

**TÁPIÓGYÖRGYE KÖZSÉG POLGÁRMESTERÉTŐL**  
**Előterjesztés**

**Tápiógyörgye Községi Önkormányzat**  
**Képviselő-testület Pénzügyi Bizottság**  
2022. szeptember 5. napján tartandó nyilvános ülésére

**3. napirendi pont:**

**Tárgy: Előterjesztés a Tápiógyörgye Község Önkormányzat tulajdonát képező Kandel Henrik 11. szám alatti lakóingatlan értékesítésére**

Előterjesztő: Varró István polgármester  
Készítette: Turóczy István Zoltánné jegyző  
Mellékletek száma: 1 db  
Tárgyalta: Pénzügyi Bizottság  
Az előterjesztés elfogadásához **egy szavazás** szükséges:  
A döntés meghozatala **név szerinti, minősített szavazást** igényel.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**I. Előzmények**

A Tápiógyörgye, Kandel Henrik 11. szám alatti 489. hrsz.-ú, 1845 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, belterületi ingatlan 1/1 arányban Tápiógyörgye Község Önkormányzata tulajdonát képezi.

Az ingatlan a település un. Ófalu részén a Tabán településrészen található. Az ingatlan szilárd burkolatú úton gépjárművel megközelíthető. A településközponttól kb.1,3 km-re található. A terület jelenleg semmilyen infrastruktúrához nem kapcsolódik. A telken közművek (víz, villany, gáz) nem található. Elöl rossz minőségű, körbe hiányos drótkerítéssel – csak az oszlopok lelhetőek fel - határolt, a bejárati kis- és nagykapu nincs. A terület közvetlen útkapcsolattal rendelkezik. A környezetében üresen álló családi házas ingatlanok találhatóak.

**II. Jogszabályi háttér**

Tápiógyörgye Község Önkormányzat *Az önkormányzat vagyonáról a vagyonhasznosítás rendjéről* szóló 9/2014.(VI.10.) rendelete 12. § alapján értékesíti az ingatlant.  
A 176/2008.(VI.30.) Korm. rendelet 1.§ (2) bek. a) pontja alapján energetikai tanúsítványt nem kell kiállítani.

**III. Az ingatlan értékesítése**

Az ingatlan értéke 2.876.012,-Ft azaz kétmilliónyolcszázhetvenhatezer-tizenkettő forint. Az ingatlanra nem kell áfát fizetni, mivel az önkormányzat a NAV felé nincs bejelentkezve ingatlanértékesítési áfa igénylőként.

Javasolom, hogy a Tápiógyörgye, Kandel Henrik út 11. 489. hrsz.-ú, 1845 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, belterületi ingatlan 1/1 arányban Tápiógyörgye Község Önkormányzata tulajdonát képező ingatlanra vonatkozóan..... Ft eladási árat javaslok.

A Nemzeti Vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

Mellékletek:

- Értékbecslés

**...../2022. (IX.....) képviselő-testületi határozat-tervezet  
önkormányzati lakóingatlan értékesítéséről**

Tápiógyörgye Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Tápiógyörgye, Kandel Henrik út 11. 489. hrsz.-ú, 1845 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, belterületi ingatlan, mely 1/1 arányban a tulajdonát képezi .....Ft eladási áron kerüljön értékesítésre

A határozathozatal az SZMSZ 36. § (4) bekezdése alapján **név szerinti**, és az SZMSZ 33. § (5) bekezdése alapján **minősített többségű szavazással** történik.

**Határidő:** 2022.szeptember 30.  
**Felelős:** Polgármester  
**Értesül:** Jegyző, Pénzügy

Tápiógyörgye, 2022. augusztus 29.

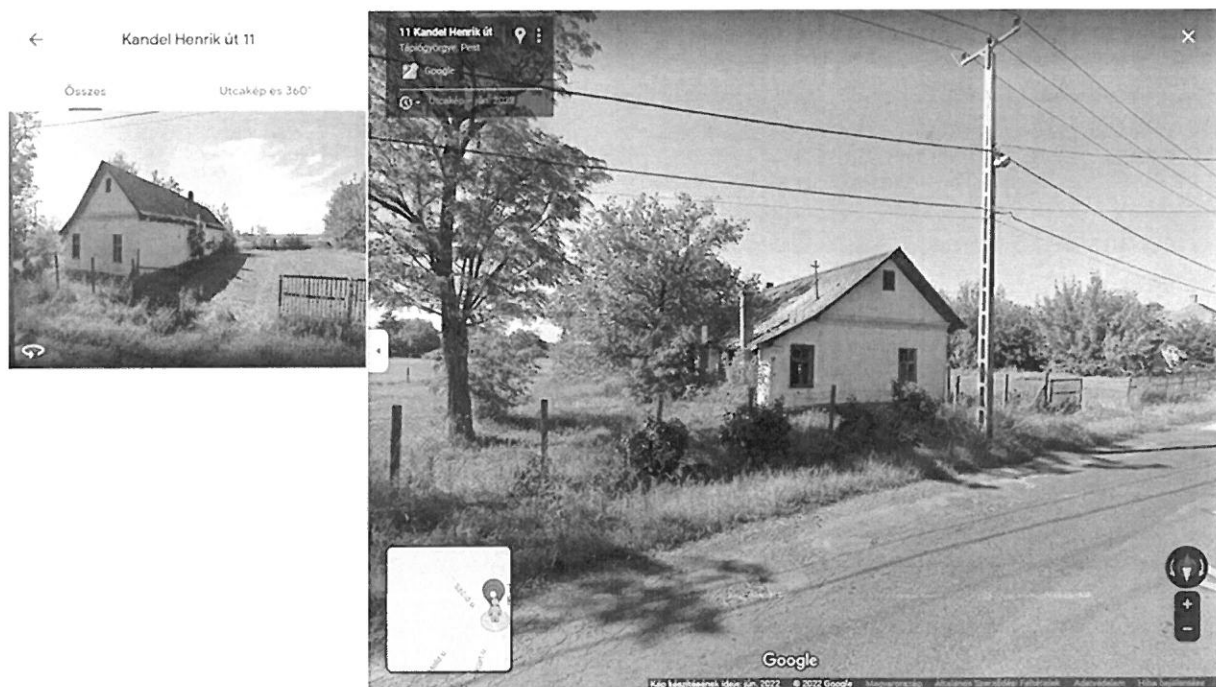
Varró István sk.  
polgármester

Községi Önkormányzat

Tápiógyörgye

## Lakóházas ingatlan értékbecslése

Tápiógyörgye, Kandel Henrik 11.



2022. augusztus 24.

## **Előzmény**

A Tápiógyörgye Község Önkormányzat Polgármestere részéről felkérést kaptam a tárgyban rögzített ingatlan napi piaci — forgalmi - értékbecslésének elkészítésére.

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

Megbízótól kaptam az ingatlan nem hitelesített tulajdoni lapjának egy példányát.. Egyidejűleg beazonosítottam az ingatlant az önkormányzati ingatlan-nyilvántartási térképen.

## **Helyszíni szemle**

A helyszíni szemlét 2022. július 04-én végeztem el. A szemle alkalmával a vagyontárgy területére belépni fizikai akadályok sokasága miatt nem volt könnyű.

Az ingatlan nyilvántartási adatai

Tápiógyörgye, Kandel Henrik 11.

Hrsz: 489( belterület )

Terület: 1845 m<sup>2</sup>

Megnevezés lakóház, udvar

## **Általános megállapítások**

Tápiógyörgye Pest megye délkeleti periferiáján, a fővárostól 90 km, Szolnoktól 30, Cegléd és Jászberény városaitól 20-20 km-re fekvő, megközelítően 3700 fő lakosú település.

A települést a fontosabb főutak nem érintik, környezetével alsórendűekkel kapcsolódik. Vasúti helyzete kedvezőbb, köszönhetően a Budapest-Újszász- Szolnok nemzetközi vonalon történő elhelyezkedésének,

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

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

## **Infrastruktúra**

A településen teljes gerincvezetékes kiépítettsége van az ivóvíz, elektromosáram, gáz, és szennyvíz rendszernek. Az utcák 90%-ban aszfaltozott.

