

Fedőlap				Szuti Ker Kft.
szutortomi@gmail.com			06-30-200-9907	
Az ingatlan címe:				
vármegye:	ir.szám.:	helységnév:	utcanév:	
Pest	2626	Nagymaros	Magyar	
házzszám:	em/ajtó:	hrsz.:	ing. nyilv. szám:	
1.		1857/2	3 /2026	

Forgalmi és hitelbiztosítéki érték meghatározása

Nagymaros Város Önkormányzata részére



Megrendelő:	Nagymaros Város Önkormányzata
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Értékelő cég:	Szuti - Ker Kft.
Készítette:	Szutor Tamás
Az értékelés fordulónapja:	2026. január 27., kedd

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

2. példány

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

1.		1857/2	3 /2026
----	--	--------	---------

Figyelembe véve az értékelés tárgyát képező ingatlan sajátosságait, valamint az értékelés célját, a gyakorlatban használt, az ingatlanok forgalmi értékének meghatározására

piaci adatok összehasonlításán alapuló alkalmazott módszerek hozamszámításon alapuló

közül a módszert választottuk, mivel jelen esetben ez közelíti meg legjobban a valós piaci értéket, és azt alátámasztandó módszerrel ellenőriztük.

Megállapított forgalmi érték			
		súly	súlyozott
Piaci adatok összehasonlításán alapuló érték	81,9 M Ft	100%	81,9 M Ft
Hozamszámításon alapuló jelenérték	79,1 M Ft	0%	0,0 M Ft
Költségalapú érték		0%	
Adásvételi szerződés szerinti érték		0%	
Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke			81,9 M Ft Bruttó

A hitelbiztosítéki érték meghatározása:

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés:
Forgalomképes.
Jelenleg működő halsütő egység.
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 180-360 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, és azt alátámasztandó hozamalapú értékelési módszerrel ellenőriztük. Megállapításunk szerint a piaci adatok összehasonlításán, és a hozamszámításon alapuló értékek támogatják egymást. Az ingatlan forgalmi értékére, jellegénél fogva, a piaci adatok összehasonlításán alapuló értékelés a legjellemzőbb, leginkább meghatározó.

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok (tulajdonlap), 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 Önkormányzata.

Figyelem!! Az ingatlan szakértő megállapítása szerint, havi bruttó 800.000,- Forint értékben bérbeadható, a hely különleges adottságait és a tíz éves megtérülési időt figyelembe véve.

Az Ingatlan Általam Becsült Piaci Forgalmi Értéke 81,9 M Forint.

Az értékek per-, teher- és igénymentes, forgalomképes állapotra vonatkozó értékek.

Az értékbecsülés 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 értéként értendő.

Készült:	2026. február 2., hétfő
Készítette:	Szutor Tamás

ellenőrizte:

Szutor Tamás ingatlan-értékbecslő

Előzmények				Szuti Ker Kft.
szutortomi@gmail.com			06-30-200-9907	
Az ingatlan címe:				
vármegye:	ir.szám.:	helységnév:	utcanév:	
Pest	2626	Nagymaros	Magyar	
házzám:	em/ajtó:	hrsz.:	ing. nyilv. szám:	
1.		1857/2	3 /2026	
1. Előzmények				
Megrendelő:		Nagymaros Város Önkormányzata		
Megbízás dátuma:		2026. január 27., kedd		
Értékelendő tulajdoni hányad:		1/1		
Értékbecslés célja:		Forgalmi és hitelbiztosítéki érték meghatározás		
Helyszíni szemle időpontja:		2026. január 27., kedd		
Helyszíni szemlén részt vett:		Hlavatai Nóra		
Értékbecslés fordulónapja:		2026. január 27., kedd		
Készült		2026. február 2., hétfő		
Értékelő cég neve:		Szuti - Ker Kft.		
Értékelő cég címe:		2635 Vámosmikola Ipolysági u. 6.		
Az értékbecslést készítette:		Szutor Tamás		
Az értékbecslést 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 vagyonértékelésre vonatkozó általános szabályokat, előírásokat a **TEGOVA**, valamint az **EVS 2024** 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 vagyonértékelésben 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 beszerezhetők 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 piacgazdaságnak 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 szolgáltatott és megbízhatónak 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 értékmodosító 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 kapcsolatosan, továbbá kijelenti, hogy a szakértői jelentésben megállapított érték nincs összefüggésben az értékbecslésért kapott ellenértékkel.
- Elemzéseink, és szakvéleményünk elkészítése a **TEGOVA** és az **EVS 2024** irányelveivel és értékelési szabályaival összhangban történt.

