

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

2519 Piliscsév, zártkert 2040/16 helyrajzi számú ingatlan
piaci (forgalmi) értékének meghatározása

Megrendelő:
Piliscsév Község Önkormányzata
/2519 Piliscsév, Béke utca 24./

Készítette:
BERMARK Szakértő Kft.
/2000 Szentendre, Meggy köz 2./

Kelt: Szentendre
2023.09.27.

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK

VAGYONÉRTÉKLÉSI TANÚSÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
7. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Dokumentumok:

Leíró lap

Szabályozási terv és leírás kivonata

Fényképfelvételek

Ingyatlan elhelyezkedését mutató térkép

VAGYONÉRTÉKLÉSI TANÚSÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: 0138-BM2023
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 2519 Piliscsév, zártkert 2040/16 helyrajzi számú ingatlan
Helyrajzi száma	: 2040/16
Ingatlan megnevezése	: kivett beépítetlen terület
Megrendelő	: Piliscsév Község Önkormányzata 2519 Piliscsév, Béke utca 24.
Vagyonértékelő	: BERMARK Szakértő Kft. /2000 Szentendre, Meggy köz 2./

A megrendelés tárgyát képező ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a 7. pontban rögzített korlátozó feltételek mellett, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan becsült piaci (forgalmi) értéke:

2 610 000 Ft

azaz **Kettőmillió-hatszázfőzezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Helyszíni szemle időpontja	: 2023.09.25.
Szakvélemény fordulónapja	: 2023.09.27.
Szakvélemény érvényessége	: 6 hónap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Szentendre, 2023.09.27.


BERMARK Szakértő Kft.
2000 Szentendre, Meggy köz 2.
adószám: 24679589-2-13
névj. szám: C-533-2018

Berecz Tamás
ingatlanvagyon-értékelő
(PMIK 1590/2008)
BERMARK Szakértő Kft.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Az ingatlan értékének meghatározásához Piliscsév Község Önkormányzata (2519 Piliscsév, Béke utca 24.) mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértőnek kérte fel BERMARK Szakértő Kft. képviseletében Berecz Tamás ingatlanvagyon-értékelőt (2000 Szentendre, Meggy köz 2.) ingatlan-értékbecslés megrendelésével.

Az ingatlan értékesítésének előkészítése céljából megrendelt vagyonértékelési feladatunk, hogy határozzuk meg a 2519 Piliscsév, zártkert 2040/16 helyrajzi számú ingatlan piaci (forgalmi) értékét.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant közterületről tekintettük meg, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket külső szemrevételezéssel megvizsgáltuk. Az ingatlan közterületről látható részeiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A leíró lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

Széljegy tartalma:	nincs
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	2519 Piliscsév, zártkert 2040/16 helyrajzi számú ingatlan
Ingatlan címe:	2519 Piliscsév, zártkert 2040/16 helyrajzi számú ingatlan
Tulajdoni lap szerinti területe:	1244,0 m ²
Helyrajzi száma:	2040/16
Ingatlan megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Tulajdonviszony:	Piliscsév Község Önkormányzata 1/1

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete

Piliscsév község Komárom-Esztergom megye keleti határán, az Esztergomi járásban helyezkedik el. A település a Pilis hegység nyugati lábánál, három oldalról hegyekkel körülvett völgyben fekszik. A 10-es főútról Budapest felől Pilisjászfalu után bekötőúton közelíthető meg. A falun áthalad az Országos Kéktúra útvonala. Gyönyörű kirándulóhelyek övezik.

Távolsága Dorogtól 10,4 km, Esztergomtól 18,6 km, Budapesttől 25 km országúton. Előbbi két város irányába közlekednek autóbuszok a Volánbusz üzemeltetésében, valamint vasúti megállója (a Budapest–Esztergom-vasútvonalon) a község központjától 3 km-re fekszik, melyet a település lakott területének határától kerékpár- és gyalogúton lehet megközelíteni.

/forrás: wikipedia.org/

4.2. Az ingatlan elhelyezkedése

A vizsgált ingatlan a település központjától nyugatra, a Vasútsor elnevezésű részen helyezkedik el. A telek enyhén lejtős felszínű utcában fekszik, szélső elhelyezkedésű. Környezetében jellemzően lakóingatlanok, lovarda találhatóak, az ingatlan közelében helyezkedik el Piliscsév vasúti megállója. Megközelíteni részben szabályozott, szilárd burkolattal ellátott utakon, részben földúton keresztül lehet.

