

TÁPIÓGYÖRGYE KÖZSÉG POLGÁRMESTERÉTŐL
Előterjesztés

Tápiógyörgye Község Önkormányzata
Képviselő-testületének
2022. szeptember 8. 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 m² 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 lelhetők fel - határolt, a bejárati kis- és nagykapu nincs. A terület közvetlen útkapcsolattal rendelkezik. A környezetében üresen álló 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.§ (2) bek. a) pontja alapján energetikai tanúsítványt nem kell kiállítani.

III. Az ingatlan értékesítése

Az ingatlan értéke 2.876.012,-Ft azaz kétmillíonyolcszázhetvenhatezer-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 m² alapterületű, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, belterületi ingatlan 1/1 arányban Tápiógyörgye Község Önkormányzata tulajdonát képező ingatlanra vonatkozóan..... Ft eladási árat javaslok.

A Nemzeti Vagyronról 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 m² alapterületű, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, belterületi ingatlan, mely 1/1 arányban a tulajdonát képeziFt 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.

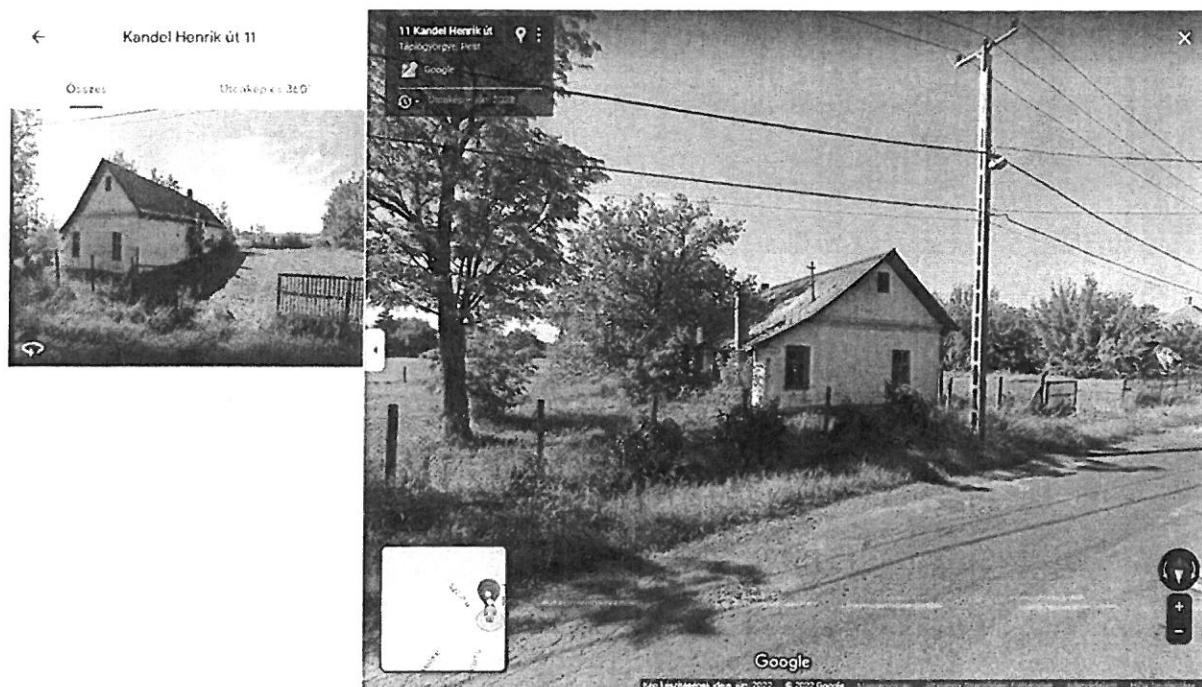
Varró István sk.
polgármester

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 - 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, Kandel Henrik 11.

Hrsz: 489(belterület)

Terület: 1845 m²

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. 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. Termértéke a környezetében kialakult – 1000-2000m² - 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 kerterésben 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 téglákkal, 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* IOM 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 múltat 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 tehetők. Az az udvar lekaszás 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 m² és a településen kialakult árat – 300,-Ft/m² - 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 m² érték: 53.143,-Ft
korrekció minőség és kínálati ár miatt: -35% (-20.000 Ft /m²) korrigált fajlagos nm érték:**33.143,- Ft/m²**

2. Tápiógyörgye, Dózsa György út 45. (1500 nm-es telken lévő, 78 nm-es családi házat. Téglalap, 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 m² érték: 88.461,-Ft
korrekció minőség és kínálati ár miatt: -45% (-39.807,-Ft/m²) korrigált fajlagos nm érték:**48.654,- Ft/m²**

3. Tápiógyörgye, Kandel Henrik út 2. (302 m² telken, 39 m² ingatlan, 1 + fél szobás felújítandó családi ház! Az ingatlanba a víz, villany és csatorna bevezetésre került - gáz pedig telken belül megtalálható. Belépve 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 m² érték: 192.307,-Ft
korrekció minőség és kínálati ár miatt: -45% (-86.538,-Ft/m²) korrigált fajlagos nm érték:**105.769,- Ft/m²**

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

Az értékelés tárgyát képező 'lakóház nettó alapterületét 60 m² térmértékkel veszem figyelembe, amely alapján **az ingatlan 46nm *62.522,-Ft/m² = 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.