Ingatlan jellemzése				Szuti Ker Kft.
szutortomi@gmail.com			06-30-200-9907	
Az ingatlan címe:				
vármegye:	ir.szám.:	helységnév:	utcanév:	
Pest	2626	Nagymaros	Magyar	
házsám:	em/ajtó:	hrsz.:	ing. nyilv. szám:	
1.		1857/2	3 /2026	

1. oldal

1.1. Az ingatlan elhelyezkedése, fekvése, megközelíthetősége, környezete

Település területi elhelyezkedése Pest megyében, Váctól nyugatra, Budapesttől 52 kilométerre északnyugatra, a 12-es főút mentén, Visegráddal szemben; távolsága ez utóbbi településtől légvonalban valamivel kevesebb mint egy kilométer. Központján a 12-es főút halad végig, fontos belterületi útja még a településnek a 12 128-as út. Kóspallaggal a 12 106-os út köti össze, hajóállomásának közúti megközelítését pedig a főút felől az alig több mint száz méter hosszú 12 307-es út biztosítja.
Település megközelíthetősége Az M2-es autópútból és a 2-es főútból Váctól északnyugatra ágazik ki a Duna bal partján Szobig haladó 12-es főút, amely Váci út és Millenium sor néven szeli át a várost. Menetrend szerinti autóbuszjárat nincs a városban. A város a Duna bal partján, a Budapest–Szob-vasútvonalon elhelyezkedő Nagymaros-Visegrád megállóhelyen és Nagymaros vasútállomáson közelíthető meg. A nyári szezonban a MAHART-Passnave kirándulóhajói a budapesti Vigadó téri hajóállomásról naponta többször indulnak a Dunakanyar térségébe. Visegrádra pedig egész évben a Z70-es zónázó személyvonatokhoz igazítottan kompjárat jár át óránkénti gyakorisággal.
Település jellemzése, infrastrukturális ellátottsága Infrastrukturális ellátottsága teljes. Lakosainak száma: 5.011 fő. A kommunális szolgáltatások elérhetőek.
Ingatlan településen belüli elhelyezkedése Az értékelt ingatlan Nagymaroson, a Dunaparton a Magyar utcában helyezkedik el. Megközelíthetősége személygépkocsival és tömegközlekedési eszközökkel (MÁV, MAHART) egyaránt biztosított. Parkolási lehetőség az ingatlan előtt az utcán - korlátozott számban - áll rendelkezésre.

1.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága

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

Ingyen jellemezése				Szuti Ker Kft.
szutortomi@gmail.com		06-30-200-9907		
Az ingatlan címe:				
megye:	ir.szám.:	helységneve:	utcanév:	ing. nyilv. szám:
Pest	2626	Nagymaros	Magyar	
házsám:	em/ajtó:	hrsz.:		
1.		1857/2		3 /2026

2. oldal 1.3. A terület ingatlanpiaci elemzése

A tárgyi ingatlan Budapest agglomerációs övezetben található. A növekedés motorja a fővárosból kiköltöző népesség, amely figyelembe egyre inkább a drága budai oldal felől a jelenleg alacsonyabb árú pesti agglomerációs övezet felé terelődik. Pest megye ingatlanpiaci felértékelődése a nagymarosi ingatlanok értékét is magával húzta.

Nagymaros - környezeti és infrastrukturális adottságai miatt - az elkövetkező években továbbra is a jelentős mozgást produkáló, mind a helyi lakosság, mind a kiköltözők kereslete és kínálata által megszabott ingatlanforgalom fogja jellemezni. Hosszú távon kismértékű, infláció követő értéknövekedést várunk az ingatlantól.

Építési övezet	Vegyes	Építési övezet típusa	Központi vegyes
Ingatlan megközelíthetősége	Szilárd burkolatú úton		
Közeledési eszközök	Tömegközlekedéssel		
Vasúti megálló távolsága	200 m	Trolibusz megállójának távolsága	
Távolsági busz megállójának távolsága		Villamosmegálló távolsága	
Helyi busz megállójának távolsága		Metrómegálló távolsága	
Hév megálló távolsága			
Érték jelentősen befolyásoló körülmények, egyéb megjegyzések			
Jó elhelyezkedésű, könnyen megközelíthető közepes alapterületű üzlethelyiség.			

