítettem. A felépítmény állaga, a felújítások anyagai és a kivitelezése minősége szemrevételezéses diagnosztizálás alapján kerül megítélésre.

## **Az ingatlan nyilvántartási adatai**

Hely:	Tápiógyörgye, Ady Endre u. 39
Hrsz:	1745 ( belterület )
Terület:	1079m <sup>2</sup>
Megnevezés:	lakóház, udvar és <u>melléképület</u>
Tulajdonos:	Tápiógyörgye Községi Önkormányzat

A tulajdoni lap széljegyzetet, terhelést, bejegyzett jogot vagy tényt nem tartalmaz.

## Általános megállapítások

Tápiógyörgye Pest megye délkeleti periferiáján, a főváros határától közúton 60, Szolnoktól 30, Cegléd és Jászberény városaitól 20-20 km-re fekvő, mintegy 3500 lelket számláló község. A települést a fontosabb főutak nem érintik, környezetével alsóbbrendűekkel kapcsolódik. Vasúti helyzete kedvezőbb, köszönhetően a Budapest-Újszász- Szolnok nemzetközi vonalon történő elhelyezkedésének.

Megyei viszonylatban elszigetelt, nem tartozik a tehetősebb községek közé. Foglalkoztatási mutatói korlátozottak, a nagyobb és közepes munkahelyteremtő beruházások elkerültek.

A helyi vállalkozások száma csekély, ezek egy része is kényszerből vagy mellékállásként működik. A falu aktív lakosságának egy része Budapest vagy Szolnok irányában keresi megélhetésének biztosítását. Térségi viszonylatban régiója elmaradottnak minősül, így megyei szinten több pályázat benyújtására jogosult. E tényezők mellett a település ingatlanforgalma alacsony, forgalmi értékei a környező településektől és a műszaki értéktől elmaradnak.

A községet falusias településszerkezet jellemzi, ahol a családi házak többsége idős, vagy a 1950-70-es évek építészeti stílusát követi. A megfiatalodását jelentő új, minőségi építkezések száma elenyésző. Az ezredforduló körüli lakás célú beruházásainak számottevő részét - az olcsó telkeknek köszönhetően - a szociális támogatásúak adták.

## Infrastruktúra

A rendszerváltást követően a már meglévő villany és vezetékes víz után a földgáz közmű gerincvezetékeinek lefektetése majd a falu összes utcájának aszfaltozása, majd 2014-től a régót is érintő szennyvíz beruházás készült el.

Központja, közparkjai és a főutca képe a jelentős fejlesztések következtében megújult. Intézményeinek nagyobb hányada pályázati pénzekből felújításra került. Jelenleg a belvizes területek csapadékvíz elvezetésének folyamata jelent nagyobb feladatot.

A lakosság ellátását alapvető intézmények, üzletek, szolgáltatások biztosítják.

Idegendforgalmi szempontból a Római katolikus templom, helyi strandfürdő- és ifjúsági tábor, a Tápió-Hajta tájvédelmi körzet élővilága, a horgászto, a falumúzeum nyújthat élményt a látogatók, ill. egy korszerű szálloda étteremmel a megpihenni szándékozók részére.

## **Ingatlan múltja, jelene**

Tárgyi ingatlan egyike az 1960-as években szokásos „kockaházainak”, amit hosszú éveken át igénytelen tulajdonos lakott, a kertben és a lakásban rengeteg hulladékot hamozott fel, a birtokon belül a növényzet elburjánzott, erdősödött, majd 2014-et megelőzően több évre lakatlanná vált.

A helyi önkormányzat ilyen állapotban vásárolta meg az ingatlant, majd a telek teljes hulladékmentesítését, az épület megközelítését gátló fák, bokrok, cserjék eltávolítását és a romos melléképület elbontását követően kezdett a statikailag stabil, de teljesen elhanyagolt lakóépület lakhatóvá tételéhez. Három éves munka eredményeként jelenik meg a mellékelt felvételeken is rögzített készültség és minőség.