Nagykát, 2022. augusztus 24.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Henry Henry', written over a horizontal line.

E g. sz.: 44/1990.



E-KÖZMŰ Kőzmű

Turóczy István Zoltánné

Kőzműtérkép

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

Ortofoto 2018-2020

Ortofoto 2005

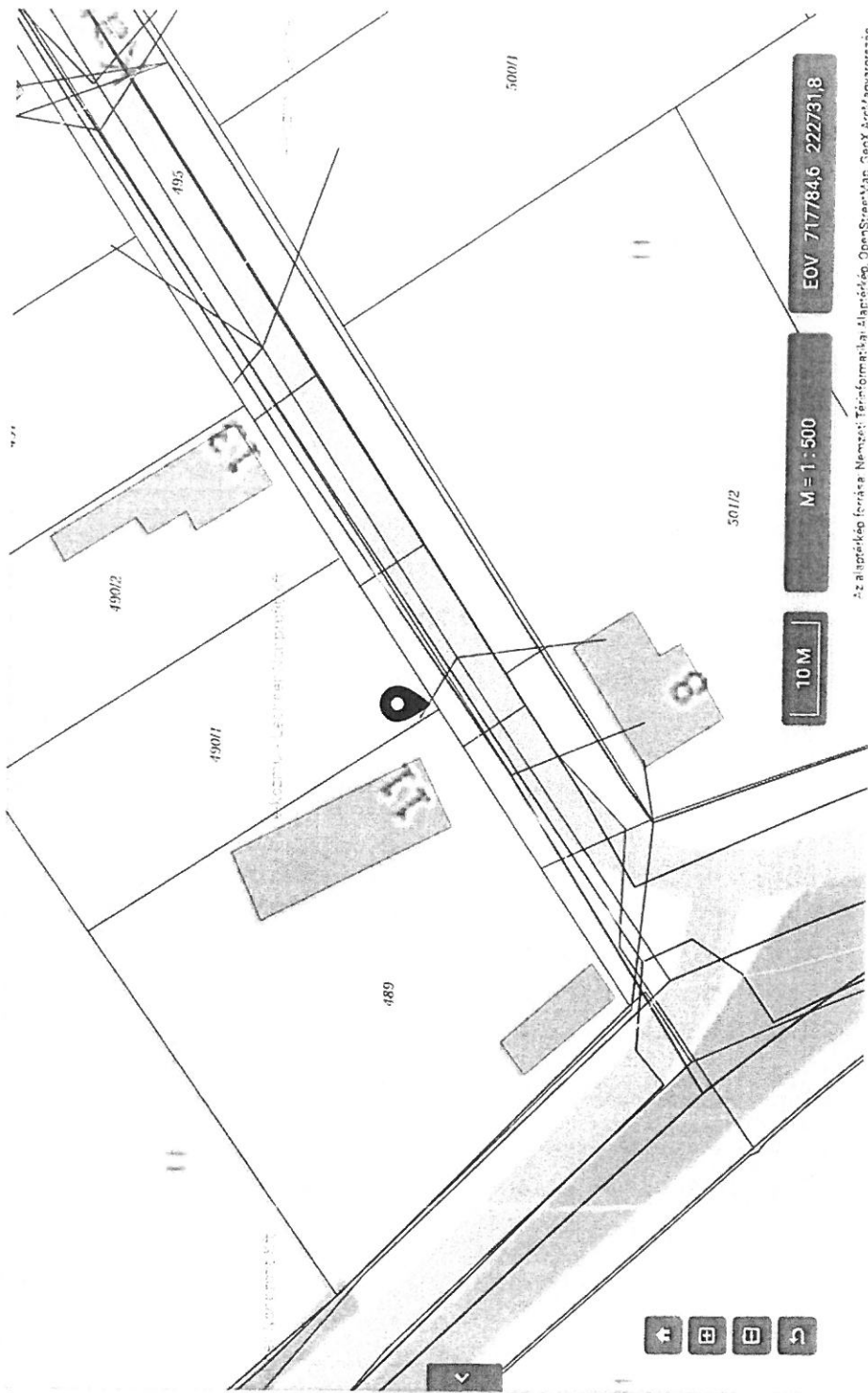
Utcatérkép

NTA

KIEMELT INFORMÁCIÓ

HALÓZATOK

A kivágásban nincs (keresett) hálózat!



