

Fedőlap				Szuti Ker Kft.
szutortomi@gmail.com		06-30-200-9907		
Az ingatlan címe:				
vármegye:	ir.szám.:	helységnév:	utcanév:	
Pest	2626	Nagymaros	külterület	
házzszám:	em/ajtó:	hrs.:	ing. nyilv. szám:	
		13507	9 /2014	

Forgalmi és hitelbiztosítéki érték meghatározása

Batki László Úr részére



Megrendelő:	Batki László
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Értékelő cég:	Szuti - Ker Kft.
Készítette:	Szutor Tamás
Az értékelés fordulónapja:	2024. április 18., csütörtök

Készült 2 példányban: • 1 példány megbízói
 • 1 példány irattári

Előzmények				Szuti Ker Kft.
szutortomi@gmail.com			06-30-200-9907	
Az ingatlan címe:				
vármegye:	ir.szám.:	helységnév:	utcanév:	
Pest	2626	Nagymaros	külterület	
házszám:	em/ajtó:	hrsz.:	ing. nyilv. szám:	
		13507	9 /2014	

1. Előzmények	
Megrendelő:	Batki László
Megbízás dátuma:	2024. április 18., csütörtök
Értékelendő tulajdoni hányad:	1/1
Értébecslés célja:	Forgalmi érték meghatározás
Helyszíni szemle időpontja:	2024. április 18., csütörtök
Helyszíni szemlén részt vett:	Batki László
Értébecslés fordulónapja:	2024. április 18., csütörtök
Készült	2024. április 22., hétfő
Értékelő cég neve:	Szuti - Ker Kft.
Értékelő cég címe:	2635 Vámosmikola Ipolysági u. 6.
Az értébecslést készítette:	Szutor Tamás
Az értébecslést ellenőrizte:	Szutor Tamás

Rendelkezésre bocsátott dokumentumok, mellékletek:	
fényképek	
térképrészlet az ingatlan környékéről	
tulajdoni lap	
hivatalos térképmásolat	

2. Alapelvek, adatszolgáltatás, felhasználás feltételei

Az értékelés során figyelembe vettük a vagyoneértékelésre vonatkozó általános szabályokat, előírásokat a **TEGOVA**, valamint az **EVS 2022** ajánlása alapján, különös tekintettel a **26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletre**, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

Az értékelés a Megbízó által szolgáltatott adatok, dokumentumok, és a helyszíni bejárás során szemrevételezéssel megállapított tények alapján készült.

A szemrevételezés során potenciálisan veszélyes anyagok előfordulásával nem találkoztunk. Előfordulásukat a helyszínen látottak sem indokolják. Nem vállalunk felelősséget az esetlegesen rejtetten előforduló veszélyes anyagok – olaj, azbeszt, savak vagy más potenciálisan veszélyes anyagok - jelenlétéért.

Az iratok valóságát nem vizsgáltuk, felelősséget nem vállalunk azon adatokért, amelyeket a tulajdonos tudott, de az értékelő nem kapott meg.

Az értékelés tárgyát, mint tiszta tulajdonú, forgalomképes és tehermentes ingatlant értékeljük a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotában. Semmilyen jogi természetű ügyben felelősséget nem vállalunk. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatosan. Az értékelés feltételezi, hacsak erről külön említést nem tesznek, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetőek, valamint nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók.

Jelen vagyoneértékelésben felhasznált, a földterület és építmények méretére vonatkozó adatokat és egyéb leírásokat a megbízó szolgáltatta, ezeket jogi szakértő, vagy hivatásos földmérő nem igazolta. A kizárólag azonosítási célokat szolgáló területleírások tulajdon-átruházási okiratokban vagy más dokumentumokban jogász hiteles igazolása nélkül nem használhatók fel.

Nem rendeltek, így nem végeztünk talajelemzést, illetve geológiai vizsgálatokat e jelentéssel kapcsolatban, továbbá nem vizsgáltunk semmiféle vízre, olajra, szénre vagy más felszín alatti ásványkincsre, vagy ezek felhasználására vonatkozó jogokat vagy feltételeket.

