

# INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

2519 Piliscsév, Marx Károly utca 9/C. szám alatti  
(természetben 2519 Piliscsév, Iskola utca 9.)  
1501 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

Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép

## VAGYONÉRTÉKLÉSI TANÚSÍTVÁNY

Megrendelő azonosító : 0138-BM2023  
Ingatlan címe (tul.lap szerint) : 2519 Piliscsév, Iskola utca 9.  
Helyrajzi száma : 1501  
Ingatlan megnevezése : kivett lakóház

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:

**870 000 Ft**

azaz **Nyolcszázhetvenezer- 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)

## 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. képviselőjében 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, Marx Károly utca 9/C. szám alatti 1501 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, Marx Károly utca 9/C.
Ingatlan címe:	2519 Piliscsév, Iskola utca 9.
Tulajdoni lap szerinti területe:	54,0 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma:	1501
Ingatlan megnevezése:	kivett lakóház
1. Bejegyző határozat:	Közös udvar különlap Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás Hozzá tartozik a(z) PILISCSEV belterület 1507 hrsz-ú közös udvar.
Tulajdonviszony:	Silling Gyula 2/160, Takácsné Silling Olga 2/160, Silling Ferenc 2/160, Silling Mónika 2/160, PILISCSEV KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA 136/160, Pintér Lajosné 4/160, Silling Ferenc 4/160, Takácsné Silling Olga 4/160, Silling Mónika 4/160,
Jogok-tények jogosultjai:	Végrehajtási jog főkövetelés és járulékai erejéig. FŐNIX FAKTOR ZRT. Elutasítás; FERENCZI ÉS TÁRSAI VÉGREHAJTÓ IRODA

## 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: wikimedia.org/



## 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.

## Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből 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 újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket 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 1501 hrsz.	Piliscsév, Nefelejcs utca	Piliscsév, Búzavirág utca	Piliscsév, belterület
területe (m <sup>2</sup> )	54 m <sup>2</sup>	1027 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	1107 m <sup>2</sup>
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		16 000 000 Ft	24 000 000 Ft	27 000 000 Ft
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		15 579	30 000	24 390

### KORREKCIÓK

kínálat miatt	-15%	-15%	-15%
gazdasági környezet	0%	0%	0%
elhelyezkedése	10%	10%	5%
meglévő közművek	0%	-10%	0%
megközelíthetősége	-15%	-15%	-15%
ingatlan területe	20%	20%	20%
hasznosítása	-30%	-30%	-30%
beépíthetőség, szabályozása	5%	5%	5%
egyéb:	0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>	<b>-25%</b>	<b>-35%</b>	<b>-30%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):	11 685	19 500	17 073
Átlagár kerekítve:	16 100 Ft/m <sup>2</sup>		
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>	<b>870 000 Ft</b>		

### Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: /forrás: ingatlan.com/ 33001438 /  
 2. adat: /forrás: ingatlan.com/ 33421543/  
 3. adat: /forrás: ingatlan.com/ 33445458 /

Ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott fajlagos egységára (kerekítve):

**870 000 Ft**

azaz **Nyolcszázhetvenezer- Ft .**



## 6. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

→ az ingatlanoknak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanoknak 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:

**Ingotlan címe:** **2519 Piliscsév, Marx Károly utca 9/C.**

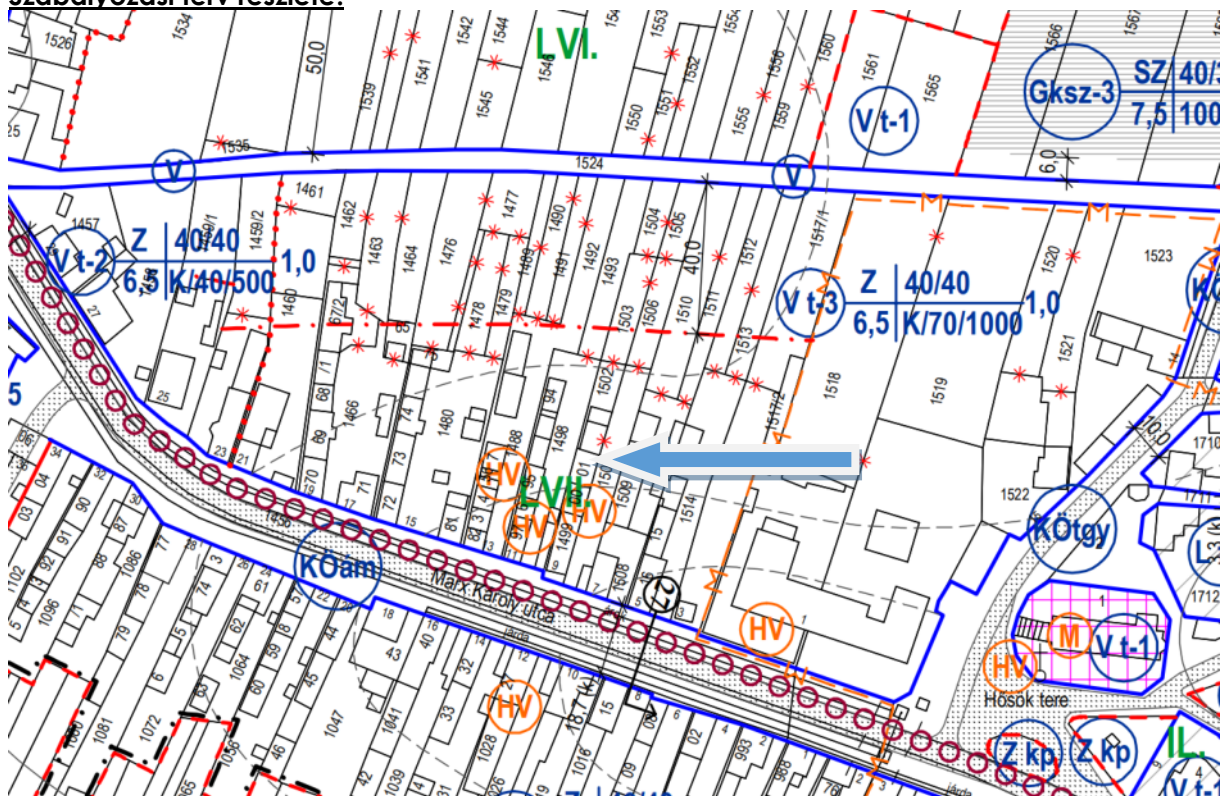
**Ingotlan piaci forgalmi értéke:** **870 000 Ft**