Központja és a főutca képe a jelentős fejlesztések következtében megújult.

Intézményeinek nagyobb hányada pályázati pénzekből felújításra került. A lakosság ellátását alapvető intézmények, üzletek, szolgáltatások biztosítják.

## **Ingatlan jellemzői**

Tárgyi ingatlan a település un. Ófalu részén a Tabánban található, és 1928-1932 között épült hagyományos gazdag paraszti ház volt, egyike az 1960-as években szokásos

Az ingatlan 2010 óta lakatlan, víz, villany nincs benne, az udvar elhanyagolt állapotban áll.

Településen belüli fekvése: a vasútállomástól 2,6 km-re található, ami gyalog 43 perc. A falu központjától 1,3 km, ami gyalog 21 perc. Itt található óvoda, iskola, élelmiszerbolt, hivatal, orvosi rendelő.

### **Telek**

A földrészlet elhelyezkedése alapján állattartásra, növénytermesztésre alkalmas. Terméértéke a környezetében kialakult – 1000-2000m<sup>2</sup> - teleknagyságnak megfelelő. Belvizes időszakban az ingatlan harmada víz alatt áll.

Szabályosnak mondható, négyzet alakú, kb. 39 m széles utcafronttal rendelkező, 5-10 fokos lejtéssel rendelkező. A birtokhatárok csak részben kerítettek, az utcafronton található minimális drótkerítés, a kertrészben csak a régi kerítés oszlopai találhatók.

A telekre az utcán lefektetett közüzemi hálózatok - villany, víz, földgáz, közcsatoma — közül jelenleg semmi nincs bekötve.

A telekterület elhanyagolt állapota a lakatlan ingatlanokéra jellemző: fás, bokros, gazos, gondozatlan.

### **Lakóépület**

Létesítésének pontos dátuma nem ismert, stílusj egyei alapján az 1928-1932 közötti évekre tehető. Földszintes, hagyományos építésmódú, döngölt alaptesten vályog téglafal szerkezet, fafödém és palafedésű tetős kivitelezés. Homlokzata hőszigetelés nélküli sárral fedett faszerkezet látható. Nyílászárói az építés évében használatos régi ablakok, ajtók. Az ablakok üvegezés nélküliek. Kéménye tömör téglával, falazott kivitelben, de bélelés nélkül épült, jelenleg átépítésre szorul. Az 1928-32 közötti évekhez épült, amikor még kemencével fűtöttek. A belső burkolatok valamikor széles hajópadló lehetett, amely 1 helyiségben található meg, a másik 2 helyiségből a lakatlanság ideje alatt – feltételezhetően – felszedték. A 4. helyiség kisméretű téglával van lerakva, ugyanúgy, mint a ház előtti nyílt folyosó. Az ingatlanon nincs vezetékes ivóvíz csatlakozás, így az épületben nem található vizesblokk. Az épület becslés alapján 9\* 10m bruttó, ennek megfelelően a falak és a külső terasz alapterületét is kivonva kb. 60 nm nettó, azaz hasznos lakóterülettel rendelkezhet.

### **Az ingatlan véleményezése**

A telken álló épület a külső szemrevételezés alapján statikai bizonytalanságot nem mutat. Elhanyagoltsága a látottak alapján több éves múltra tekint vissza, azonban külső vakolat, tetőzete és még a palafedés minősége, stabilitása is megfelelőnek mondható. A belső terek burkolatai hiányoznak, ill. a közművek is kikötésre kerültek, Ennek ellenére a belső terek teljes körű felújítása után lakhatóvá tehető. Az az udvar lekaszálás után használható. A kerítések, kapuk helyreállítása elvégezhető.

### **Érték kialakításának szempontjai**

Az ingatlan jelenlegi forgalmi értéke a helyszínen tapasztalt állapotok miatt gyakorlatilag ma csak egy jelképes összeg lehet. A vagyontárgyat meg kell tisztítani, lakhatóvá kell tenni.

A vételár alkuja esetében figyelembe kell venni, hogy ez egy erősen szükséglakásnak tekinthető épület. Amennyiben az ingatlant építési teleknek tekintjük nagysága alapján 1845 m<sup>2</sup> és a településen kialakult árat – 300,-Ft/m<sup>2</sup> - vesszük figyelembe akkor 500-600.000,-Ft közötti összeg. Amennyiben azt vesszük, hogy erősen a település szélén, majdnem külterületen található, rét, legelőnek tekinthető, akkor a nagysága alapján 70.000-100.000,-Ft közötti értékű.

### **Összehasonlító adatok ingatlanérték megállapításához**

1. Tápiógyörgye, Vörösmarthy utca 6. (1079nm-es telken lévő, 63nm-es, felújítandó családi házat.

Az ingatlanban két szoba, konyha, folyosó található. Villanyhálózat újra vezetékelve. A házban vezetékes gáz kiépítve. Szennyvízcsatorna telken belül kiépítve.) kínált ár: 3.600.000,- Ft fajlagos lakás m<sup>2</sup> érték: 53.143,-Ft

korrekció minőség és kínálati ár miatt: -35% (-20.000 Ft /m<sup>2</sup>) korrigált fajlagos nm érték:**33.143,- Ft/m<sup>2</sup>**

2. Tápiógyörgye, Dózsa György út 45. (1500 nm-es telken lévő, 78 nm-es családi házat.

Tégla alapon, falazata vályogtéglából készült, melyben 3 szoba, közlekedő, folyosó, fürdőszoba+wc, konyha és kamra található. Az ingatlan jelentős felújítást igényel.

Áram illetve gáz nincs az épületben, kikötésre került.) kínált ár: 6.900.000,-Ft fajlagos lakás m<sup>2</sup> érték: 88.461,-Ft

korrekció minőség és kínálati ár miatt: -45% (-39.807,-Ft/m<sup>2</sup>) korrigált fajlagos nm érték:**48.654,- Ft/m<sup>2</sup>**

3. Tápiógyörgye, Kandel Henrik út 2. (302 m<sup>2</sup> telken, 39 m<sup>2</sup> ingatlan, 1 + fél szobás felújítandó családi ház! Az ingatlanba a víz, villany és csatorna bevezetésre került - gáz pedig telken belül megtalálható. Belépbe az ingatlanba a nappali szobába jutunk - ahonnan balra a nagy szoba található. Jobbra haladva a konyha - innen pedig a fürdő és mosdó helyiségbe jutunk. A ház végében pedig a kazánház található (vegyestüzelésű kazánnal való fűtés lehetséges és itt található a melegvizet adó bojler is) kínált ár: 7.500.000,-Ft fajlagos lakás m<sup>2</sup> érték: 192.307,-Ft

korrekció minőség és kínálati ár miatt: -45% (-86.538,-Ft/m<sup>2</sup>) korrigált fajlagos nm érték:**105.769,- Ft/m<sup>2</sup>**

Átlagolt lakás m <sup>2</sup> ár számítás: 187.566,-Ft / 3 ingatlan = 62.522,- Ft
---

Az értékelés tárgyát képező 'lakóház nettó alapterületét 60 m<sup>2</sup> térmértékkel veszem figyelembe, amely alapján **az ingatlan 46nm \*62.522,-Ft/m<sup>2</sup> = 2.876.012,- Ft értéket képvisel, amely érték a telek rendezett, a kerítések kijavított, továbbá a lakóépület, üres, beköltözhető állapotában értendő.**

### **Érték meghatározása**

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

**2.876.012,-Ft,-Ft azaz  
kétmilliónyolcszázhetvenhatezer-tizenkettő forint**

értékben javaslom figyelembe venni.

Kérem fentiek szíves tudomásul vételét és elfogadását.

Nagykátá, 2022. augusztus 24.

*Henry Stimson*

E g. sz.: 44/1990.





E-KÖZMŰ KÖZMŰ

Turóczy István Zoltánné



Közműterkép

Adatszolgáltatás

Közműszolgáltatók

Távhő

A kivágásban nincs (keresett) hálózat!