10 M

M = 1 : 500

EOV 717784,6 222731,8

Az alábbi képek forrása: Nemzeti Térinformatikai Alapinformáció, OpenStreetMap, GeoX Arc'ngyverség

TÁPIÓGYÖRGYE KÖZSÉG POLGÁRMESTERÉTŐL
Előterjesztés

Tápiógyörgye Községi Önkormányzat
Képviselő-testület

2022. szeptember 8. napján tartandó nyilvános ülésére

3. Napirendi pont:

Tárgy: Előterjesztés a Tápiógyörgye Községi 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 m² alapterületű, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, belterületi ingatlan 1/1 arányban Tápiógyörgye Községi Önkormányzata tulajdonát képezi.

Az ingatlan a település un. Újszász felé eső településrészén 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. Jogsabályi háttér

Tápiógyörgye Községi 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 m² alapterületű, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, belterületi ingatlan 1/1 arányban Tápiógyörgye Községi 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 m2 alapterületű, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, belterületi ingatlan, mely 1/1 arányban a tulajdonát képeziFt 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 védetség: Nem védett

Megrendelő

Név: Tápiógyörgye Község Önkormányzata

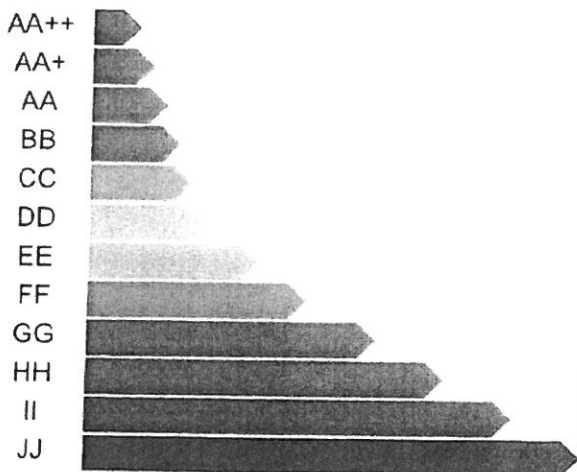
Cím: Magyarország (HU)

2767 Tápiógyörgye

Szent István tér 1



Energetikai minőség szerinti besorolás: II



Rossz

Energetikai adatok

Fűtött alapterület: 64,8 m²

Összesített energetikai jellemző:

- méretezett érték: 417,95 kWh/m²a
- követelményérték: 100 kWh/m²a
- a követelményérték százalékában: 417,95%

Fajlagos hővesztésgényező:

- méretezett érték: 1,55 W/m²K
- 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 üveggyapattal. 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
Cégjssz.: 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:

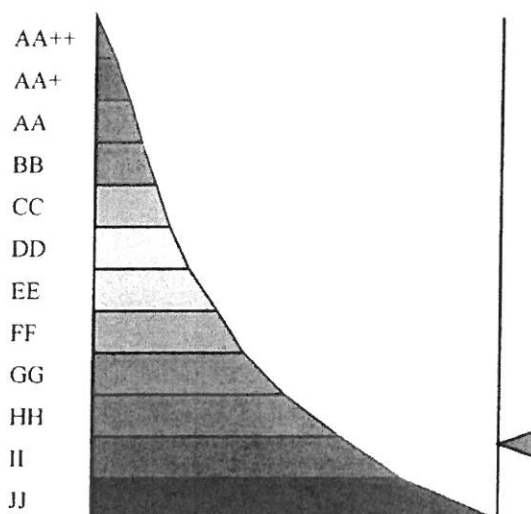
417.9 kWh/m²a

Követelményérték (viszonyítási alap):

100.0 kWh/m²a

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 számításával.

A javaslat(ok együttes) megvalósításával elérhető minősítés: 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
Cégjssz.: 13-09-088373
Bszsz.: 10300002-10379497-49020025

Szerkezet típusok:**Bejárati ajtó**

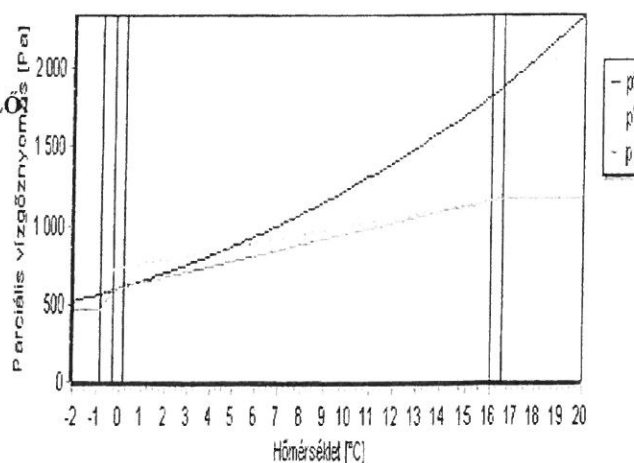
Típusa: ajtó (külső)
Hőátbocsátási tényező: $2.80 \text{ W/m}^2\text{K}$
Megengedett értéke: $1.45 \text{ W/m}^2\text{K}$
A hőátbocsátási tényező NEM MEGFELELŐ!