Nem rendeltek, ezért nem végeztünk környezeti hatást vizsgáló tanulmányt. Egyéb megállapítás hiányában feltételeztük, leírtuk és számításba vettük ebben a jelentésben, hogy az érvényben lévő állami és helyi szabályokat és törvényeket teljes mértékben betartották.

Továbbá feltételeztük, hogy a helyi és országos hatóságoktól illetve az érdekelt magánszemélyektől és társaságoktól minden szükséges engedélyt, jóváhagyást, vagy egyéb törvényhozói illetve adminisztratív felhatalmazást és jóváhagyást beszereztek, illetve azok beszerezhetőek vagy megújíthatók mindazon felhasználási célokra, amelyek e jelentésben szerepelnek.

A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.

Az értékkel kapcsolatban kifejtett következtetések és vélemények érvényességének időtartamát jelentésünkben feltüntettük. A kifejtett vélemény a hazai piaccgazdaságnak a fenti időpontban fennálló helyzetén és az akkor érvényes forint – vásárlóerőn alapul.

Jogi természetű vizsgálatot nem folytattunk, az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról nincs tudomásunk.

A szakértő jelen értékelés kapcsán kizárólag Megbízó felé tartozik felelőséggel, harmadik személy felé kötelezettség nem terheli.

3. Dokumentumkezelés, korlátozások

Szakértő kijelenti, hogy a rendelkezésére bocsátott dokumentumokat, adatokat és információkat üzleti titokként kezeli, és tudomásul veszi, hogy azokat harmadik fél részére csak a Megbízó előzetes írásbeli hozzájárulásával adhatja ki. Elemzésünk elkészítése során olyan szóbeli és írásbeli információkat kaptunk, melyek pénzügyi és működési adatokat egyaránt tartalmaztak. Ezen adatok helyességét ellenőrzés nélkül elfogadtuk. Nem vállalunk felelősséget a mások által szolgáltatót és megbízhatóknak tartott információkért.

4. Az értékelési módszerek ismertetése

Piaci összehasonlító adatok elemzésére épülő módszer:

Az értékelés, a vizsgált ingatlanhoz hasonló földrajzi elhelyezkedésű, azonos típusú, ingatlanok már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak, a vizsgált esetre történő kiterjesztésével, összehasonlításával történik, az értékmódosító tényezők figyelembevételével. Az összehasonlítás alapjául szolgáló tényezők: megvalósult ügyletek, értékesítés időpontja, elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság, nagyság, alternatív hasznosíthatóság, piaci megítélés.

Költség alapú (nettó pótlási költség alapú) megközelítés:

A költség alapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer a legkevésbé fejezi ki a tényleges piaci viszonyokat. Ezért szükséges az így kapott érték kiigazítása a piaci forgalmi értékévé történő transzformáláshoz.

Az eljárás során először az ingatlan telkének üres állapotban való értékét határozzuk meg, piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint.

Ezt követően az épület nettó pótlási értéke kerül megállapításra, amelyet az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű ingatlanok, tényleges beruházási költségei, publikus építőipari árgyűjtemények, vagy költségnormatívák alapulvételével közelítjük, illetve szakértői tapasztalatunkkal állapítjuk meg. A nettó pótlási értéket - ha szükséges – csökkenteni kell az épület állagát figyelembe vevő avultsággal.

Az avultság az épület várható fennmaradási időtartamára is tekintettel a fizikai romlásra túl figyelembe veszi annak funkcionális és erkölcsi avulását is.

Az avultság illetve a korrekciós tényezők meghatározása szemrevételezéssel, műszaki becsléssel valamint ingatlanforgalmazói gyakorlati tapasztalatokból kiindulva történik.

Hozamszámításon alapuló értékelés:

A hozamszámításon alapuló értékelés során az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségek 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.

