

Községi Önkormányzat

Tápiógyörgye
Szent István tér 1

Lakóházas ingatlan értékbecslése

Tápiógyörgye, Csárda u. 26



2017. február 24.

Előzmény

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

Az értékelés céljául a vagyontárgy tervezett megvásárlása alkalmával gyámhatósági jóváhagyás megszerzésére irányul.

Megbízótól kezeimhez kaptam az ingatlan nem hitelesített tulajdoni lapjának egy példányát, amelynek adatait az illetékes földhivatalnál személyesen ellenőriztem.

Egyidejűleg beazonosítottam az ingatlant az ingatlan-nyilvántartási térképen.

A helyszíni szemlét 2017 február 06-án végeztem el.

Az ingatlan nyilvántartási adatai

Hely:	Tápiógyörgye, Csárda u. 26
Hrsz:	1576 (belterület)
Terület:	1438m ²
Megnevezés:	kivett, lakóház, udvar

Általános megállapítások

Tápiógyörgye Pest megye délkeleti periferiáján, a főváros szélétől közúton 60, Szolnoktól 30, Cegléd és Jászberény városaitól 20-20 km-re fekvő, mintegy 3500 lelket számláló, jellegét tekintve ún. „lakófalú”. 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 ellenére ingatlanforgalma alacsony, forgalmi értékei a környező településektől és a műszaki értéktől elmaradnak, de talán még fontosabb, hogy az elmúlt néhány évben rendkívüli a forgalmi értékek csökkenése.

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. A közelmúlt lakás célú beruházásainak számottevő részét - az olcsó telkeknek köszönhetően - a szociális támogatásuk adták.

A település infrastruktúrája

Központja 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.

A Csárda utca villany, vezetékes víz, földgáz és közcsatorna hálózatokkal rendelkezik.

Az ingatlan fekvése , megközelíthetősége, közművek

Az értékelésre kerülő vagyontárgy Tápiógyörgye déli szélén a külterületről néhány tíz méterre, a településről Újszászra vezető, gyenge minőségű közút belterületi határán helyezkedik el, ezzel egyike a falu központjától legtávolabb fekvő ingatlanainak.

Helyi tömegközlekedés hiányában a centrumban lévő intézmények és üzletek többsége 1,5, míg a vasútállomás 1 km megtételével érhető el.

Ingatlan jellemzői

A Csárda utca végén végzett parcellázás területén található, környezetében hasonló életkorú és stílusú lakóházak között. Az 1970-72 körül épült lakóház hosszabb ideje lakatlan. Udvara erősen elhanyagolt állapotú, a rajta álló lakóház jelenlegi állapotában nem lakható. Az utcán lefektetett közművek közül csak a villany és a vezetékes víz csatlakozik a telekre és a felépítménybe.

A földrészlet elhelyezkedése alapján periférikusnak 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, érte ezalatt, hogy csak az udvarrész zárt, míg a hátsó kert a szomszédok felé nyitott. Az utcafronton jelentősen sérült és hiányos magaslábazatos faléc, a kertvázlatban gyenge állapotú, több helyen hiányos gépfonat kerítések láthatók.

A telek elhanyagoltsága a lakatlan ingatlanokéra jellemző mértéket messze meghaladja, erősen elfásult, vadhajtasos akácokkal, benőtten, gazos, gondozatlan állapotban.

Lakóépület

Létesítésének ideje 1970-1972 közé tehető. Földszintes, sátoztetős létesítmény, kettő lakószobával, konyha, előszoba-közlekedő, éléskamra és vizesblokk céljára kialakított, de ez utóbbi berendezésre soha nem került helyiséggel. Hagyományos építésmódú, feltehetően beton - esetleg tömör téglá - alaptesten, vályog falszerkezetű, fafödémes és cserépfedésű magas tetős kivitelű. Homlokzatain hőszigetelés nélküli kőporozások láthatók jelentősen sérült állapotban. Nyílászárói „Tüzép „ típusú elemek, az ablakok ugyancsak hőszigetelő üvegezés nélküliek. Kéménye tömör téglából készült, bélelés nélküli, vegyes tüzelésű kályha alkalmazását biztosítja. Az utcafrontra tájolt két lakószoba hajópadlós, a többi helyiség cementlap aljzatú. A belső falfelületek vakolatai sérültek, erősen szennyezettek. Több ponton jellemző a mennyezeti födém stukatúrájának leomlása a tető folyamatos beázása következtében. A vizesblokknak csak a helye biztosított, ide csak egy szál $\frac{3}{4}$ "-os vízvezetékre szerelt kerti kifolyószeleppel lett a közmű bekötve. Az épület 8m x 11m bruttó, ennek megfelelően a falak alapterületét kivonva 69-70 nm nettó hasznos lakóterületű.