2.1. A telek leírása

Összközmű	x	
Elektromos energia		220/380 V
Vízellátás		Hálózatos vízvezeték
Szennyvízelvezetés		Szennyvízcsatorna
Gázellátás		Földgázvezeték
Csapadékvízvezetés		Felszíni csapadékvíz elvezetés
Telefonvonal		
Kábeltevé		
Telek kialakítása		Sarok telek

Ingyatlan jellemzése				Szuti Ker Kft.
szutortomi@gmail.com		06-30-200-9907		
Az ingatlan címe:				
megye:	ir.szám.:	helységnév:	utcanév:	ing. nyilv. szám:
Pest	2626	Nagymaros	Magyar	
házsám:	em/ajtó:	hrsz.:		
1.		1857/2	3 /2026	
Telek alakja		Szabályos négyszög alakú		
Telek határai		Üzlethelyiségek, Dunapart		
Telek kerítettség				
Kerítés típusa				
Beépítés módja		Szabadon álló		
Terület beépítettség (%)				
Domborzati és lejtésvizonyok		Sík	Lejtés mértéke (%)	
Fekvés, tájolás		ÉNy-DK		
Fák, telepítmények		rendezett fákkal beültetett utca, lásd a csatolt fotókat		

2.2. A telek közműellátottsága

3. oldal

Megjegyzés

Ingtatlan jellemzése		Szuti Ker Kft.
szutortomi@gmail.com		
06-30-200-9907		
Az ingatlan címe:		

megye:	ir.szám.:	helységnév:	utcanév:
Pest	2626	Nagymaros	Magyar

házsám:	em/ajtó:	hrsz.:	ing. nyilv. szám:
---------	----------	--------	-------------------

A berendezési tárgyak a helyszíni szemle időpontjában üzemképes állapotban voltak.

3.1. Az épület leírása

Építés éve	1950 es
Felújítás, korszerűsítés éve	
Felújítás, korszerűsítés leírása	
Bővítés éve	
Bővítés leírása	
Építészeti kialakítás	közepes
Komfortfokozat	Komfortos
Fizikai állapot (%)	90%
Átlagos készültségi fok (%)	
Épület szöveges jellemzése	Könnyűszerkezetes építési módban épült üzlethelyiség.

3.2. Az épület közműellátottsága

Összközmű	x
Elektromos energia	220/380 V
Vízellátás	Hálózatos vízvezeték
Szennyvízelvezetés	Szennyvízcsatoma
Gázellátás	Földgázvezeték

3.3. Az épület szerkezeti leírása

Építési mód	Könnyűszerkezetes
Kivitelezés minősége	Közepes
Alapozás	Sávalap
Talajvíz, talajpára elleni szigetelés	Van
Függőleges teherhordó szerkezetek	Fa könnyűszerkezet (szerelt)
Vízszintes teherhordó szerkezetek	Egyéb
Válaszfalak	Szerelt, réteges válaszfal
Vázszerkezet kitöltő falazat	Szerelt
Kéménypillérek	
Tető kialakítása, típusa	Lapostető
Tetőszerkezet	Faanyagú fedélszerkezet
Tetőfedés, héjalás	Modifikált bitumenes szigetelő lemez
Ablakok szerkezete	Fa ragasztott tok és szárnykeret
Ablakok üvegezése	Kétrétegű
Ajtószerkezetek	Fa szerkezetű
Külső felületképzés	festett