Kapcsolt geréb tokos ablak

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

vályogfal

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

**Rétegek kívülről befelé**

Réteg megnevezés	No.	d [cm]	λ [W/mK]	κ	R [m ² K/W]	ρ [kg/m ³]	c [kJ/kgK]	Sd [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	-

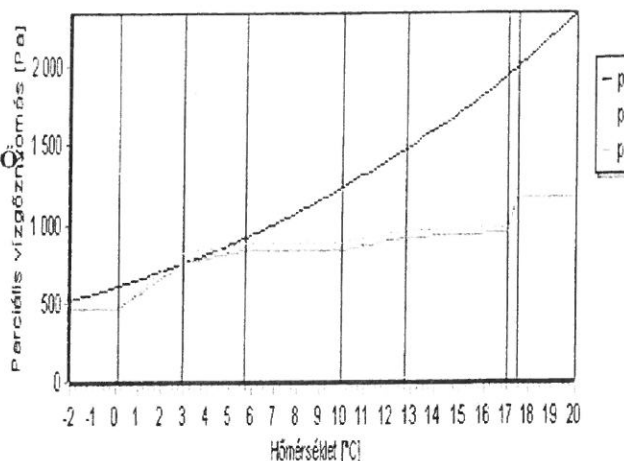
Vizsgálati jelentés: A vizsgálathoz **KELLENÉK** a szorpciós izoterma ADATOK!

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

borított fa födém

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

**Rétegek kívülről befelé**

Réteg	No.	d	λ	κ	R	ρ	c	Sd
megnevezés	-	[cm]	[W/mK]	-	[m ² K/W]	[kg/m ³]	[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
Rétegtípusi hőátbocsátási tényező:	1.43 W/m ² K
Megengedett értéke:	0.30 W/m ² K
A rétegtípusi hőátbocsátási tényező NEM MEGFELELŐ!	
Vonalmenti hőátbocsátási tényező:	1.55 W/mK
Fajlagos tömeg:	584 kg/m ²
Fajlagos hőtároló tömeg:	343 kg/m ²
Hőátadási tényező kívül:	0.00 W/m ² K
Hőátadási tényező belül:	6.00 W/m ² K
Padlószint magassága:	0.5 m

Rétegek kívülről befelé

Réteg megnevezés	No.	d [cm]	λ [W/mK]	κ	R [m ² K/W]	ρ [kg/m ³]	c [kJ/kgK]	Sd [m]
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 ² K]	U* [W/m ² K]	A [m ²]	Ψ [W/mK]	L [m]	AU*+L Ψ [W/K]	A _ü [m ²]	Q _{sd} [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	431,6
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 ²]	m _k [kg/m ²]	M _k [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 _k :	604 kg/m ²	(Fajlagos hőtároló tömegek számított értéke)	

Épület tömeg besorolása: nehéz (m_t > 400 kg/m²)