Villamos energia

MVM ÉMÁSZ

OPUS TITÁSZ Zrt...

Vízellátás

TRV Zrt.

Vízvezetés

TRV Zrt.

ALAPTÉRKEPEK

Földrészletek

Helyrajzi szám felirat

Épületek

Ortofotó 2018-2020

Ortofotó 2005

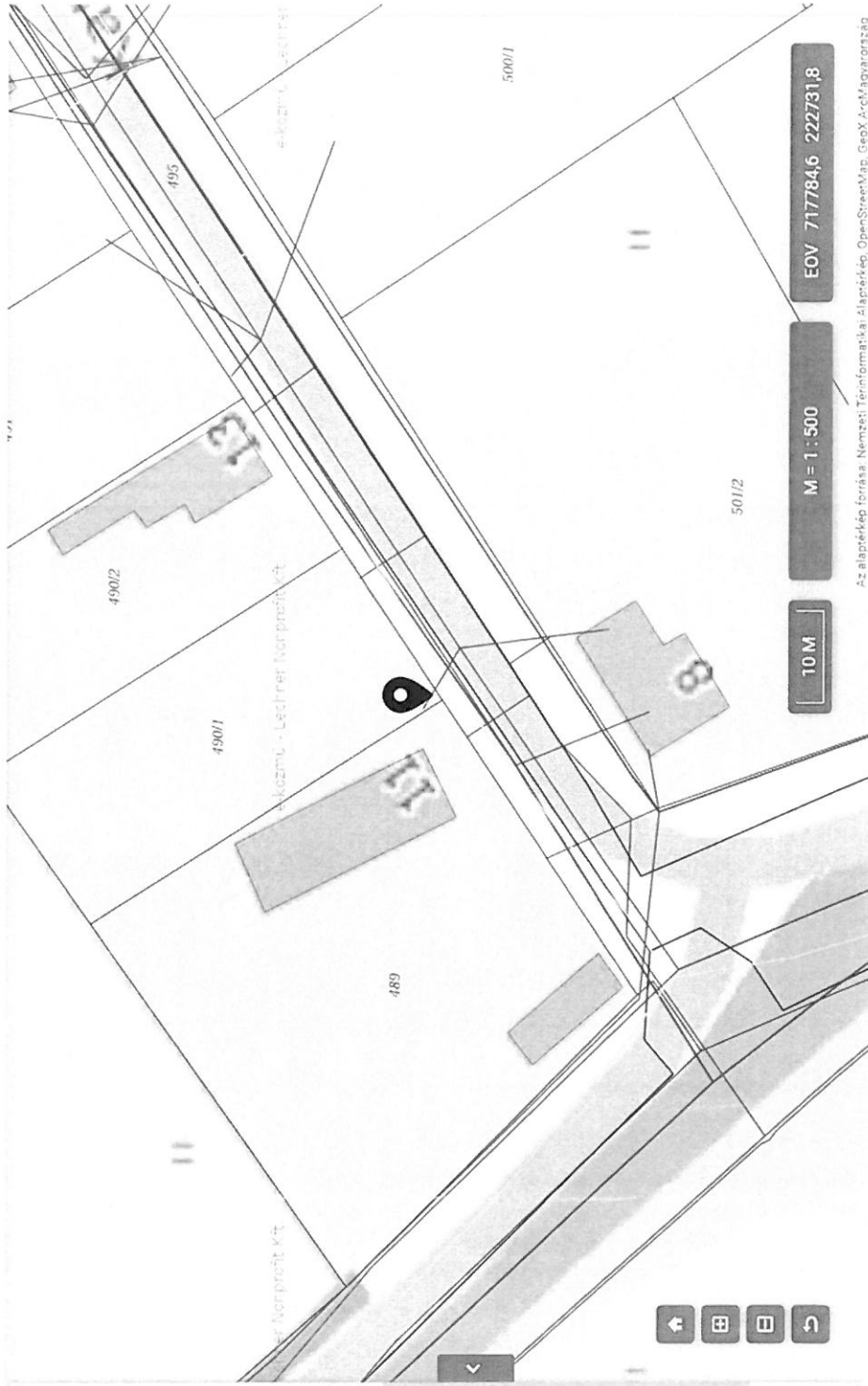
Utcatérkép

NTA

KIEMELT INFORMÁCIÓ

HÁLÓZATOK

A képméret: 1:10000 méret



10 M

M = 1 : 500

EOV 7177846 222731,8

Az alaprajzforrás: Nemzeti Térinformatikai Alaprajz. OpenStreetMap, GeoX, ArcFogymunka



**TÁPIÓGYÖRGYE KÖZSÉG POLGÁRMESTERÉTŐL**  
**Előterjesztés**

**Tápiógyörgye Községi Önkormányzat**  
**Képviselő-testület Pénzügyi Bizottság**  
2022. szeptember 5. napján tartandó nyilvános ülésére

**3. napirendi pont:**

**Tárgy: Előterjesztés a Tápiógyörgye Község Önkormányzat tulajdonát képező Csárda utca 26. szám alatti lakóingatlan értékesítésére**

Előterjesztő: Varró István polgármester  
Készítette: Turóczy István Zoltánné jegyző  
Mellékletek száma: 1 db  
Tárgyalta: Pénzügyi Bizottság  
Az előterjesztés elfogadásához **egy szavazás** szükséges:  
A döntés meghozatala **név szerinti, minősített szavazást** igényel.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**I. Előzmények**

A Tápiógyörgye, Csárda utca 26. szám alatti 1576. hrsz.-ú, 1437 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, belterületi ingatlan 1/1 arányban Tápiógyörgye Község Önkormányzata tulajdonát képezi.

Az ingatlan a település un. Újszász felé eső településrészen található. Az ingatlan szilárd burkolatú úton gépjárművel megközelíthető. A településközponttól kb.1,3 km-re található. A terület jelenleg semmilyen infrastruktúrához nem kapcsolódik. A telken közművek (víz, villany, szennyvíz csatlakozási lehetőség) található. Elöl rossz minőségű, körbe hiányos kerítéssel határolt. A terület közvetlen útkapcsolattal rendelkezik. A környezetében üresen álló és lakott családi házas ingatlanok találhatók.

**II. Jogszabályi háttér**

Tápiógyörgye Község Önkormányzat *Az önkormányzat vagyonáról a vagyonhasznosítás rendjéről* szóló 9/2014.(VI.10.) rendelete 12. § alapján értékesíti az ingatlant.  
A 176/2008.(VI.30.) Korm. rendelet 1.§ pontja alapján energetikai tanúsítvánnyal rendelkezik

**III. Az ingatlan értékesítése**

Az ingatlan értéke .....,-Ft azaz forint. Az ingatlanra nem kell áfát fizetni, mivel az önkormányzat a NAV felé nincs bejelentkezve ingatlanértékesítési áfa igénylőként.

Javasolom, hogy a Tápiógyörgye, Csárda utca 26. szám alatti 1576 hrsz. alatti 1437 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, belterületi ingatlan 1/1 arányban Tápiógyörgye Község Önkormányzata tulajdonát képező ingatlanra vonatkozóan..... Ft eladási áron hirdessünk pályázatot.

A Nemzeti Vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

Mellékletek:

- Értékbecslés

**...../2022.(IX.....) képviselő-testületi határozat-tervezet  
önkormányzati lakóingatlan értékesítéséről**

Tápiógyörgye Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Tápiógyörgye, Csárda utca 26. szám alatti 1576 hrsz. alatti 1437 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, belterületi ingatlan, mely 1/1 arányban a tulajdonát képezi .....Ft eladási áron kerüljön értékesítésre

A határozathozatal az SZMSZ 36. § (4) bekezdése alapján **név szerinti**, és az SZMSZ 33. § (5) bekezdése alapján **minősített többségű szavazással** történik.

**Határidő:** 2022.szeptember 30.  
**Felelős:** Polgármester  
**Értesül:** Jegyző, Pénzügy

Tápiógyörgye, 2022. augusztus 29.