5. Tanúsítvány

A fentieket tekintve a Szakértő az alábbiakat tanúsítja:

- Az értékbecslés során a szemrevételezéses diagnosztika módszerét alkalmaztuk.
- A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzések, véleményalkotások és következtetések a Szakértő személyes, részrehajlástól mentes elemzései, véleményei és következtetései.
- Nincsenek sem jelenbeli, sem jövőbeni érdekeltségeink a jelentés tárgyát képező ingatlanban, nem vagyunk részrehajlók, és nincsenek személyes érdekeink az értékelésben érintett Felek irányában.
- Szakértő kijelenti, hogy sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltsége nincs az értékelt ingatlannal, az ingatlan tulajdonosával kapcsolatban, továbbá kijelenti, hogy a szakértői jelentésben megállapított érték nincs összefüggésben az értékbecslésért kapott ellenértékkel.
- Elemzéseink, és szakvéleményünk elkészítése a **TEGOVA** és az **EVS 2022** irányelveivel és értékelési szabályaival összhangban történt.

Főlap				Szuti Ker Kft.
szutortomi@gmail.com			06-30-200-9907	
Az ingatlan címe:				
vármegye:	ir.szám.:	helységnév:	utcanév:	
Pest	2626	Nagymaros	külterület	
házsza	em/ajtó:	hrsz.:	ing. nyilv. szám:	
		13507	9 /2014	

Figyelembe véve az értékelés tárgyát képező ingatlan sajátosságait, valamint az értékelés célját, a gyakorlatban használt, az ingatlanok forgalmi értékének meghatározására alkalmazott módszerek közül a piaci adatok összehasonlításán alapuló módszert választottuk, mivel jelen esetben ez közelíti meg legjobban a valós piaci értéket, és azt alátámasztandó piaci adatok összehasonlításán alapuló módszerrel ellenőriztük.

Megállapított forgalmi érték			
		súly	súlyozott
Piaci adatok összehasonlításán alapuló érték	3,1 M Ft	100%	3,1 M Ft
Hozamszámításon alapuló jelenérték		0%	
Költségalapú érték		0%	
Adásvételi szerződés szerinti érték		0%	
Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke		3,1 M Ft	Bruttó

A hitelbiztosítéki érték meghatározása:

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés:
Forgalomképes.
Jelenleg beépítetlen zártkert megjelölésű az ingatlan.
Hosszú távon kismértékű reálértéknövekedést várunk az ingatlantól.
A megállapított forgalmi érték per-, igény- és tehermentes tulajdonviszonyokat tételez fel.
Terhelhetősége, elérhetősége biztosított.
Követelés - kényszerbefektetés kockázata.

Az ingatlan jellegére tekintettel 90-180 nap közötti értékesítési időszükségletet veszünk alapul.

Meghatározott piaci érték	
Hosszútávú értékállóság kockázata	
Piaci adatok megbízhatóságának kockázata	
Egyéb adatok megbízhatóságának kockázata	
Követelés, kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata	
Összes kockázati elem	
Hitelbiztosítéki érték	Bruttó

Megjegyzés:
Figyelembe véve az értékelés tárgyát képező ingatlan sajátosságait, valamint az értékelés célját, a gyakorlatban használt, az ingatlanok forgalmi értékének meghatározására alkalmazott módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert választottuk, mivel jelen esetben ez közelíti meg legjobban a valós piaci értéket. Az ingatlan forgalmi értékére, jellegénél fogva, a piaci adatok összehasonlításán alapuló értékelés a legjellemzőbb, leginkább meghatározó.
A rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok (tulajdonlap, térképmásolat), és a helyszíni szemlén szerzett tapasztalatok alapján az ingatlan jogi helyzetét rendezettnek tekintjük. A tulajdoni lap III. része, jelzálogjog bejegyzést nem tartalmaz. Tulajdonos: 1/1- ed arányban Nagymaros Város Önkormányzat.
Az Ingatlan Piaci Forgalmi Értéke 3,1 M Forint.

Az értékek per-, teher- és igénymentes, forgalomképes állapotra vonatkozó értékek.
Az értékbecslés érvényességét 90 napban határozzuk meg.
Az ingatlan értékesítéséhez az ÁFA törvény és a jelen tulajdonviszonyok alapján ÁFA nem kapcsolódik (alanyi ÁFA mentes). Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFA-val növelt értékként értendő.