Az ingatlan minősítése

A telken álló főépület a külső szemrevételezés alapján statikai bizonytalanságot nem mutat, azonban elhanyagoltsága, a látható vakolathiányok, szennyezett állapot mellett rácsálók létre utaló nyomokat is mutat. A födémbeázások miatt lehullott stukatúrozás feltételezi, hogy az átázott fafödém takart részei is korrodáltak, így nem kizárt, hogy födémcserét vagy annak részleges pótlását kell elvégezni lakhatóvá tételéhez. Az épület komfortfokozata - tekintettel csak a vízvételi lehetőségre – félkomfortosnak minősül. Mellékhelyiség a házban nincs.

Érték kialakításának szempontjai

Az ingatlan jelenlegi forgalmi értéke a helyszínen tapasztalt rendhagyó állapotok miatt gyakorlatilag ma csak egy jelképes összeg lehet, tekintettel arra, hogy a telket meg kell tisztítani az elburjánzott fásszárúaktól, az épületet lakhatóvá tételéhez pedig a megépülése óta el nem végzett állagmegóvó-felújító , komfortosságot biztosító beruházásokat el kell elvégezni. E ráfordítások becsült értéken legalább 1,5-2,5 millió Forint költséget feltételeznek, de pontos összeg csak a ténylegesen elvégzett ilyen ráfordítások adhatnak.

A vételár alkuja esetében csökkenteni lehet az értéket az esetlegesen felhalmozódott közüzemi és adók módjára behajtható tartozások vagy a szennycsatorna közműfejlesztési hozzájárulásának összegével is.

Összehasonlító adatok ingatlanérték megállapításához

Tápiógyörgye, Temető u. 2 (104nm, komfortos , közepes állapotú tégl épület) vételár:

1.700.000.-Ft, fajlagos nm érték : 16.347.-Ft/nm

korrekció minőség, komfortfokozat, lakható állapot miatt: -30% (- 4.904.- Ft /nm)

korrigált fajlagos nm érték: **11.443.- Ft/nm**

Tápiógyörgye, Ady Endre u. 39 (70mn több éve lakatlan, elhanyagolt, félkomfortos 2

szobás) vételár: 400.000.-Ft, fajlagos nm érték: 5.714 Ft/nm

korrekció minőség (rosszabb) és elhelyezkedés miatt: + 30% (+ 1714.-Ft /nm)

korrigált fajlagos nm érték: **7.428 Ft/nm**

Tápiógyörgye, Dózsa Gy. u. 53 (2 szoba, félkomfortos vályogépület, hasonló elhelyezkedés)

vételár 800.000.-Ft 70 nm ; fajlagos nm érték: 11.429 Ft/nm

korrekció jobb állapot miatt: -10 % (-1.143.-Ft /nm)

korrigált fajlagos nm érték: **10.286 Ft/nm**

Az értékelés tárgyát képező lakóház nettó alapterületét 70 m2 térmértékkel veszem figyelembe, amely alapján az ingatlan 70nm x 11000Ft/ nm = 770 000 Ft értéket képvisel.

További szerződésben rögzített hasonló lakóingatlan vételárak 2015 és 2016 években:

Tápiógyörgye, Vörösmarty u. 32 - ½ ingatlan vételára: 300.000.-Ft

Tápiógyörgye, Dózsa Gy. u. 26 - 1/1 ingatlan vételár: 800.000.-Ft

Tápiógyörgye, Pataky u. 29 - 1/1 ingatlan vételár: 670.000.-Ft

Tápiógyörgye, Kürt u. 27 - 1/1 ingatlan vételára: 1.200.000.-Ft

Érték meghatározása

A fentiekben rögzíttek, a rendelkezésre álló adatok és az értéket befolyásoló tényezők figyelembe vételével a Tápiógyörgye, 1576 hrsz.-ú ingatlan napi forgalmi értékét :

770.000.-Ft,

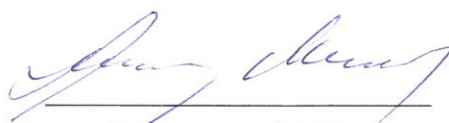
azaz

Hétszázhetvenezer Forint

értékben javaslom figyelembe venni.

Kérem fentiek szíves tudomásul vételét és elfogadását.

Nagykátá, 2017. február 24.



Eng. sz.: 44/1990.