ε:	0,75	(Sugárzás hasznosítási tényező)
A:	217,3 m ²	(Fűtött épület(rész) térfogatot határoló összfelület)
V:	175,0 m ³	(Fűtött épület(rész) térfogat)
A/V:	1,242 m ² /m ³	(Felület-térfogat arány)
Q _{sd} +Q _{sid} :	(1524 + 0) * 0,75 = 1143 kWh/a	(Sugárzási hőnyereség)
ΣAU + ΣΨ:	287,6 W/K	
q = [ΣAU + ΣΨ - (Q _{sd} + Q _{sid})/72]/V =	(287,6 - 1143 / 72) / 174,96	
q:	1,553 W/m ³ K	(Számított fajlagos hővesztégtényező)
q _{max} :	0,558 W/m ³ K	(Megengedett fajlagos hővesztégtényező)
Az épület fajlagos hővesztégtényezője NEM FELEL MEG!		
q _{max,opt} :	0,414 W/m ³ K	(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 ²	(Fűtött alapterület)
n :	0.50 1/h	(Átlagos légcsereszám a fűtési idényben)
σ :	0.90	(Szakaszos üzem korrekciós szorzó)
$Q_{sd} + Q_{sid}$:	$(0.37 + 0) \cdot 0.75 = 0.28$ kW	(Sugárzási nyereség)
q_b :	5.00 W/m ²	(Belső hőnyereség átlagos értéke)
$E_{vil,n}$:	0.00 kWh/m ² a	(Világítás fajlagos éves nettó energia igénye)
$q_{H MV}$:	30.00 kWh/m ² a	(Használati melegvíz fajlagos éves nettó hőenergia igénye)
$n_{nyár}$:	3.00 1/h	(Légcsereszám a nyári idényben)
$Q_{sdnyár}$:	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)
$Q_{H MV} = \Sigma A_N q_{H MV}$:	1944 kWh/a	(Használati melegvíz éves nettó hőenergia igénye)
$V_{\text{átl}} = \Sigma V_n$:	87.5 m ³ /h	(Átlagos levegő térfogatáram a fűtési idényben)
$V_{L,T} = \Sigma V_{n,L,T} \cdot Z_{L,T} / Z_F$:	0.0 m ³ /h	(Levegő térfogatáram a használati időben)
$V_{inf} = \Sigma V_{n,inf} \cdot (1 - Z_{L,T} / Z_F)$:	0.0 m ³ /h	(Levegő térfogatáram a használati időn kívül)
$V_{dt} = \Sigma (V_{\text{átl}} + V_{L,T}(1 - \eta) + V_{inf})$:	87.5 m ³ /h	(Légmennyiség a téli egyensúlyi hőm. különbséghez.)
$V_{nyár} = \Sigma V_{n,nyár}$:	524.9 m ³ /h	(Levegő térfogatáram nyáron)

Fűtés éves nettó hőenergia igényének meghatározása

$$\Delta t_b = (Q_{sd} + Q_{sid} + Q_{b,e}) / (\Sigma AU + \Sigma \Psi + 0.35 V_{dt}) + 2$$

$$\Delta t_b = (279 + 243) / (287.6 + 0.35 \cdot 87.48) + 2 = 3.6 \text{ } ^\circ\text{C}$$

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

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

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

$$Q_F = H [V_q + 0.35 \Sigma V_{inf,F}] \sigma - P_{L,T,F} Z_F - Z_F Q_{b,e}$$

$$Q_F = 72 \cdot (174.96 \cdot 1.553 + 0.35 \cdot 87.5) \cdot 0.9 - 0 \cdot 4.4 - 4.4 \cdot 243 = 18.52 \text{ MWh/a}$$

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

Nyári túlmelegedés kockázatának ellenőrzése

$$\Delta t_{bnyár} = (Q_{sdnyár} + Q_b) / (\Sigma AU + \Sigma \Psi + 0.35 V_{nyár})$$

$$\Delta t_{bnyár} = (18 + 324) / (287.6 + 0.35 \cdot 524.88) = 0.7 \text{ } ^\circ\text{C}$$

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

A nyári felmelegedés elfogadható mértékű.

Fűtési rendszer

A_N :	64.8 m ²	(a rendszer alapterülete)
q_f :	285.83 kWh/m ² a	(a fűtés fajlagos nettó hőenergia igénye)

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

Egyedi kályha szabályozás nélkül

$q_{f,h}$:	15.00 kWh/m ² a	(a teljesítmény és a hőigény illesztésének pontatlansága miatti veszteség)
-------------	----------------------------	--

Elosztási veszteség nincs

$q_{f,v}$:	0.00 kWh/m ² a	(az elosztóvezeték fajlagos vesztesége)
-------------	---------------------------	---

Keringtetési energia igény nincs

E_{FSz} :	0.00 kWh/m ² a	(a keringtetés fajlagos energia igénye)
-------------	---------------------------	---

Tárolási veszteség nincs

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

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

$$E_F = (285.83 + 15 + 0 + 0) * 1.14 + (0 + 0 + 0) * 2.5 = 342.95 \text{ kWh/m}^2\text{a}$$

$$E_{F,sus} = (q_f + q_{f,h} + q_{f,v} + q_{f,t}) \Sigma (C_k \alpha_k e_{f,sus}) + (E_{FSz} + E_{FT} + q_{k,v}) e_{v,sus}$$

$$E_{F,sus} = (285.83 + 15 + 0 + 0) * 1.9 + (0 + 0 + 0) * 0.1 = 571.58 \text{ kWh/m}^2\text{a}$$

Melegvíz-termelő rendszer

A_N :	64.8 m ²	(a rendszer alapterülete)
q_{HMV} :	30.00 kWh/m ² 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 ² a	(segédenergia igény)