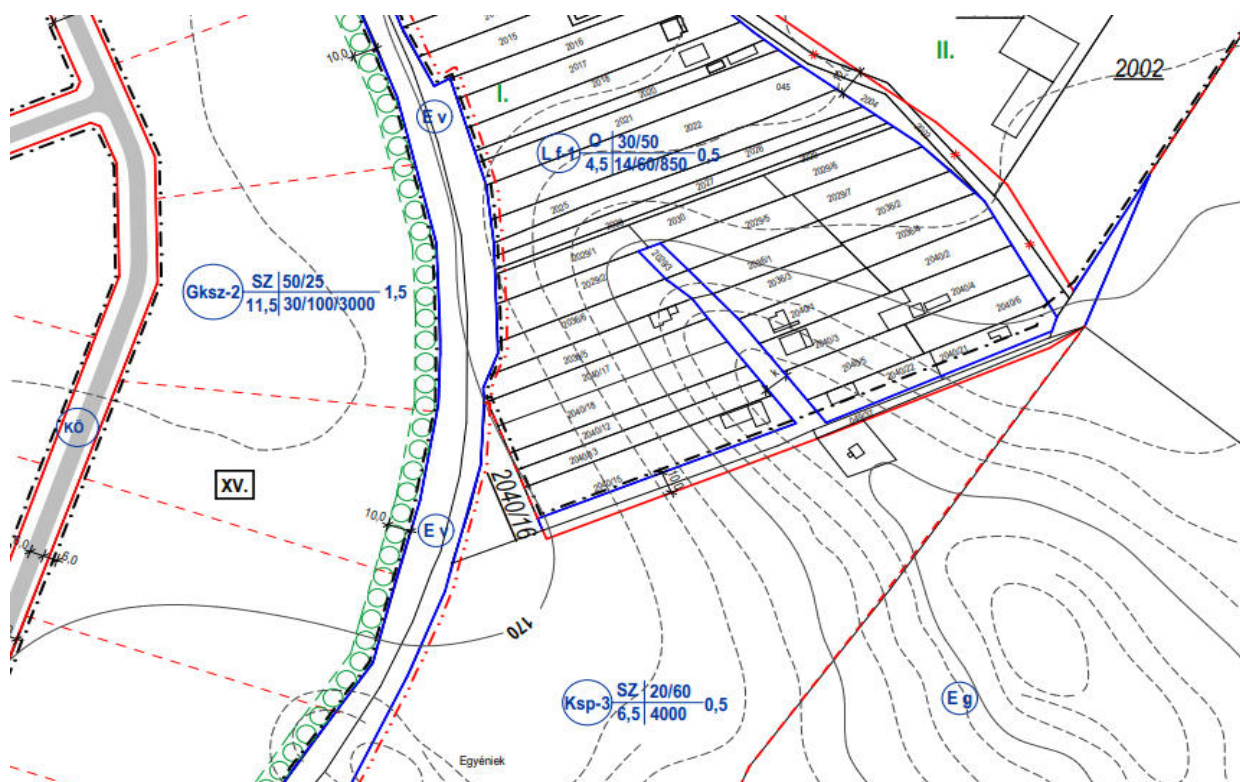
Az alapellátást és szakszolgáltatást biztosító intézmények a településen belül és a környező városokban megtalálhatóak.

4.3. Az ingatlan általános jellemzése

A vizsgált ingatlan a település nyugati, Vasútsor elnevezésű részén, helyezkedik el. Megközelíteni a Béke utcáról nyíló Vasút utcán keresztül lehet, földes bekötőúton. A telek közel sík felszínűnek tekinthető, háromszög alakú. Keletről lakóingatlanok, délről a lovarda területe, nyugatról a Budapest–Esztergom-vasútvonal határolja. A telek határai kerítettek, a szomszédos lovardával együtt hasznosított. A földterületen felépítmény nem látható.