Ingtalan jellemzése				Szuti Ker Kft.
szutortomi@gmail.com		06-30-200-9907		
Az ingatlan címe:				
megye:	ir.szám.:	helységnév:	utcanév:	ing. nyilv. szám:
Pest	2626	Nagymaros	Magyar	
házsám:	em/ajtó:	hrsz.:		
1.		1857/2	3 /2026	
Belső felületképzés	festett falak			
Burkolatok, állaguk	lásd: helyiséglista			
Bádogszerkezetek, ereszcatorna				
Fűtési mód	Egyedi			
Fűtési mód típusa				
Hőleadó felületek	Split klíma			
Melegvízellátás	Villanybojler			
Egyéb épületgépészeti berendezések				
Egyéb jelentős értékű berendezések				
split klíma, riasztó				
4. oldal 4.4. Műszaki paraméterek				
Alapozás állapota	Megfelelő			
Alapozási hiba leírása				
Szigetelés állapota	Megfelelő			
Szigetelési hiba leírása				
Teherhordó szerkezet állapota	Megfelelő			
Szerkezeti hiba leírása				
Hőtechnikai megfeleléség	Nem megfelelő			
Homlokzatburkolat állapota	közepes			
Tetőszerkezet/tetőfedés állapota	közepes			
Tetőszerkezet/tetőfedés jellemzése				
Nyílászárók állapota	közepes			
Nyílászárók jellemzése	Faszerkezetű ablakok, faszerkezetű ajtók kerültek beépítésre.			
Padozatburkolat állapota	közepes			
Épületgépészet állapota	közepes			
Épületgépészet állapotának jellemzése	Az üzlet split klímával hűthető, fűthető, a melegvíz ellátást villanybojler biztosítja.			
4.5. Összegzés				
Igényszint	közepes			
Fizikai állapot	90%			

Ingyatlan jellemzése				Szuti Ker Kft.
szutortomi@gmail.com		06-30-200-9907		
Az ingatlan címe:				
megye:	ir.szám.:	helységnev:	utcanév:	
Pest	2626	Nagymaros	Magyar	
házzszám:	em/ajtó:	hrsz.:	ing. nyilv. szám:	
Megjegyzés	Az üzlethelyiség folyamatosan karbantartott, közepes műszaki állapotú.			

Helyiséglista

szutortomi@gmail.com

06-30-200-9907

Szuti Kér Kft.

Az ingatlan címe:

vármegye:	ir.szám.:	helységnév:	utcanév:
Pest	2626	Nagymaros	Magyar
házsám:	em/ajtó:	hrsz.:	ing. nyilv. szám:
1.		1857/2	3 /2026

1. oldal

szintek	bruttó terület	nettó terület
Vendéglátó	86 m ²	86 m ²
összesen:	86 m ²	86 m ²
ingatlan funkciója:		nem lakás
		tulajdoni lap
számítás alapját képező érték:	86 m ²	86 m ²

szintek:	helyiségek:	bruttó terület:	nettó terület:	burkolatok:	állapot:	felületképzés
Vendéglátó		86.00 m ²	86.00 m ²	járólap	közepes	festett
%	100%					
összesen:		86 m ²	86 m ²			

szintek:	helyiségek:	bruttó terület:	nettó terület:	burkolatok:	állapot:	felületképzés
%						
összesen:						