Nincs elosztási veszteség

$q_{HMV,v}$:	0.00 %	(a melegvíz elosztás fajlagos vesztesége)
E_C :	0.00 kWh/m ² 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

$$E_p = E_{j_1} + E_{HMV} + E_{vil} + E_{LT} + E_{hű} + E_{+} = 342,95 + 75 + 0 + 0 + 0 + 0$$

$$E_p = 417,95 \text{ kWh/m}^2\text{a} \quad (\text{az összesített energetikai jellemző számított értéke})$$

$$E_{pmax} = 138,27 \text{ kWh/m}^2\text{a} \quad (\text{az összesített energetikai jellemző megengedett értéke})$$

$$E_{pref} = 100,00 \text{ kWh/m}^2\text{a} \quad (\text{az összesített energetikai jellemző referencia értéke})$$

$$E_{sus} = E_{passz} + E_{F sus} + E_{HMV sus} + E_{vil sus} + E_{LT sus} + E_{hű sus} + E_{nyer sus}$$

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

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

Becsült éves fogyasztás energiahordozók szerint

Energiahordozó típusa	E [MWh/a]	c [-]	E _{prim} [MWh/a]	e _{CO2} [g/kWh]	E _{CO2} [t/a]	H	F [a]
elektromos áram	1,94	2,50	4,86	365	0,71	-	1,9 MWh
tűzifa, biomassa	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 üveggypottal. Fa Nyílászárók cseréje korszerű
U: 1,15 hőszigetelt üvegezéssel műanyag. Fűtési és HMV ellátás
korszerűsítése: radiátoros fűtési kör kiépítése thermofejes
szabályozószelvényekkel, kondenzációs kombi gázkészülék
beépítése.

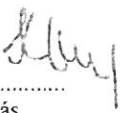
A javaslat(ok együttes) megvalósításával elérhető minőség: CC

Egyéb megjegyzés:

A tanúsítandó épületről nem állnak rendelkezésre tervek és egyéb dokumentumok, ezért az épületszerkezetek rétegrétegrendi 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
 Cégj.: 13-09-088373
 Bszsz.: 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: 1437m²

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

Infrastruktúra

A településen teljes gerincvezetékes kiépítettség 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. Térmértéke a környezetében kialakult – 1000-2000m² - 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 találhatók.

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 helyisége, 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 m² 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 tehetők. Az az udvar lekaszálas 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 m² érték: 53.143,-Ft

korrekció minőség és kínálati ár miatt: -35% (-20.000 Ft /m²) korrigált fajlagos nm érték:**33.143,- Ft/m²**

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 m² érték: 88.461,-Ft

korrekció minőség és kínálati ár miatt: -45% (-39.807,-Ft/m²) korrigált fajlagos nm érték:**48.654,- Ft/m²**

3. Tápiógyörgye, Kandel Henrik út 2. (302 m² telken, 39 m² ingatlan, 1 + fél szobás felújítandó családi ház! Az ingatlant a víz, villany és csatorna bevezetésre került - gáz pedig telken belül megtalálható. Belépve 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 (vegyszűrővel és kazánnal való fűtés lehetséges és itt található a melegvizet adó bojler is) kínált ár: 7.500.000,-Ft fajlagos lakás m² érték: 192.307,-Ft

korrekció minőség és kínálati ár miatt: -45% (-86.538,-Ft/m²) korrigált fajlagos nm érték:**105.769,- Ft/m²**

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

Az értékelés tárgyát képező 'lakóház nettó alapterületét 60 m² térmértékkel veszem figyelembe, amely alapján **az ingatlan 64,8 nm *62.522,-Ft/m² = 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 :

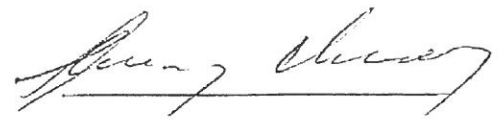
4.051.426,-Ft azaz

négymillióötvenegyezer-négyszázhuszonhat forint

értékben javaslom figyelembe venni.

Kérem fentiek szíves tudomásul vételét és elfogadását.

Nagykátá, 2022. augusztus 24.

A handwritten signature in dark ink, appearing to read "József Molnár", written in a cursive style. The signature is positioned above a horizontal line.

E g. sz.: 44/1990.