Közműszolgáltatók hálózataira rácsatlakozási lehetőség a közterület felől vélhetően biztosított, telken belül közmű kiállítás nem látható, az ingatlant közmű nélkülinek tekintjük.

A település építési szabályzata szerint a vizsgált ingatlan „Ksp-3” jelű különleges sport és szabadidős terület övezetbe tartozik. A földterület övezeti besorolása alapján beépíthetősége és hasznosíthatósága korlátozott.



5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az ingatlanok forgalmi értékét alapvetően három dolog határozza meg: a hely a tágabb és szűkebb értelemben vett földrajzi környezet, a műszaki paraméterek, s hogy ezekkel milyen szükségletek elégíthetők ki és milyen határokig, valamint a közgazdasági környezet, a kereslet és a kínálat viszonya.

Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és az agglomerációban élő lakosság számára. Tapasztalati tény, hogy egy adott településen belül annál magasabb ingatlanforgalmi értékkel találkozunk, minél nagyobb számú a település népessége. A településen belüli helyzet feltárásához meg kell ismerkedni az általános és a részletes rendezési tervekkel, a közlekedési helyzettel, a közműellátottság színvonalával, a kereskedelmi, a szolgáltató és a kulturális infrastruktúra jellemzőivel, a környezeti sajátosságokkal, az ingatlan egyedi adottságaival.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korigálására kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költség alapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítás költsége alapján adja meg. Az újraelőállítás értékéből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítás költségeinek felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítás értékeit a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés.

Három fő eleme: a.) fizikai romlás, b.) funkcionális avulás és c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A külső avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedés:	Piliscsév hrsz. 2040/16	Piliscsév zártkert	Piliscsév mg. terület	Piliscsév, Pincesor
területe (m ²)	1244 m ²	2086 m ²	939 m ²	1970 m ²
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		5 900 000 Ft	2 300 000 Ft	14 000 000 Ft
fajlagos alapár (Ft/m ²)		2 828	2 449	7 107

KORREKCIÓK

kínálat miatt	-15%	-15%	-15%
gazdasági környezet	0%	0%	0%
elhelyezkedése	-20%	-20%	-20%
meglévő közművek	0%	0%	-10%
megközelíthetősége	0%	10%	0%
művelés alól kivett	5%	5%	0%
ingatlan területe	5%	0%	5%
beépíthetőség, szabályozása	-5%	-5%	-25%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):	1 980	1 837	2 487
Átlagár kerekítve:	2 100 Ft/m ²		
Ingatlan értéke kerekítve:	2 610 000 Ft		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: /forrás: ingatlan.com/ 33710658/
2. adat: /forrás: ingatlan.com/ 32743214/
3. adat: /forrás: ingatlan.com/ 33689996/

Ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott fajlagos egységára (kerekítve):

2 610 000 Ft

azaz **Kettőmillió-hatszázötvenezer Ft.**

6. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

→ az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;

→ az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a leíró lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk. A Megrendelő hozzájárulásával külső szemrevételezéssel készítettük el az értékelést;

→ az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;

→ a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsítő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;

→ nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás nem áll fenn;

→ az érték magában foglalja az épületek / építmények rendeltetés szerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét (amennyiben épület/felépítmény található az ingatlanon);

→ készült 2 példányban és elektronikus formátumban tároltan.

→ a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;

→ általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

→ a szakvéleményben megjelenő Megrendelő személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeljük.