Varró István sk.  
polgármester

TG4/2155-4/2019

08.21.

LECH  
NER  
TUDÁS  
KÖZ-  
PONT

## HITELES ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY

ÖSSZESÍTŐ LAP

HET-00999733

## Épület (önálló rendeltetési egység)

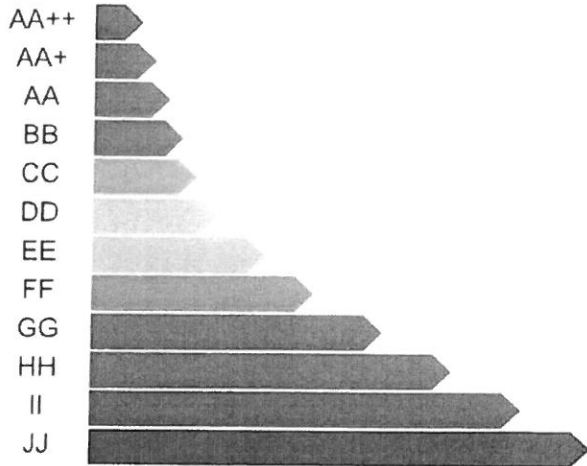
Rendeltetés: Lakó- és szállásjellegű  
Cím: 2767 Tápiógyörgye  
Csárda utca 26  
HRSZ: 1576  
Az épület védeltsége: Nem védett

## Megrendelő

Név: Tápiógyörgye Község Önkormányzata  
Cím: Magyarország (HU)  
2767 Tápiógyörgye  
Szent István tér 1



## Energetikai minőség szerinti besorolás: II



## Rossz

## Energetikai adatok

Fűtött alapterület: 64,8 m<sup>2</sup>

## Összesített energetikai jellemző:

- méretezett érték: 417,95 kWh/m<sup>2</sup>a
- követelményérték: 100 kWh/m<sup>2</sup>a
- a követelményérték százalékában: 417,95%

## Fajlagos hőveszteségtényező:

- méretezett érték: 1,55 W/m<sup>3</sup>K
- a követelményérték százalékában: 375,12%

Megújuló energia részarány(a méretezett összesített energetikai jellemző százalékában): 141,7%

## Tanúsító szakember adatai

Név: KOVÁCS ISTVÁN  
Cím: 2760 Nagykáta  
Vásártér u.19  
Telefon: 06309502172  
Email: kovacsintarzia@gmail.com

Jogosultsági szám: TÉ 13-52853 (MMK)

## Alátámasztó munkarész:

- kelte: 2019. augusztus 12.
- készítő szoftver megnevezése:  
WinWatt 8.04 (2018. 12. 4.)
- azonosítója a tanúsítónál:  
062/2019

Hiteles kiállítás dátuma: 2019. augusztus 12.

## Korszerűsítési javaslat

Határoló szerkezetek hőszigetelése: homlokzat min 16cm vastag polisztirol habbal, földem 25 cm vastagságban üveggypottal. Fa Nyílászárók cseréje korszerű U:1,15 hőszigetelt üvegezésű műanyagra. Fűtési és HMV ellátás korszerűsítése: radiátoros fűtési kör kiépítése thermofejes szabályozószelvényekkel, kondenzációs kombi gázkészülék beépítése.

A javaslattal elérhető besorolás: CC

## Megjegyzés

Az energetikai költségcsökkentő beruházások megkezdése előtt megtérülési, gazdaságossági számítások elvégzése javasolt.

Tanúsítás módszere: Teljes épület, számítással

A tanúsítvány kiállításának oka:  
ingatlan adásvétel

Aláírás

KOVÁCS INTARZIA KFT  
2760 Nagykáta, Gyóni Géza u. 6.  
Asz: 12672365-2-13  
Cégjisz.: 13-09-098373  
Bszsz.: 10300002-10379497-49020025  
(Pecset helye)

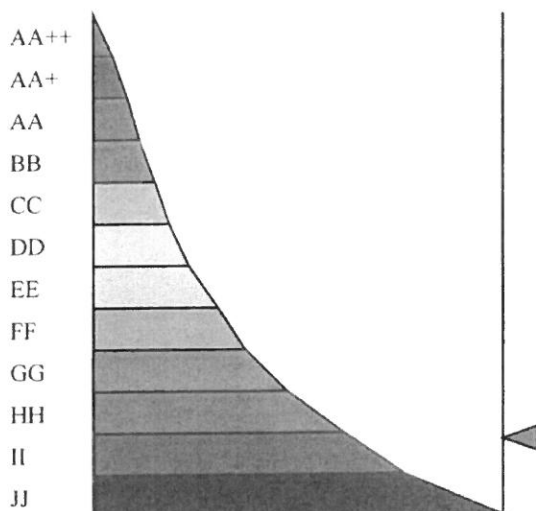
**Energetikai minőségtanúsítvány összesítő**

Épület: Lakóépület  
2767 Tápiógyörgye  
Csárda utca 26.  
Hrsz: 1576

Megrendelő: Tápiógyörgye Község Önkormányzata  
2767 Tápiógyörgye, Szent István tér 1

Tanúsító: Kovács István  
2760 Nagykáta, Vásártér u. 19  
regisztrációs szám: TÉ 13-52853

Az épület(rész) fajlagos primer energiafogyasztása: 417.9 kWh/m<sup>2</sup>a  
Követelményérték (viszonyítási alap): 100.0 kWh/m<sup>2</sup>a  
Az épület(rész) energetikai jellemzője a követelményértékre vonatkoztatva: 417.9 %  
**Energetikai minőség szerinti besorolás: II (Rossz)**



A tanúsítás oka: ingatlan adásvétel  
Épület védettsége: Nem védett  
Az épület építési ideje 1968.  
Épület fűtött szintjeinek száma: 1

A tanúsítvány vegyes számítási módszerrel készült, a hőhidasság egyszerűsített, a sugárzási nyereség részletes, a hőfokhid és fűtési idény hossz egyszerűsített számításal.

A javaslat(ok együttes) megvalósításával elérhető minőség: CC  
A korszerűsítési javaslatok leírása a számítási rész végén található.

Tanúsítvány azonosítója a tanúsítónál: 062/2019

Kelt: 2019.08.12.

Aláírás

**KOVÁCS INTARZIA KFT**  
2760 Nagykáta, Gyóni Géza u. 6.  
Asz: 12672365-2-13  
Cégjzs.: 13-09-088373  
Bszsz.: 10300002-10379497-49020025

**Szerkezet típusok:****Bejárati ajtó**

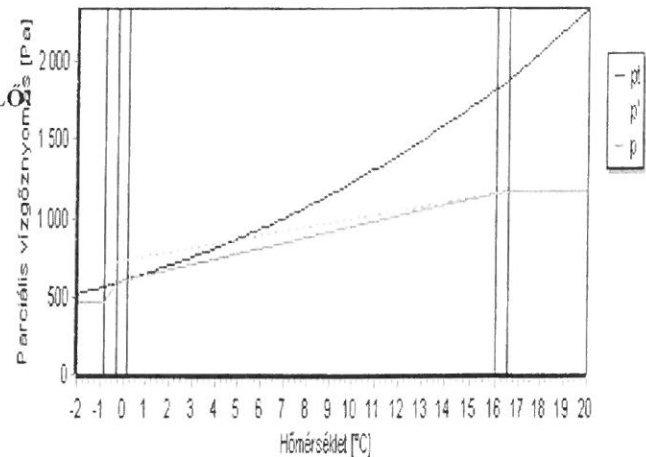
Típusa: ajtó (külső)  
 Hőátbocsátási tényező: 2.80 W/m<sup>2</sup>K  
 Megengedett értéke: 1.45 W/m<sup>2</sup>K  
**A hőátbocsátási tényező NEM MEGFELELŐ!**