## **Elhelyezkedés, megközelíthetőség**

Településen belüli fekvése átlagos, a falu centrumát a helyi vasútállomással összekötő gyűjtőút mentén található. Megközelítése egyszerű, végig aszfaltozott utak érintésével történik. Helyi járatú tömegközlekedés nincs, ezért a központtól 1,5 km távolságra lévő vasútállomás közötti elhelyezkedés javít ingatlans-piaci megítélésében.

## **Telek**

A földrészlet elhelyezkedése alapján frekvenciátalan minősül. Térmértéke a környezetében kialakult teleknagyságot nem haladja meg, de megosztásával új beépítésre alkalmas földrészlet már nem képezhető.

Szabályosnak mondható, téglalap alakú, kb. 16 m széles utcafronttal rendelkező, sík terület. A birtokhatárok csak részben kerítettek, az utcafronton jelentősen sérült és hiányos magaslábazatos faléc, a kertvázban gyenge állapotú, több helyen hiányos gépfonat kerítések láthatók. A nagykapu helyén ideiglenes elem van felszerelve.

A telekre utcán lefektetett összközmű hálózat csatlakozik. Ezen kívül a kábel tv/ internet vezetékes szolgáltatás bekötésére is lehetőség van.

Az udvar és kert tereprendezése még folyamatban van, a szennyezett réteg elszállítása megtörtént, a felső termőréteg pótlása a következőkben tervezett. Értéket meghatározó növényzete két fa. Műtárgy a területen: egy db. gyűrűs kút.

## Lakóépület

Létesítésének pontos dátuma nem ismert, stílusjegyei alapján az 1960-as évekre tehető. Földszintes, sátoztetős létesítmény, kettő lakószobával. Hagyományos építésmódú, feltehetően beton alaptesten vályogtégla falszerkezet, fafödém és cserépfedésű magas tető. Kéménye tömör téglából, falazott kivitelben.

Az ingatlan stabil statikai állapotára való tekintettel felújítása ésszerű döntésnek bizonyult, ezáltal mikrokörnyezete komfortérzet javításában is megnyugtató megoldást eredményezett. A felújítás alakmával a teljes tetőszerkezet javítása után a cserépfedés átrakása és pótlása terület elvégzésre, ami új eresztővel egészült ki. Kéménye teljes hosszban újjá lett építve. Az épület összes ablaka rolózárral felszerelt, műanyag (alumínium) ill. ugyanilyen minőségű bejárati ajtóra lett cserélve, Thermopan rendszerű üvegezéssel. Beltéri nyílászárói (3 db) fa szerkezetű, új elemek. A külső- és belső falfelületek vakolatainak eltávolítása után a homlokzatok Nikecell hőszigetelő réteget, majd nemes kőporvakolatot kaptak. Összes helyisége fém rácsstartókra szerelt gipszkarton fal- és mennyezeti burkolattal lett ellátva, a fürdőszoba kivételével egységesen fehér festéssel. A ház fűtésrendszere teljesen új, a szintén frissen hőszigetelt padlózat alatt jut az egyes helyiségekbe felszerelni tervezett radiátorok csatlakozási pontjaihoz. A lakás fűtéséhez szükséges fűtőelem felszerelési pontja a konyha területén lett kialakítva, innen történhet a használati melegvíz előállítás is.

Új víz- és szennyvíz rendszer került épületen belül kialakításra, utóbbi a telekbe való beállítás és az épületből történő kiállítás között még nincs összekötve. Épületen belül vagyonvédelmi, -hírközlő, - továbbá légkondicionáló rendszerek részére a falsíkon belüli vezetékelések ki lettek építve. A riasztó igény esetén távfelügyeleti központba is csatlakoztatható.