7. ÖSSZEFOGLALÁS

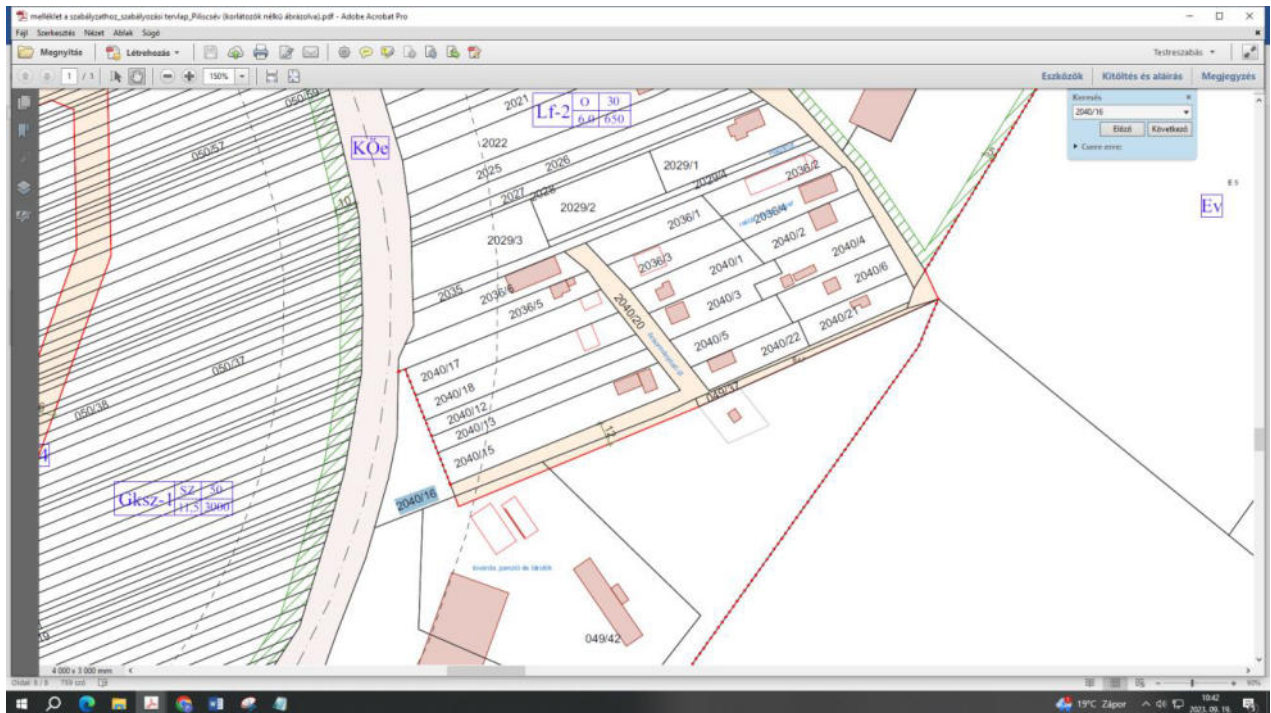
Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe:	2519 Piliscsév, zártkert 2040/16 helyrajzi számú inaatlan
Ingatlan piaci forgalmi értéke:	2 610 000 Ft

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra.

Szakvélemény fordulónapja	: 2023.09.27.
Szakvélemény érvényessége	: 6 hónap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Piliscsév 2040/16



HRSZ JEL	Műv.ág	Min.oszt.	Terület(ha.m2)	Kat.jöv.
----------	--------	-----------	----------------	----------

2040/16

kivett beépítetlen terület	0.1244	0.00
----------------------------	--------	------

ÖSSZESEN:	0.1244	0.00
------------------	---------------	-------------

Cím: .