E-KÖZMŰ Kőzmű

Turóczy István Zoltáné

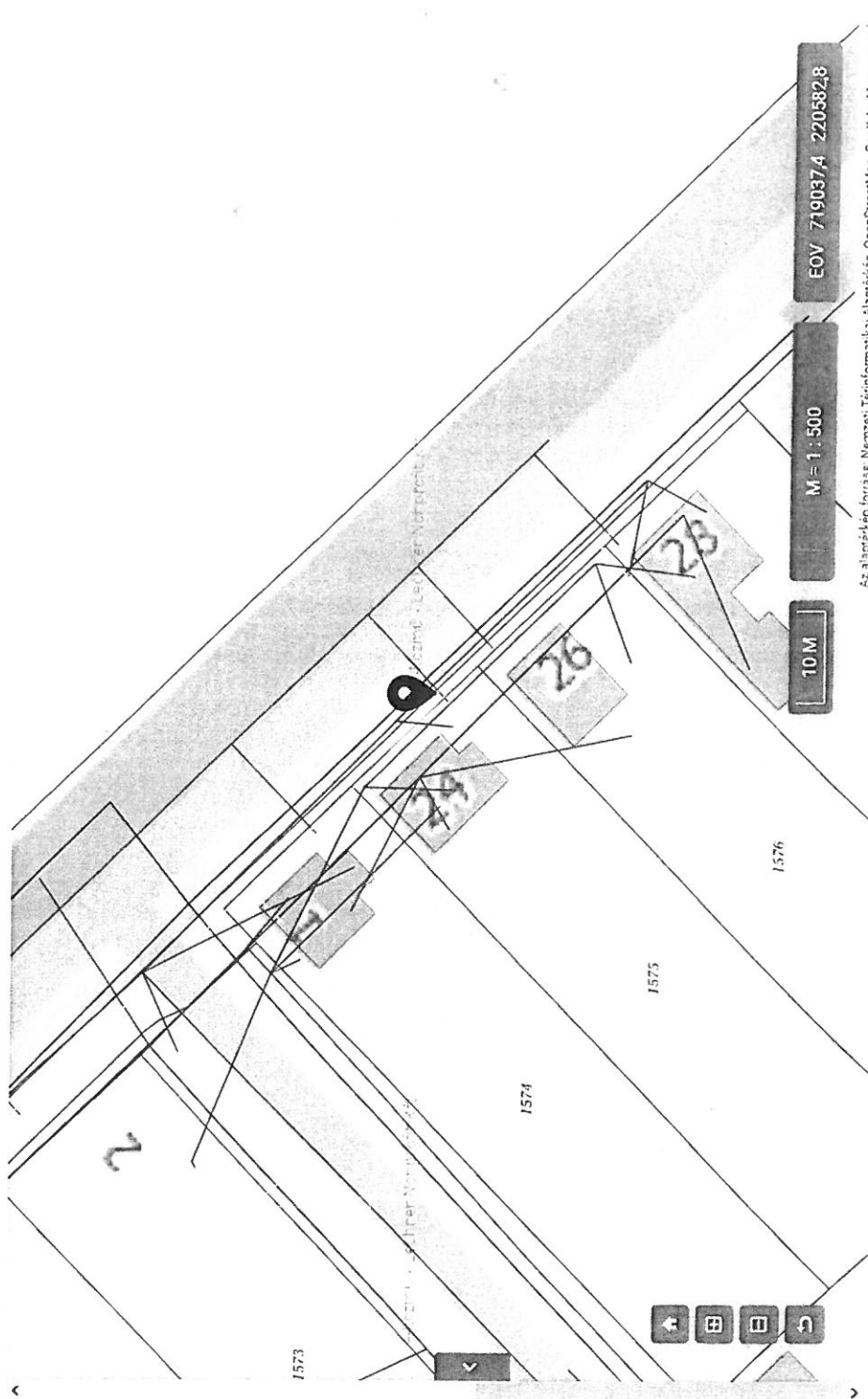
Közműtérkép

- ☒ Vízellátás
- ☒ TRV Zrt.
- ☒ Vízvezetés
- ☒ TRV Zrt.
- ☒ ALAPTÉRKEPEK
- ☒ Földrészletek
- ☒ Helyrajzi szám felirat
- ☒ Épületek
- ☒ Ortofotó 2018-2020
- ☒ Ortofotó 2005
- ☒ Utcakép
- ☒ NTA

KIEMELT INFORMÁCIÓ

HÁLÓZATOK

A közművezetékek 1:10000 méretarányú jelének meg, az alap-
térképek közül az ingatlan-
nyilvántartási 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.



Az alapsképek forrása: Nemzeti Térinformációs Alapsképek, OpenStreetMap, GeoEye Aerial Imageries

J e g y z ő k ö n y v i k i v o n a t

Tápiógyörgye Községi Önkormányzat Képviselő-testület 2022. május 2-án megtartott soron kívüli ülésének jegyzőkönyvéből.