**Kapcsolt geréb tokos ablak**

Típusa: ablak (külső, fa vagy PVC)  
 Hőátbocsátási tényező: 2.80 W/m<sup>2</sup>K  
 Megengedett értéke: 1.15 W/m<sup>2</sup>K  
**A hőátbocsátási tényező NEM MEGFELELŐ!**  
 Üvegezési arány: 80 %  
 Üvegezés g értéke: 0.783  
 Éjszaka társított szerkezet hőv. ellen.: 0.330 m<sup>2</sup>K/W  
 Árnyékolás módja nyáron: külső  
 Árnyékolás naptényezője nyáron: 0.000

**vályogfal**

Típusa: külső fal  
 Rétegtervi hőátbocsátási tényező: 1.26 W/m<sup>2</sup>K  
 Megengedett értéke: 0.24 W/m<sup>2</sup>K  
**A rétegtervi hőátbocsátási tényező NEM MEGFELELŐ!**  
 Hőátbocsátási tényezőt módosító tag: 40 %  
 Eredő hőátbocsátási tényező: 1.76 W/m<sup>2</sup>K  
 Fajlagos tömeg: 874 kg/m<sup>2</sup>  
 Fajlagos hőtároló tömeg: 209 kg/m<sup>2</sup>  
 Hőátadási tényező kívül: 24.00 W/m<sup>2</sup>K  
 Hőátadási tényező belül: 8.00 W/m<sup>2</sup>K

**Rétegek kívülről befelé**

Réteg	No.	d	λ	κ	R	ρ	c	Sd
megnevezés	-	[cm]	[W/mK]	-	[m <sup>2</sup> K/W]	[kg/m <sup>3</sup> ]	[kJ/kgK]	[m]
köporos vakolat	1	1,5	0,760	-	0,0197	1600	1,08	-
javított mészvakolat	2	1,5	0,870	-	0,0172	1700	0,92	-
vályog fal 40 cm-es	3	40	0,700	-	0,5714	2000	1,00	-
mészvakolat	4	1,5	0,810	-	0,0185	1650	0,92	-

Vizsgálati jelentés: A vizsgálathoz **KELLENEK** a szorpciós izoterma ADATOK!

Az egyensúlyi állapot a diffúziós időszak alatt ki tud alakulni (feltöltési idő: 9 nap). Az izotermával nem rendelkező rétegek figyelmen kívül lettek hagyva, a tényleges feltöltési idő hosszabb a számítottnál.

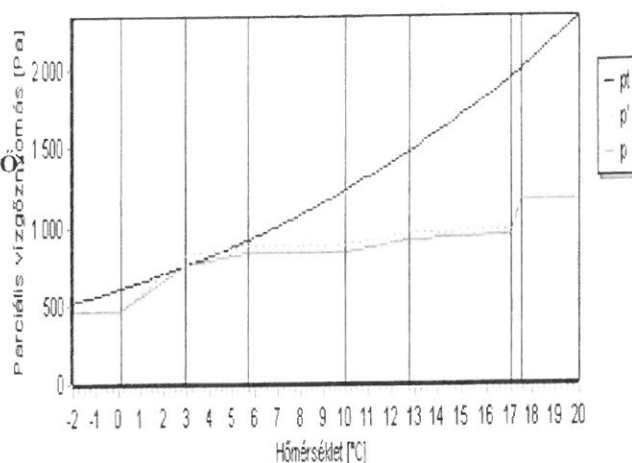
1. (köporos vakolat)a metszés ágon a nedvességtartalom a kondenzációs zóna szerint megnövelve; a nedvességtartalom a MEGENGEDETTNÉL MAGASABB!

2. (javított mészvakolat)75%-NÁL MAGASABB a relatív páratartalom! A vizsgálathoz **KELLENEK** a szorpciós izoterma ADATOK!

3. (vályog fal 40 cm-es)75%-NÁL MAGASABB a relatív páratartalom! A vizsgálathoz **KELLENEK** a szorpciós izoterma ADATOK!

**borított fa földém**

Típusa:	padlásföldém
x méret:	1 m
y méret:	1 m
Rétegtervi hőátbocsátási tényező:	1.15 W/m <sup>2</sup> K
Megengedett értéke:	0.17 W/m <sup>2</sup> K
<b>A rétegtervi hőátbocsátási tényező NEM MEGFELELŐ!</b>	
Hőátbocsátási tényezőt módosító tag:	10 %
Eredő hőátbocsátási tényező:	1.27 W/m <sup>2</sup> K
Fajlagos tömeg:	122 kg/m <sup>2</sup>
Fajlagos hőtároló tömeg:	27 / 86 kg/m <sup>2</sup>
Hőátadási tényező kívül:	12.00 W/m <sup>2</sup> K
Hőátadási tényező belül:	10.00 W/m <sup>2</sup> K



Rétegek kívülről befelé

Réteg	No.	d	$\lambda$	$\kappa$	R	$\rho$	c	Sd
megnevezés	-	[cm]	[W/mK]	-	[m <sup>2</sup> K/W]	[kg/m <sup>3</sup> ]	[kJ/kgK]	[m]
agyagtapasztás	1	5	0,450	-	0,1111	1500	0,75	-
fenyőfa rostok ir. 1	2	2,5	0,230	-	0,1087	400	2,51	-
légréteg	3	15	-	-	0,1700	-	-	-
fenyőfa rostok ir. 1	4	2,5	0,230	-	0,1087	400	2,51	-
nádlemez	5	1	0,060	-	0,1667	175	1,47	-
mészvakolat	6	1,5	0,810	-	0,0185	1650	0,92	-

Vizsgálati jelentés: A vizsgálathoz **KELLENEK** a szorpciós izoterma ADATOK!

Az egyensúlyi állapot a diffúziós időszak alatt ki tud alakulni (feltöltési idő: 0 nap). Az izotermával nem rendelkező rétegek figyelmen kívül lettek hagyva, a tényleges feltöltési idő hosszabb a számítottnál.

1. (agyagtapasztás)75%-NÁL MAGASABB a relatív páratartalom! A vizsgálathoz **KELLENEK** a szorpciós izoterma ADATOK!2. (fenyőfa rostok ir. 1)75%-NÁL MAGASABB a relatív páratartalom! A vizsgálathoz **KELLENEK** a szorpciós izoterma ADATOK!**Talajon levő padló**

Típusa:	padló (talajra fektetett)
y méret:	1 m
Rétegtervi hőátbocsátási tényező:	1.43 W/m <sup>2</sup> K
Megengedett értéke:	0.30 W/m <sup>2</sup> K
<b>A rétegtervi hőátbocsátási tényező NEM MEGFELELŐ!</b>	
Vonalmenti hőátbocsátási tényező:	1.55 W/mK
Fajlagos tömeg:	584 kg/m <sup>2</sup>
Fajlagos hőtároló tömeg:	343 kg/m <sup>2</sup>
Hőátadási tényező kívül:	0.00 W/m <sup>2</sup> K
Hőátadási tényező belül:	6.00 W/m <sup>2</sup> K
Padlószint magassága:	0.5 m

## Rétegek kívülről befelé

Réteg	No.	d [cm]	$\lambda$ [W/mK]	$\kappa$	R [m <sup>2</sup> K/W]	$\rho$ [kg/m <sup>3</sup> ]	c [kJ/kgK]	Sd [m]
megnevezés	-			-				
kavicsfeltöltés	1	15	0,350	-	0,4286	1800	0,84	-
kavicsbeton	2	5	1,280	-	0,0391	2200	0,84	-
Bitumenkenés 2x melegen	3	0,2	-	-	-	-	-	-
kavicsbeton	4	8	1,280	-	0,0625	2200	0,84	-
kerámia burkolat	5	1	3,500	-	0,0029	2800	0,92	-

