

|                      |           |                |                   |                |
|----------------------|-----------|----------------|-------------------|----------------|
| <b>Fedőlap</b>       |           |                |                   | 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: |                |
|                      |           | 13508          | 10 /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. |
|----------------------------------------------------------------|-----------|-------------|-------------------|----------------|
| <a href="mailto:szutortomi@gmail.com">szutortomi@gmail.com</a> |           |             | 06-30-200-9907    |                |
| Az ingatlan címe:                                              |           |             |                   |                |
| vármegye:                                                      | ir.szám.: | helységnév: | utcanév:          |                |
| Pest                                                           | 2626      | Nagymaros   | külterület        |                |
| házszám:                                                       | em/ajtó:  | hrsz.:      | ing. nyilv. szám: |                |
|                                                                |           | 13508       | 10 /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 vagyonerőértékelésre 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 vagyonerőértékelésben 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 részrehajlóak, 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.

|                      |           |             |                   |                |
|----------------------|-----------|-------------|-------------------|----------------|
| <b>Főlap</b>         |           |             |                   | 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: |                |
|                      |           | 13508       | 10 /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 | 3,2 M Ft | 100%     | 3,2 M Ft  |
| Hozamszámításon alapuló jelenérték           |          | 0%       |           |
| Költségalapú érték                           |          | 0%       |           |
| Adásvételi szerződés szerinti érték          |          | 0%       |           |
| Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke  |          | 3,2 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 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Megjegyzés:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 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.                                                                                                                                                                                 |
| <b>Az Ingatlan Piaci Forgalmi Értéke 3,2 M Forint.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

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        |                |
| házsám:              | em/ajtó:  | hrs.:       | ing. nyilv. szám: |                |
|                      |           | 13508       | 10 /2014          |                |

1. oldal

#### 1.1. Az ingatlan elhelyezkedése, fekvése, megközelíthetősége, környezete

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Település területi elhelyezkedése</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 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.                                                                                                                                                                          |
| <b>Település megközelíthetősége</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 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. |
| <b>Település jellemzése, infrastrukturális ellátottsága</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Infrastrukturális ellátottsága teljes. Lakosainak száma: 5.085 fő.                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ingatlan településen belüli elhelyezkedése</b>                                                                                                                                       |
| Az értékbecslés 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

|                                                  |
|--------------------------------------------------|
| <b>Környező ingatlanok jellemző hasznosítása</b> |
| zártkert                                         |
| <b>Az ingatlan jelenlegi hasznosítása</b>        |
| zártkert                                         |
| <b>Szakértő szerinti legjobb hasznosítás</b>     |
| 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: |                |
|                      |           | 13508       | 10 /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 |
| Kábeltévé          | Nincs |

| Összehasonlító adatok elemzése telkes ingatlan esetén          |           |             |                   | Szuti Ker Kft. |
|----------------------------------------------------------------|-----------|-------------|-------------------|----------------|
| <a href="mailto:szutortomi@gmail.com">szutortomi@gmail.com</a> |           |             | 06-30-200-9907    |                |
| Az ingatlan címe:                                              |           |             |                   |                |
| vármegye:                                                      | ir.szám.: | helységnév: | utcanév:          |                |
| Pest                                                           | 2626      | Nagymaros   | külterület        |                |
| házsám:                                                        | em/ajtó:  | hrsz.:      | ing. nyilv. szám: |                |
|                                                                |           | 13508       | 10 /2024          |                |

| Értékelt ingatlan                                                 |                     | I. összehasonlító adat  | II. összehasonlító adat | III. összehasonlító adat |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Az ingatlan címe                                                  |                     | Nagymaros               | Nagymaros               | Nagymaros                |
| Telek területe                                                    | 2 259 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 (közmvévek, 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/értékkorrektció                                          |                     |                         |                         |                          |
| %                                                                 |                     | 0%                      | 0%                      | 0%                       |
| Egyéb                                                             |                     |                         |                         |                          |
|                                                                   |                     |                         |                         |                          |
| %                                                                 |                     | 0%                      | 0%                      | 0%                       |
| Korrektció tényezők összesen                                      |                     | -18%                    | -10%                    | -17%                     |
| Korrektció                                                        |                     | -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:                                                    | 3 162 600 Ft        | Becsült érték kerekítve |                         | 3 200 000 Ft             |

| Fényképmelléklet                                               |           |             |                   | Szuti Ker Kft. |
|----------------------------------------------------------------|-----------|-------------|-------------------|----------------|
| <a href="mailto:szutortomi@gmail.com">szutortomi@gmail.com</a> |           |             | 06-30-200-9907    |                |
| Az ingatlan címe:                                              |           |             |                   |                |
| vármegye:                                                      | ir.szám.: | helységnév: | utcanév:          |                |
| Pest                                                           | 2626      | Nagymaros   | külterület        |                |
| házszám:                                                       | em/ajtó:  | hrsz.:      | ing. nyilv. szám: |                |
|                                                                |           | 13508       | 10 /2014          |                |

1. oldal  
Megközelíthetőség



13508 hrsz. - ú telek



| Térkép                                                         |           |             |                   | Szuti Ker Kft. |
|----------------------------------------------------------------|-----------|-------------|-------------------|----------------|
| <a href="mailto:szutortomi@gmail.com">szutortomi@gmail.com</a> |           |             | 06-30-200-9907    |                |
| Az ingatlan címe:                                              |           |             |                   |                |
| vármegye:                                                      | ir.szám.: | helységnév: | utcanév:          |                |
| Pest                                                           | 2626      | Nagymaros   | külterület        |                |
| házsza:                                                        | em/ajtó:  | hrsz.:      | ing. nyilv. szám: |                |
|                                                                |           | 13508       | 10 /2014          |                |