Készült:	2024. április 22., hétfő
Készítette:	Szutor Tamás

ellenőrizte: Szutor Tamás
ingatlan-értékbecslő-vagyonértékelő

Ingatlan jellemzése				Szuti Ker Kft.
szutortomi@gmail.com			06-30-200-9907	
Az ingatlan címe:				
vármegye:	ir.szám.:	helységnév:	utcanév:	
Pest	2626	Nagymaros	külterület	
házsza	em/ajtó:	hrsza		ing. nyilv. szám:
		13507		9 /2014

1. oldal

1.1. Az ingatlan elhelyezkedése, fekvése, megközelíthetősége, környezete

Település területi elhelyezkedése
Nagymaros (németül: Grossmaros) város Pest megyében, a Szobi járásban található. Váctól délnyugatra, a fővárostól 52 km-re északnyugatra, a Duna bal partján, Visegráddal szemben helyezkedik el.
Település megközelíthetősége
Nagymaros a Dunakanyarban, a Duna bal partján, a Börzsöny lábánál fekszik, szemben Visegráddal és a visegrádi várral. Megközelíthető vasúton a Budapest-Szob fővonalon Nagymaros-Visegrád vagy Nagymaros állomáson leszállva, menetrendi kirándulójával, szárnyashajóval Budapestről és Esztergomból is, vagy Visegrádról komppal, esetleg a 12-es országúton gépkocsival.
Település jellemzése, infrastrukturális ellátottsága
Infrastrukturális ellátottsága teljes. Lakosainak száma: 5.085 fő.

Ingatlan településen belüli elhelyezkedése
Az értébecslés tárgyát képező ingatlan Nagymaros külterületén a Kóspallagi út közelében helyezkedik el. Az ingatlan könnyen megközelíthető személygépkocsival betonozott bicikli úton.

1.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága

Környező ingatlanok jellemző hasznosítása
zártkert
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása
zártkert
Szakértő szerinti legjobb hasznosítás
meglévő

Ingatlan jellemzése				Szuti Ker Kft.
szutortomi@gmail.com			06-30-200-9907	
Az ingatlan címe:				
vármegye:	ir.szám.:	helységnév:	utcanév:	
Pest	2626	Nagymaros	külterület	
házsám:	em/ajtó:	hrs.:	ing. nyilv. szám:	
		13507	9 /2014	

2. oldal

1.3. A terület ingatlanpiaci elemzése

A város ingatlanpiaci helyzetét is megszabja a régióban illetve a megyében való elhelyezkedése, valamint a nagyobb városok (Vác, Budapest) viszonylagos közelsége. Ez hatással van az ingatlanárakra is. Az értékelés tárgyával azonos típusú ingatlanok értékesítése hosszú idő alatt lehetséges.

Előreláthatóan az ingatlan értékét hosszú távon megtartja illetve kismértékű reálértéknövekedést várunk az ingatlantól.

Építési övezet	Vegyes	Építési övezet típusa	Hétféle ház
Ingatlan megközelíthetősége	Szilárd burkolatú úton		
Közlekedési eszközök	Tömegközlekedéssel		
Vasúti megálló távolsága	4 000 m	Trolibusz megállójának távolsága	
Távolsági busz megállójának távolsága		Villamosmegálló távolsága	
Helyi busz megállójának távolsága		Metrómegálló távolsága	
Hév megálló távolsága			

Értéket jelentősen befolyásoló körülmények, egyéb megjegyzések

Nincs.