## Határoló szerkezetek:

Szerkezet megnevezés	tájolás	Hajlásszög [°]	U [W/m <sup>2</sup> K]	U* [W/m <sup>2</sup> K]	A [m <sup>2</sup> ]	$\Psi$ [W/mK]	L [m]	AU*+L $\Psi$ [W/K]	A <sub>ü</sub> [m <sup>2</sup> ]	Q <sub>sd</sub> [kWh/a]
vályogfal	ÉK	függőleges	1,76	1,76	13,5	-	-	23,8	-	-
Kapcsolt geréb tokos ablak	ÉK	függőleges	2,8	2,13	5,4	-	-	11,5	4,3	431,9
vályogfal	DK	függőleges	1,76	1,76	19,1	-	-	33,8	-	-
Kapcsolt geréb tokos ablak	DK	függőleges	2,8	2,13	3,6	-	-	7,7	2,9	721,9
Bejárati ajtó	DK	függőleges	2,8	2,8	2,1	-	-	5,9	-	-
vályogfal	DNY	függőleges	1,76	1,76	15,3	-	-	26,9	-	-
Kapcsolt geréb tokos ablak	DNY	függőleges	2,8	2,13	1,8	-	-	3,8	1,4	350,5
Bejárati ajtó	DNY	függőleges	2,8	2,8	2,1	-	-	5,9	-	-
vályogfal	ÉNY	függőleges	1,76	1,76	24,6	-	-	43,4	-	-
Kapcsolt geréb tokos ablak	ÉNY	függőleges	2,8	2,45	0,2	-	-	0,6	0,2	19,7
Talajon levő padló			-	-	64,8	1,55	32,5	50,4	-	-
borított fa födém			1,27	1,14	64,8	-	-	74,0	-	-

## Hőtároló tömegek:

Megnevezés	A [m <sup>2</sup> ]	m <sub>t</sub> [kg/m <sup>2</sup> ]	M <sub>t</sub> [t]
vályogfal	72,5	209	15,15
Talajon levő padló	64,8	343	22,23
borított fa födém	64,8	27	1,75
Összesen	-	-	39,13
m <sub>t</sub> :	604 kg/m <sup>2</sup>	(Fajlagos hőtároló tömegek számított értéke)	

Épület tömeg besorolása: nehéz (m<sub>t</sub> > 400 kg/m<sup>2</sup>)

ε:	0,75	(Sugárzás hasznosítási tényező)
A:	217,3 m <sup>2</sup>	(Fűtött épület(rész) térfogatot határoló összfelület)
V:	175,0 m <sup>3</sup>	(Fűtött épület(rész) térfogat)
A/V:	1,242 m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup>	(Felület-térfogat arány)
Q <sub>sd</sub> +Q <sub>sid</sub> :	(1524 + 0) * 0,75 = 1143 kWh/a	(Sugárzási hőnyereség)
ΣAU + ΣΨ:	287,6 W/K	

$$q = [\Sigma AU + \Sigma \Psi - (Q_{sd} + Q_{sid})/72]/V = (287,6 - 1143 / 72) / 174,96$$

$$q: \quad 1,553 \text{ W/m}^3\text{K} \quad (\text{Számított fajlagos hővesztégtényező})$$

$$q_{\max}: \quad 0,558 \text{ W/m}^3\text{K} \quad (\text{Megengedett fajlagos hővesztégtényező})$$

**Az épület fajlagos hővesztégtényezője NEM FELEL MEG!**

$$q_{\max, \text{opt}}: \quad 0,414 \text{ W/m}^3\text{K} \quad (\text{Költségoptimalizált megengedett fajlagos hővesztégtényező})$$

**Az épület fajlagos hővesztégtényezője a költségoptimalizált követelményszintnek NEM FELEL MEG!**



**Energia igény tervezési adatok**

Épület(rész) jellege: Lakóépület

$A_N$ :	64.8 m <sup>2</sup>	(Fűtött alapterület)
$n$ :	0.50 1/h	(Átlagos légcsereszám a fűtési időben)
$\sigma$ :	0.90	(Szakaszos üzem korrekciós szorzó)
$Q_{sd}+Q_{sid}$ :	$(0.37 + 0) * 0.75 = 0.28$ kW	(Sugárzási nyereség)
$q_b$ :	5.00 W/m <sup>2</sup>	(Belső hőnyereség átlagos értéke)
$E_{vil,n}$ :	0.00 kWh/m <sup>2</sup> a	(Világítás fajlagos éves nettó energia igénye)
$q_{HMV}$ :	30.00 kWh/m <sup>2</sup> a	(Használati melegvíz fajlagos éves nettó hőenergia igénye)
$n_{nyár}$ :	3.00 1/h	(Légcsereszám a nyári időben)
$Q_{sdnyár}$ :	0,02 kW	(Sugárzási nyereség)

**Fajlagos értékekből számolt igények**

$Q_b = \Sigma A_N q_b$ :	324 W	(Belső hőnyereségek összege)
$Q_{b,e} = \Sigma A_N q_{b,e}$ :	243 W	(Belső hőnyereségek összege a hasznosítással)
$\Sigma E_{vil,n} = \Sigma A_N E_{vil,n}$ :	0 kWh/a	(Világítás éves nettó energia igénye)
$Q_{HMV} = \Sigma A_N q_{HMV}$ :	1944 kWh/a	(Használati melegvíz éves nettó hőenergia igénye)
$V_{\text{átl}} = \Sigma V n$ :	87.5 m <sup>3</sup> /h	(Átlagos levegő térfogatáram a fűtési időben)
$V_{LT} = \Sigma V n_{LT} * Z_{LT} / Z_F$ :	0.0 m <sup>3</sup> /h	(Levegő térfogatáram a használati időben)
$V_{inf} = \Sigma V n_{inf} * (1 - Z_{LT} / Z_F)$ :	0.0 m <sup>3</sup> /h	(Levegő térfogatáram a használati időn kívül)
$V_{dt} = \Sigma (V_{\text{átl}} + V_{LT}(1-\eta) + V_{inf})$ :	87.5 m <sup>3</sup> /h	(Légmennyiség a téli egyensúlyi hőm. különbséghez.)
$V_{nyár} = \Sigma V n_{nyár}$ :	524.9 m <sup>3</sup> /h	(Levegő térfogatáram nyáron)

**Fűtés éves nettó hőenergia igényének meghatározása**

$$\Delta t_b = (Q_{sd} + Q_{sid} + Q_{b,e}) / (\Sigma AU + \Sigma \Psi + 0,35 V_{dt}) + 2$$

$$\Delta t_b = (279 + 243) / (287,6 + 0,35 * 87,48) + 2 = 3,6 \text{ } ^\circ\text{C}$$

$$t_i: \quad 20.0 \text{ } ^\circ\text{C} \quad (\text{Átlagos belső hőmérséklet})$$

$$H: \quad 72000 \text{ hK/a} \quad (\text{Fűtési hőfokhíd})$$

$$Z_F: \quad 4400 \text{ h/a} \quad (\text{Fűtési idény hossza})$$

$$Q_F = H[Vq + 0,35 \Sigma V_{inf,F}] \sigma - P_{LT,F} Z_F - Z_F Q_{b,e}$$

$$Q_F = 72 * (174,96 * 1,553 + 0,35 * 87,5) * 0,9 - 0 * 4,4 - 4,4 * 243 = 18,52 \text{ MWh/a}$$

$$q_f: \quad 285.83 \text{ kWh/m}^2\text{a} \quad (\text{Fűtés éves fajlagos nettó hőenergia igénye})$$

**Nyári túlmelegedés kockázatának ellenőrzése**

$$\Delta t_{bnyár} = (Q_{sdnyár} + Q_b) / (\Sigma AU + \Sigma \Psi + 0,35 V_{nyár})$$

$$\Delta t_{bnyár} = (18 + 324) / (287,6 + 0,35 * 524,88) = 0,7 \text{ } ^\circ\text{C}$$

$$\Delta t_{bnyar\text{max}}: \quad 3.0 \text{ } ^\circ\text{C} \quad (\text{A nyári felmelegedés elfogadható értéke})$$

**A nyári felmelegedés elfogadható mértékű.**

**Fűtési rendszer**

$A_N$ : 64.8 m<sup>2</sup> (a rendszer alapterülete)  
 $q_{f,i}$ : 285.83 kWh/m<sup>2</sup>a (a fűtés fajlagos nettó hőenergia igénye)