Az ingatlan felújítása azzal a céllal vette kezdetét, hogy eladásra kerüljön. E szempont alapján megalapozott az a döntés, hogy a padló- és fürdőszobai falburkolatok minőségét az esetleges vevő részére nyitva hagyták. Ilyen megfontolásból nem lett felszerelve fűtőtest, gáz cirkó, vagy légkondicionáló berendezés sem. Ezek felszerelése után a lakóház összkomfortos, hőtechnikailag korszerű, 10-15 éven belül jelentősebb ráfordítást nem igénylő felülepítményként értékelhető.

## Melléképület

Elbontásra került, de a telek beépíthetősége lehetőséget ad ilyen létesítésére, esetleg a lakóház bővítésére.

## Érték meghatározása

A fentiekben rögzíttek, a rendelkezésre álló adatok és az értéket befolyásoló tényezők figyelembe vételével a Tápiógyörgye, 1745 hrsz.-ú ingatlan napi forgalmi értékét :

**7.965.000.-Ft,**

azaz

**Hétmillió-kilencszázhatvanötezer Forint**

értékben javaslom figyelembe venni.

Kérem fentiek szíves tudomásul vételét és elfogadását.

Nagykátá, 2018. június 11.

---

Eng. sz.: 44/1990.

## Az épület minősítése

A telken álló főépület a szemle időpontjában látványos, teljesen megújult képet mutat. A szemrevételeés soraán kivitelezési hiányosságot nem tapasztaltam, a felhasznált és látható anyagok, vezetékek minősége megfelelő.

Az előszobában egy kémény esetleg kandaló vagy szilárd tüzelésű fűtőelem elhelyezésére is lehetőséget ad, amely pozicionálása alapján az egész lakótér temperálását is biztosíthatja.

## Összehasonlító adatok ingatlanérték megállapításához

Tápiógyörgye, Kodály Z. u. (2+1/2 szoba, összkomfortos ,közepes állapotú téglá épület)  
telek: 1438 nm, lakóház: 76 nm ; irányár : 8 400 000 Ft; fajlagos lakás nm érték: **110.526.- Ft/nm**  
korrekció minőség és kínálati ár miatt: +10% (+11.053 Ft /nm)  
korrigált fajlagos nm érték: **121.579.- Ft/nm**

Tápiógyörgye, központ közeli ( kiváló állapotú, 2 szoba, összkomfort, központi fűtéssel )  
telek: 719nm, lakóház: 75 nm ; kínálati ár: 14 500. 000 Ft; fajlagos lakás nm érték: **193.333.-Ft/nm**  
életkor (20év) és téglá minőség miatt: -20% (-38.667.- Ft /nm)  
korrigált fajlagos nm érték: **154.666.- Ft/nm**

Tápiógyörgye, központ közeli (3 szoba, összkomfort, jó állapotú, nem hőszigetelt)  
telek: 1907 nm, lakóház: 80 nm ; irányár: 13.200.000 Ft; fajlagos lakás nm érték: **165 000.-Ft/nm**  
korrekció kínálati ár miatt: -20 % (-33.000.-Ft/nm)  
korrigált fajlagos nm érték: **132. 000 Ft/nm**

Tápiógyörgye, Központi régió ( 2 szobás felújított parasztház, 70 éves)  
telek: 450 nm, lakóház : 64 nm ; kínálati ár: 8 500 000 Ft; fajlagos lakás nm érték: **132.813.-Ft/nm**  
korrekció minőség, elhelyezkedés és kínálati ár miatt: -0% ( + 0 Ft /nm)  
korrigált fajlagos nm érték: **132.813.- Ft/nm**

## Átlagolt lakás m<sup>2</sup> ár számítás:

541.058 Ft / 4 ingatlan = 135.265.- Ft, **kerekítéssel 135.000.-Ft.**

Az értékelés tárgyat képező lakóház nettó alapterülete 59 m2 (+20nm terasz), amely alapján az ingatlan 59nm \*135.000.-Ft/nm = 7 965 000 Ft értéket képvisel beköltözhető állapotában.