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

## 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 „Vt-3” jelű vegyes terület övezetbe tartozik.**

### Vegyes területek

**16.§** /1/A TH-02-02-10 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 jelű szabályozási tervlapján Vt jellel jelölt településközpont-vegyes területeken a következő övezeti előírások érvényesek:

Vt-3     $\frac{Z}{6,5} \mid \frac{40/40}{K/70/1000}$     1,0    jelű építési övezet

Megengedett használat	Lakóépület Igazgatási épület Kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, szálláshely szolgáltató épület Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület Kulturális létesítmények, könyvtár, faluház A helyi lakosság biztonságát szolgáló építmények: polgárvédelem, tűzoltóság, rendőrség.
Nem valósítható meg	A 3,5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az ilyet szállító jármű számára önálló parkolóhely, önálló garázs
A közművesítésre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Tekintettel az egyedi adottságokra az OTÉK 42. §-ban felsorolt jármű-elhelyezési igény 30 %-át kell csak telken belül kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	40 %
A megengedett szennyezettségi határértékek	A HÉSZ 14 §-a szerint
A telek legkisebb méretei	Szélesség: kialakult Mélység: 70 m Terület: 1000 m <sup>2</sup>
Beépítési mód (Beépítési mód (az építési hely))	Zártosrú, magastetős
Megengedett legnagyobb szinterület-sűrűség	1,0
A beépítettség legnagyobb mértéke	40 %
A megengedett építménymagasság (a fő funkciót hordozó épület estén)	Minimum: 3,5 m Maximum: 6,5 m (lakóépület estén max. 4,5 m)

## FÉNYKÉP MELLÉKLET

---



Ingatlan környezete



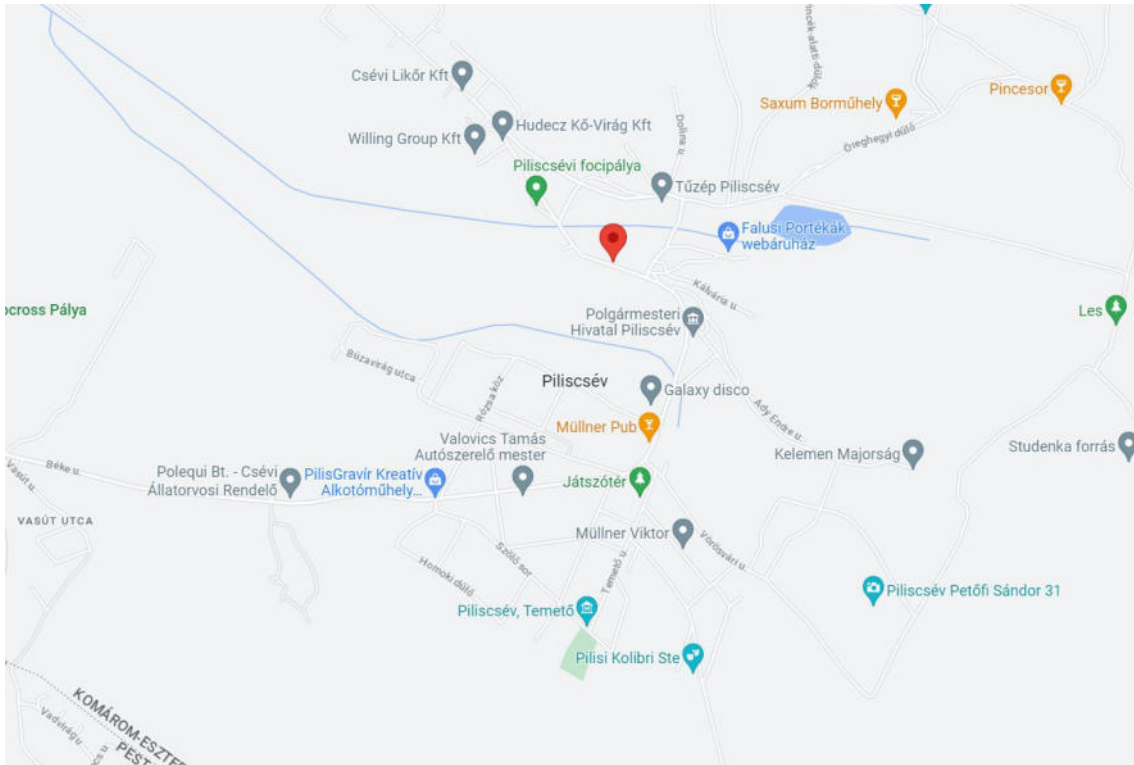
Ingatlan környezete



Ingatlan területe

## TÉRKÉPMELLÉKLET

### AZ INGATLAN TELEPÜLÉSEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSÉT BEMUTATÓ TÉRKÉP



### AZ INGATLAN TELEPÜLÉSEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSÉT BEMUTATÓ MŰHOLDAS TÉRKÉP