Kályha  
 $e_{f,i}$ : 0.60 (tűzifa, biomassza)  
 $e_{sus}$ : 1.00  
 $C_k$ : 1.90 (a hőtermelő teljesítménytényezője)  
 $q_{k,v}$ : 0.00 kWh/m<sup>2</sup>a (segédenergia igény)

Egyedi kályha szabályozás nélkül  
 $q_{f,h}$ : 15.00 kWh/m<sup>2</sup>a (a teljesítmény és a hőigény illesztésének pontatlansága miatti veszteség)

Elosztási veszteség nincs  
 $q_{f,v}$ : 0.00 kWh/m<sup>2</sup>a (az elosztóvezetékek fajlagos vesztesége)

Keringtetési energia igény nincs  
 $E_{FSz}$ : 0.00 kWh/m<sup>2</sup>a (a keringtetés fajlagos energia igénye)

Tárolási veszteség nincs  
 $q_{f,t}$ : 0.00 kWh/m<sup>2</sup>a (a hőtárolás fajlagos vesztesége és segédenergia igénye)  
 $E_{FT}$ : 0.00 kWh/m<sup>2</sup>a

$$E_F = (q_{f,i} + q_{f,h} + q_{f,v} + q_{f,t}) \Sigma (C_k \alpha_k e_p) + (E_{FSz} + E_{FT} + q_{k,v}) e_v$$

$$E_F = (285,83 + 15 + 0 + 0) * 1,14 + (0 + 0 + 0) * 2,5 = 342.95 \text{ kWh/m}^2\text{a}$$

$$E_{F_{sus}} = (q_{f,i} + q_{f,h} + q_{f,v} + q_{f,t}) \Sigma (C_k \alpha_k e_{f_{sus}}) + (E_{FSz} + E_{FT} + q_{k,v}) e_{v_{sus}}$$

$$E_{F_{sus}} = (285,83 + 15 + 0 + 0) * 1,9 + (0 + 0 + 0) * 0,1 = 571.58 \text{ kWh/m}^2\text{a}$$

**Melegvíz-termelő rendszer**

$A_N$ : 64.8 m<sup>2</sup> (a rendszer alapterülete)  
 $q_{HMV}$ : 30.00 kWh/m<sup>2</sup>a (a melegvíz készítés nettó energia igénye)

Elektromos átfolyós vízmelegítő, tároló  
 $e_{HMV}$ : 2.50 (elektromos áram)

$e_{sus}$ : 0.10  
 $C_k$ : 1.00 (a hőtermelő teljesítménytényezője)  
 $E_k$ : 0.00 kWh/m<sup>2</sup>a (segédenergia igény)

Nincs elosztási veszteség  
 $q_{HMV,v}$ : 0.00 % (a melegvíz elosztás fajlagos vesztesége)  
 $E_C$ : 0.00 kWh/m<sup>2</sup>a (a cirkulációs szivattyú fajlagos energia igénye)

Nincs tárolási veszteség  
 $q_{HMV,t}$ : 0.00 % (a melegvíz tárolás fajlagos vesztesége)

$$E_{HMV} = q_{HMV} (1 + q_{HMV,v} / 100 + q_{HMV,t} / 100) \Sigma (C_k \alpha_k e_{HMV}) + (E_C + E_k) e_v$$

$$E_{HMV} = 30 * (1 + 0 + 0) * 2,5 + (0 + 0) * 2,5 = 75.00 \text{ kWh/m}^2\text{a}$$

$$E_{HMV_{sus}} = q_{HMV} (1 + q_{HMV,v} / 100 + q_{HMV,t} / 100) \Sigma (C_k \alpha_k e_{HMV_{sus}}) + (E_C + E_k) e_{v_{sus}}$$

$$E_{HMV_{sus}} = 30 * (1 + 0 + 0) * 0,1 + (0 + 0) * 0,1 = 3.00 \text{ kWh/m}^2\text{a}$$

**Az épület(rész) összesített energetikai jellemzője**

$$E_p = E_f + E_{HMV} + E_{vil} + E_{LT} + E_{hü} + E_{+} = 342,95 + 75 + 0 + 0 + 0 + 0$$

$E_p$ : 417.95 kWh/m<sup>2</sup>a (az összesített energetikai jellemző számított értéke)

$E_{pmax}$ : 138.27 kWh/m<sup>2</sup>a (az összesített energetikai jellemző megengedett értéke)

$E_{pref}$ : 100.00 kWh/m<sup>2</sup>a (az összesített energetikai jellemző referencia értéke)

$$E_{sus} = E_{passzív} + E_{F sus} + E_{HMV sus} + E_{vil sus} + E_{LT sus} + E_{hü sus} + E_{nyer sus}$$

$$E_{sus} = 17,64 + 571,58 + 3 + 0 + 0 + 0 + 0 = 592,22 \text{ kWh/m}^2\text{a}$$

$$MER = E_{sus} / E_p = 592,22 / 417,95 = 141,7 \% \quad (\text{Megújuló részarány})$$

**Becsült éves fogyasztás energiahordozók szerint**

Energiahordozó típusa	E [MWh/a]	c [-]	E <sub>prim</sub> [MWh/a]	e <sub>CO2</sub> [g/kWh]	E <sub>CO2</sub> [t/a]	H	F [a]
elektromos áram	1,94	2,50	4,86	365	0,71	-	1,9 MWh
tűzifa, biomassza	37,04	0,60	22,22	-	-	13300 kJ/kg	10025,4 kg
Összesen			27,08		0,71		

**A javasolt korszerűsítések leírása:**

Határoló szerkezetek hőszigetelése: homlokzat min 16cm vastag polisztirol habbal, földem 25 cm vastagságban üvegyapottal. Fa Nyílászárók cseréje korszerű U: 1,15 hőszigetelt üvegezésű műanyagra. Fűtési és HMV ellátás korszerűsítése: radiátoros fűtési kör kiépítése thermofejes szabályozószelvényekkel, kondenzációs kombi gázkészülék beépítése.

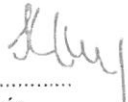
A javaslat(ok) együttes) megvalósításával elérhető minősítés: CC

**Egyéb megjegyzés:**

A tanúsítandó épületről nem állnak rendelkezésre tervek és egyéb dokumentumok, ezért az épületszerkezetek rétegrendi meghatározása szemrevételezéssel (feltárás nélkül), illetve a megrendelő által megadott paraméterek alapján történt.

**A számítás a 7/2006. TNM rendelet 2016.1.1-i állapot szerint készült.**

**A költségoptimalizált követelményszint (5. melléklet) szerint.**

  
 .....  
 aláírás  
**KOVÁCS INTARZIA KFT**  
 2760 Nagykáta, Gyóni Géza u. 6.  
 Asz: 12672365-2-13  
 Cégjzs.: 13-09-088373  
 Bszzs.: 10300002-10379497-49020025

## **Előzmény**

A Tápiógyörgye Község Önkormányzat Polgármestere részéről felkérést kaptam a tárgyban rögzített ingatlan napi piaci — forgalmi - értébecslésének elkészítésére.

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

Megbízótól kaptam az ingatlan nem hitelesített tulajdoni lapjának egy példányát.. Egyidejűleg beazonosítottam az ingatlant az önkormányzati ingatlan-nyilvántartási térképen.

## **Helyszíni szemle**

A helyszíni szemlét 2022. július 04-én végeztem el. A szemle alkalmával a vagyontárgy területére belépni fizikai akadályok sokasága miatt nem volt könnyű.

Az ingatlan nyilvántartási adatai

Tápiógyörgye, Csárda utca 26.

Hrsz: 1576( belterület )

Terület: 1437m<sup>2</sup>

Megnevezés lakóház, udvar

## **Általános megállapítások**

Tápiógyörgye Pest megye délkeleti periferiáján, a fővárostól 90 km, Szolnoktól 30, Cegléd és Jászberény városaitól 20-20 km-re fekvő, megközelítően 3700 fő lakosú település.

A települést a fontosabb főutak nem érintik, környezetével alsórendűekkel 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 elkerülnek.