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 34434/1994.06.07

Tul.hányad: 1/1

Szerz.jogcím: eredeti felvétel

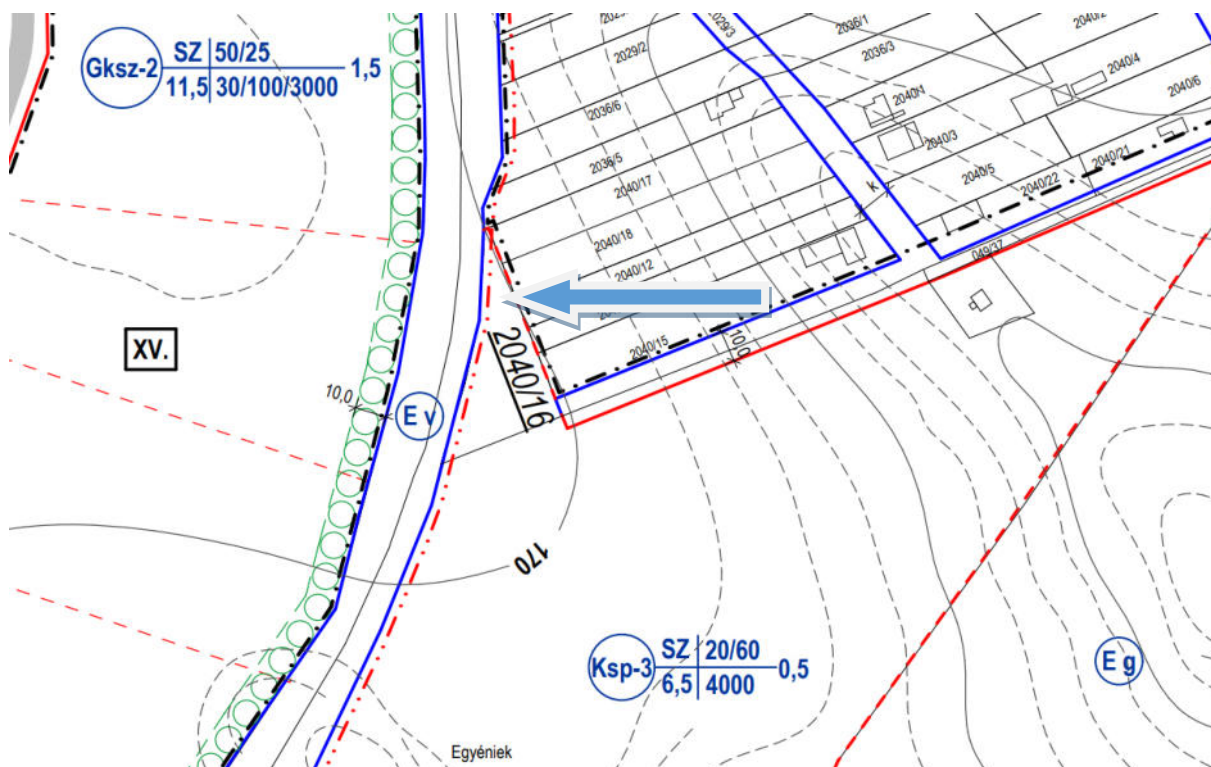
Név: PILISCSEV KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

Jogállás: tulajdonos

Cím: 2519 PILISCSEV, Béke utca 24.

SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS LEÍRÁS KIVONATA

Szabályozási terv részlete:



A PILISCSÉV KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK 17/2004. (XII.20.) SZÁMÚ RENDELETE PILISCSÉV KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL alapján a vizsgált ingatlan „Ksp-3” jelű különleges sport és szabadidős terület övezetbe tartozik.

Különleges területek

18.§

/1/A különleges területek a TH-03-02-06 munkaszámú tervdokumentáció szabályozási tervlapjain K jellel ellátott területek.

/2/ A különleges területek esetében a TH-03-02-06 munkaszámú tervdokumentáció szabályozási tervlapjain jelölt helyeken és mértékben telken belüli kötelező védőfásítást kell telepíteni.

A részletes övezeti előírásokat a következő táblázatok mutatják:

K sp-3 **SZ** **20/60** 0,5 jelű építési övezet (Lovarda)
 6,5 **4000**

Megengedett használat	Lovagláshoz, lovas turizmushoz, állattartáshoz kapcsolódó létesítmények Takarmánytároló létesítmények A pihenést a sportolást, testedzést, szabadidős tevékenységet szolgáló épületek, építmények Szálláshely szolgáltató létesítmények A tulajdonos és a személyzet számára szolgálati lakás A terület fenntartásához kapcsolódó létesítmények
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	A be nem épített terület 60 %-a

A megengedett szennyezettségi határértékek	A HÉSZ 14 §-a szerint
Beépítési mód (az építési hely)	Szabadon álló, magastetős Épületet elhelyezni a TH-03-02-06 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 jelű tervén jelölt építési helyen belül lehet
A telek legkisebb méretei	Terület: min. 4000 m ²
Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	0,5
A beépítettség legnagyobb mértéke	20 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület estén)	Minimum 3,5 m Maximum: 6,5 m

FÉNYKÉP MELLÉKLET



Ingatlan környezete



Ingatlan területe



Ingatlan területe

TÉRKÉPMELLÉKLET

AZ INGATLAN TELEPÜLÉSEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSÉT BEMUTATÓ TÉRKÉP



AZ INGATLAN TELEPÜLÉSEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSÉT BEMUTATÓ MŰHOLDAS TÉRKÉP