2.1. A telek leírása

Telek kialakítása	Közbenső telek	
Telek alakja	Szabályos négyszög alakú	
Telek határai		
Telek kerítettség	Teljesen körbekerített	
Kerítés típusa		
Beépítés módja		
Terület beépítettség (%)		
Domborzati és lejtésvizonyok	Lejt	Lejtés mértéke (%)
Fekvés, tájolás	ÉK-DNy	2%
Fák, telepítmények	Rendezett fákkal beültetett utca, lásd a csatolt fotókat	

2.2. A telek közműellátottsága

Összközmű	
Elektromos energia	Nincs
Vízellátás	Nincs
Szennyvízelvezetés	Nincs
Gázellátás	Nincs
Csapadékvízvezetés	Nincs
Telefonvonal	Nincs
Kábeltvé	Nincs

Összehasonlító adatok elemzése telkes ingatlan esetén				Szuti Ker Kft.
szutortomi@gmail.com			06-30-200-9907	
Az ingatlan címe:				
vármegye:	ir.szám.:	helységnév:	utcanév:	
Pest	2626	Nagymaros	külterület	
házsám:	em/ajtó:	hrsz.:	ing. nyilv. szám:	
		13507	9 /2024	

	Értékelt ingatlan	I. összehasonlító adat	II. összehasonlító adat	III. összehasonlító adat
Az ingatlan címe		Nagymaros	Nagymaros	Nagymaros
Telek területe	2 197 m²	4 665 m²	7 473 m²	11 035 m²
Tranzakció típusa		kínálat	kínálat	kínálat
Eladási ár				
Eladási/kínálati ár		9 500 000 Ft	7 000 000 Ft	22 800 000 Ft
Dátum		2024	2024	2024
Mióta van a piacon				
Adat forrása (forrás, név, telefon)		internet	internet	internet
Fajlagos ár		2 036,44 Ft/m²	936,71 Ft/m²	2 066,15 Ft/m²
Fajlagos ár kerekítve		2 000 Ft/m²	900 Ft/m²	2 100 Ft/m²
Korrektció tényezők				
Infrastrukturális adottságok (közmvűvek, utak, kerítettség, stb.)	közmű nélkül	közmű nélkül	közmű nélkül	közmű nélkül
	betonozott	betonozott	föld út	föld út
	nem bekerített	nem bekerített	nem bekerített	nem bekerített
%		0%	3%	3%
Elhelyezkedés	külváros	külváros	külváros	külváros
	külterület	külterület	külterület	külterület
%		0%	5%	0%
Környezeti szempontok miatt		0%	0%	0%
Kínálati ár miatt		-15%	-15%	-15%
Telek nagysága miatt		kisebb	kisebb	kisebb
%		-3%	-3%	-5%
Jogi szempontok	rendezett	rendezett	rendezett	rendezett
%		0%	0%	0%
Jelleg, funkció	beépítettlen terüle	beépítettlen terület	beépítettlen terület	beépítettlen terület
	zártkert	zártkert	zártkert	zártkert
%		0%	0%	0%
Infláció/értékkorrekcio				
%		0%	0%	0%
Egyéb				
%		0%	0%	0%
Korrekcio tényezők összesen		-18%	-10%	-17%
Korrekcio		-360 Ft/m²	-90 Ft/m²	-357 Ft/m²
Korrigált fajlagos ár	1 398 Ft/m²	1 640 Ft/m²	810 Ft/m²	1 743 Ft/m²
Korrigált fajlagos ár kerekítve	1 400 Ft/m²	1 600 Ft/m²	800 Ft/m²	1 700 Ft/m²
Becsült érték:	3 075 800 Ft	Becsült érték kerekítve		3 100 000 Ft

Fényképmelléklet				Szuti Ker Kft.
szutortomi@gmail.com			06-30-200-9907	
Az ingatlan címe:				
vármegye:	ir.szám.:	helységnév:	utcanév:	
Pest	2626	Nagymaros	külterület	
házzszám:	em/ajtó:	hrsz.:		ing. nyilv. szám:
		13507		9 /2014

1. oldal
Megközelíthetőség



13507 hrsz. - ú telek



Térkép				Szuti Ker Kft.
szutortomi@gmail.com			06-30-200-9907	
Az ingatlan címe:				
vármegye:	ir.szám.:	helységnév:	utcanév:	
Pest	2626	Nagymaros	külterület	
házsza	em/ajtó:	hrsz.:	ing. nyilv. szám:	
		13507	9 /2014	