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

## **Infrastruktúra**

A településen teljes gerincvezetékes kiépítettsége van az ivóvíz, elektromosáram, gáz, és szennyvíz rendszernek. Az utcák 90%-ban aszfaltozott.

Központja és a főutca képe a jelentős fejlesztések következtében megújult.

Intézményeinek nagyobb hányada pályázati pénzekből felújításra került. A lakosság ellátását alapvető intézmények, üzletek, szolgáltatások biztosítják.

### **Ingatlan jellemzői**

Tárgyi ingatlan a település un. Újszász felé eső területen található, és 1965-1970 között épült un. kockaház, egyike az 1960-as években szokásos ingatlanoknak.

Az ingatlan 2022. május óta lakatlan, víz, villany ki van kapcsolva, az udvar elhanyagolt állapotban áll.

Településen belüli fekvése: a vasútállomástól 2,6 km-re található, ami gyalog 43 perc. A falu központjától 1,3 km, ami gyalog 21 perc. Itt található óvoda, iskola, élelmiszerbolt, hivatal, orvosi rendelő.

### **Telek**

A földrészlet elhelyezkedése alapján állattartásra, növénytermesztésre alkalmas. Termértéke a környezetében kialakult – 1000-2000m<sup>2</sup> - teleknagyságnak megfelelő. Belvizes időszakban az ingatlan harmada víz alatt áll.

Szabályosnak mondható, négyzet alakú, kb. 39 m széles utcafronttal rendelkező, 5-10 fokos lejtéssel rendelkező. A birtokhatárok csak részben kerítettek, az utcafronton található rossz minőségű kerítés, a kertrészben csak a régi kerítés oszlopai található.

A telekre az utcán lefektetett közüzemi hálózatok - villany, víz, földgáz, közcsatoma — közül víz, villany bekötve.

A telekterület elhanyagolt állapota az ott lakók elhanyagolása miatti állapotot tükrözi.

### **Lakóépület**

Az 1965-től a falvakban épített kockaház. Földszintes, vályog falszerkezet, amit az építés után kőporral vakoltak, de jelenleg több helyen, nagy felületen levált. A fafödém és zsindeley tetős sátoztető kivitelezés. Nyílászárói az építés évében használatos régi ablakok, ajtók. Az ablakok több helyen betört üvegű. Kéménye tömör téglákkal, falazott kivitelben, de bélelés nélkül épült, jelenleg átépítésre szorul. A belső burkolatok valamikor széles hajópadló, cementlap lehetett, amelyet az évek során a lakók teljesen lelaktak. Az utca felé 2 szoba, közlekedő, fürdőszobának helyiség, de nem fürdő. Az udvarfelé még 1 szoba, konyha, kamra. Az épületben víz nincs, az udvaron található kerti csap.

Az épület becslés alapján 9\* IOM bruttó, ennek megfelelően a falak és a külső terasz alapterületét is kivonva kb. 64 m<sup>2</sup> nettó, azaz hasznos lakóterülettel rendelkezhet.

### **Az ingatlan véleményezése**

A telken álló épület a külső szemrevételezés alapján statikai bizonytalanságot nem mutat. Elhanyagoltsága a látottak alapján több éves múlta tekint vissza, azonban külső vakolat, tetőzete minősége, stabilitása is megfelelőnek mondható. A belső terek burkolatai hiányoznak, ill. a közművek is kikötésre kerültek, Ennek ellenére a belső terek teljes körű felújítása után lakhatóvá tehető. Az az udvar lekaszás után használható.

A kerítések, kapuk helyreállítása elvégezhető.

### **Érték kialakításának szempontjai**

Az ingatlan jelenlegi forgalmi értéke a helyszínen tapasztalt állapotok miatt kevesebb, mint a körülötte lévő ingatlanok értéke. A vagyontárgyat meg kell tisztítani, lakhatóvá kell tenni.

A vételár alkuja esetében figyelembe kell venni, hogy ez egy szükséglakásnak tekinthető épület.

### **Összehasonlító adatok ingatlanérték megállapításához**

1. Tápiógyörgye, Vörösmarthy utca 6. (1079nm-es telken lévő, 63nm-es, felújítandó családi házat.

Az ingatlanban két szoba, konyha, folyosó található. Villanyhálózat újra vezetékelve. A házban vezetékes gáz kiépítve. Szennyvízcsatorna telken belül kiépítve.) kínált ár: 3.600.000,- Ft fajlagos lakás m<sup>2</sup> érték: 53.143,-Ft

korrekció minőség és kínálati ár miatt: -35% (-20.000 Ft /m<sup>2</sup>) korrigált fajlagos nm érték:**33.143,- Ft/m<sup>2</sup>**

2. Tápiógyörgye, Dózsa György út 45. (1500 nm-es telken lévő, 78 nm-es családi házat. Téglalapon, falazata vályogtéglából készült, melyben 3 szoba, közlekedő, folyosó, fürdőszoba+wc, konyha és kamra található. Az ingatlan jelentős felújítást igényel.

Áram illetve gáz nincs az épületben, kikötésre került.) kínált ár: 6.900.000,-Ft fajlagos lakás m<sup>2</sup> érték: 88.461,-Ft

korrekció minőség és kínálati ár miatt: -45% (-39.807,-Ft/m<sup>2</sup>) korrigált fajlagos nm érték:**48.654,- Ft/m<sup>2</sup>**

3. Tápiógyörgye, Kandel Henrik út 2. (302 m<sup>2</sup> telken, 39 m<sup>2</sup> ingatlan, 1 + fél szobás felújítandó családi ház! Az ingatlanba a víz, villany és csatorna bevezetésre került - gáz pedig telken belül megtalálható. Belépbe az ingatlanba a nappali szobába jutunk - ahonnan balra a nagy szoba található. Jobbra haladva a konyha - innen pedig a fürdő és mosdó helyiségbe jutunk. A ház végében pedig a kazánház található (vegyestüzelésű kazánnal való fűtés lehetséges és itt található a melegvizet adó bojler is) kínált ár: 7.500.000,-Ft fajlagos lakás m<sup>2</sup> érték: 192.307,-Ft

korrekció minőség és kínálati ár miatt: -45% (-86.538,-Ft/m<sup>2</sup>) korrigált fajlagos nm érték:**105.769,- Ft/m<sup>2</sup>**

Átlagolt lakás m <sup>2</sup> ár számítás: 187.566,-Ft / 3 ingatlan = 62.522,- Ft
---

Az értékelés tárgyát képező lakóház nettó alapterületét 60 m<sup>2</sup> térmértékkel veszem figyelembe, amely alapján **az ingatlan 64,8 nm \*62.522,-Ft/m<sup>2</sup> = 4.051.426,- Ft értéket képvisel, amely érték a jelenlegi állapotára értendő.**

### **Érték meghatározása**

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

**4.051.426,-Ft azaz**

**négymillióötvenegyezer-négyszázhuszonhat forint**

értékben javaslom figyelembe venni.

Kérem fentiek szíves tudomásul vételét és elfogadását.

Nagykátá, 2022. augusztus 24.

*Henry Henry*

E g. sz.: 44/1990.





Kőzműterkép Adatszolgáltatás Kőzművezetés

- ^ **Vizellátás**
- v **TRV Zrt.**
- ^ **Vízvezetés**
- v **TRV Zrt.**
- ^ **ALAPTÉRKEPEK**
- Földrészletek
- Helyrajzi szám felirat
- Épületek
- Ortofotó 2018-2020
- Ortofotó 2005
- Utcaterkép
- NTA

Az alapterkép forrása: Nemzeti Térinformatikai Alapterkép, OpenStreetMap, GeoX, ArcMap, Magyarország

**KIEMELT INFORMÁCIÓ**

**HÁLÓZATOK**

A közművezetékek 1:10000 méretarányból jelennek meg, az alapterképek közül az ingatlannyilvántartási térkép épületek és földrészletek rétege 1:10000 és 1:500 méretarány között, a helyrajzi szám felirat réteg pedig 1:2500 és 1:500 méretarány között válik láthatóvá.