Tárgy: A Tápiógyörgye, Szilvási út 20. szám alatti ingatlan tulajdonrész megvásárlásáról

A képviselő-testület egyhangúlag, 5 igen szavazattal a javaslatot elfogadta és az alábbi határozatot hozta:

30/2022. (V.02.) számú képviselő-testületi határozat

Tápiógyörgye, Szilvási út 20. szám alatti ingatlan tulajdonrész megvásárlásáról

Tápiógyörgye Községi Önkormányzat képviselő-testülete a napirendi pontot megtárgyalta és azt a döntést hozza, hogy

*az 1860 hrsz-ú, 266 m² alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanból,
az 1861 hrsz-ú, 320 m² alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanból,
az 1862 hrsz-ú, 788 m² alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanból,
az 1863 hrsz-ú, 90m² alapterületű, kivett lakóház megnevezésű ingatlanból*

Czédulás Erika (1967)2337 Délegyháza, Dózsa György utca 63. szám

Sápi József (1962) 2767 Tápiógyörgye, Rákóczi utca 1.szám

Sápi Béla (1970) 2351 Alsónémedi, Liliom utca 63. szám alatti lakosok tulajdoni részét

összesen:1.161.142,- Ft azaz egymillió-egyszázhatvanegyezer-egyszáznegyvenkettő forintért megvásárolja.

A Képviselő-testület felhatalmazza Varró István polgármestert, hogy a dr. Elter Tamás ügyvéd által készített adásvételi szerződést aláírja.

Felelős: Varró István polgármester

Közreműködik: Turóczi István Zoltánné

Határidő: azonnal

Értesül: Sápi József 2767 Tápiógyörgye, Rákóczi utca 1.

Sápi Béla 2351 Alsónémedi, Liliom utca 63.

Czédulás Erika 2337 Délegyháza, Dózsa György utca 63.

dr. Elter Tamás ügyvéd


K i h a g y v a a k i h a g y a n d ó k !

kmft.

Varró István
polgármester

Kiadmány hitelélül:

Turóczi István Zoltánné
jegyző


Petró Katalin
jegyzői referens



J e g y z ő k ö n y v i k i v o n a t

Tápiógyörgye Községi Önkormányzat Képviselő-testület 2022. június 27-én megtartott, soron következő ülésének jegyzőkönyvéből.

Tárgy: Szabó-Kovács Zsuzsanna vételi ajánlatáról

Név szerinti szavazás:

Varró István	polgármester	igen
Szabó Tünde	alpolgármester	igen
Molnárné Szabó Szilvia	képviselő	igen
Kissné Varró Erika	képviselő	igen
Lesták Péterné Vajon Ildikó	képviselő	igen

51/2022 (VI.27.) számú képviselő-testületi határozat:

Szabó-Kovács Zsuzsanna vételi ajánlatáról

Tápiógyörgye Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a napirendi pontot megtárgyalta és azt a döntést hozta, hogy az önkormányzat tulajdonát képező, Tabán utca 22. szám alatti ingatlan vételére benyújtott árajánlatot nem fogadja el. A képviselő-testület az ingatlan minimális vételárát 3.500.000 Ft-ban határozza meg.

Határidő: azonnal

Felelős: Varró István polgármester

Értesül: Turóczi István Zoltánné jegyző
Szabó-Kovács Zsuzsanna, ajánlattevő

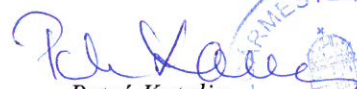
K i h a g y v a a k i h a g y a n d ó k !

kmft.

Varró István
polgármester

Turóczi István Zoltánné
jegyző

Kiadmány hitelélül:


Petró Katalin
jegyzői referens



J e g y z ő k ö n y v i k i v o n a t

Tápiógyörgye Községi Önkormányzat Képviselő-testület 2022. június 2-án megtartott, soron kívüli ülésének jegyzőkönyvéből.

Tárgy: Kiss Mónika vételi ajánlatáról

A képviselő-testület egyhangúlag, 4 igen szavazattal a javaslatot elfogadta és az alábbi határozatot hozta:

35/2022 (VI.02.) számú képviselő-testületi határozat

Kiss Mónika vételi ajánlatáról

Tápiógyörgye Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a napirendi pontot megtárgyalta és azt a döntést hozta, hogy az önkormányzat tulajdonát képező, Kölcsey Ferenc u. 10. szám alatti ingatlan tárgyában benyújtott, 2.000.000 vételárat tartalmazó ajánlatát nem fogadja el. A Képviselő-testület minimális vételárként 3.000.000 Ft összeget állapít meg. Az ingatlan eladását a Képviselő-testület a szerződés aláírásakor 10% önrész megfizetése mellett, havi 50.000 Ft-os részletekben történő kifizetés esetén hagyja jóvá Kiss Mónika részére.

Határidő: azonnal

Felelős: Varró István polgármester

Értesül: Turóczi István Zoltánné jegyző
Kiss Mónika ajánlattevő

K i h a g y v a a k i h a g y a n d ó k !

kmft.

Varró István
polgármester

Turóczi István Zoltánné
jegyző

Kiadmány hitelül:


Petró Katalin
jegyzői referens