Összehasonlító adatok elemzése felépítményes ingatlan esetén

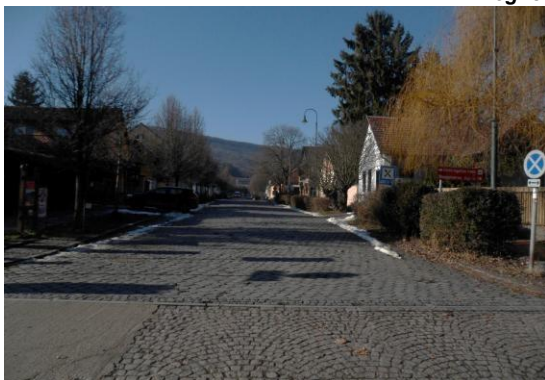
szutortomi@gmail.com				06-30-200-9907		Szuti Ker Kft.	
Az ingatlan címe:							
vármegye:		ir.szám.:	helységnév:		utcanév:		
Pest		2626	Nagymaros		Magyar		
házzsám:		em/ajtó:	hrs.:		ing. nyilv. szám:		
1.			1857/2		3 /2026		
			Értékelt ingatlan	I. összehasonlító adat	II. összehasonlító adat	III. összehasonlító adat	
Az ingatlan címe				Visegrád	Vác	Visegrád	
Épület		db	1 db	1 db	1 db	1 db	
		terület	86 m²	820 m²	322 m²	210 m²	
Telek területe			300 m²	2 586 m²			
Tranzakció típusa			kínálat	kínálat	kínálat		
Eladási ár							
Eladási/kínálati ár			1 034 000 000 Ft	349 000 000 Ft	229 000 000 Ft		
Dátum			2026	2026	2026		
Mióta van a piacon							
Adat forrása (forrás, név, telefon)			internet	internet	internet		
Fajlagos ár			1 260 975,61 Ft/m²	1 083 850,93 Ft/m²	1 090 476,19 Ft/m²		
Fajlagos ár kerekítve			1 261 000 Ft/m²	1 083 900 Ft/m²	1 090 500 Ft/m²		
összkomfortos							
Műszaki állapot		komfortos	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos		
		közepes	jó	jó	jó		
%			-5%	-5%	-5%		
Építés éve		1950 es	1950 előtt				
%			0%	0%	0%		
Infrastrukturális adottságok (közút, utak, kerítettség, stb.)		összközműves	összközműves	összközműves	összközműves		
		szilárd burkolatú út	szilárd burkolatú út	szilárd burkolatú út	szilárd burkolatú út		
%			0%	0%	0%		
Elhelyezkedés		belváros	belváros	belváros	belváros		
		belterület	belterület	belterület	belterület		
%			0%	0%	0%		
Környezeti szempontok			0%	5%	5%		
Alapterület miatt			10%	10%	10%		
Kínálati ár miatt			-15%	-15%	-15%		
Telek nagysága miatt							
%			0%	0%	0%		
Jogi szempontok		rendezett	rendezett	rendezett	rendezett		
%			0%	0%	0%		
Jelleg, funkció		működő	működő	működő	működő		
		vendéglátó	szálloda	étterem	étterem		
%			0%	0%	0%		

Infláció/értékkorrekció				
%		0%	0%	0%
Egyéb	Árterület			
%		-10%	-10%	-10%
Korrekció tényezők összesen		-20%	-15%	-15%
Korrekció		-252 200 Ft/m ²	-162 585 Ft/m ²	-163 575 Ft/m ²
Korrigált fajlagos ár	952 347 Ft/m ²	1 008 800 Ft/m ²	921 315 Ft/m ²	926 925 Ft/m ²
Korrigált fajlagos ár kerekítve	952 300 Ft/m²	1 008 800 Ft/m ²	921 300 Ft/m ²	926 900 Ft/m ²
Becsült érték	81 897 800 Ft	Becsült érték kerekítve		81 900 000 Ft

Ingatlan bérletére vonatkozó összehasonlító adatok						Szuti Ker Kft.		
szutortomi@gmail.com					06-30-200-9907			
Az ingatlan címe:								
vármegye:	ir.szám.:	helységnév:	utcanév:					
Pest	2626	Nagymaros	Magyar					
házzszám:	em/ajtó:	hrsz.:	ing. nyilv. szám:					
1.		1857/2	3 /2026					
	I. összehasonlító adat		II. összehasonlító adat		III. összehasonlító adat			
Az ingatlan címe	Verőce		Pomáz		Vác			
Az ingatlan területe	60 m ²		100 m ²		30 m ²			
Bérelti díj (Ft/hó)	300 000 Ft/hó		750 000 Ft/hó		120 000 Ft/hó			
Bérelti díj	5 000 Ft/m ² /hó		7 500 Ft/m ² /hó		4 000 Ft/m ² /hó			
Lakás bérelti díjára vonatkozó irányadó bérelti díj az adott helyen	5 500 Ft/m ² /hó	Korrekció (%):	-5%	Korrekcióval:	5 225 Ft/m ² /hó			
Ingatlan területe:	86 m ²	Havi bevétel=területxbérelti díj:				449 350 Ft		
Jelenlegi használat:	vendéglátó							
Bevételek								
Piaci adatok szerint számolva a fajlagos bevétel=havi bevétel*12		5 392 200 Ft/év						
Kihasznátság (%):		95%						
Figyelembe vehető bevétel:		5 122 590 Ft/év						
Költségek								
A tulajdonos fenntartási költségei - rezsiként fizeti a bérlő (Ft/év)						0 Ft/év		
Menedzselési költségek		Az éves bevételek %-a	2%	102 452 Ft/év				
Felújítási költség alap		A bekerülési költség (Ft/m ²)	200 000 Ft/m ²	172 000 Ft/év				
		A pótlási költség %-a	1%					
Egyéb költségek (biztosítás, adó)		Az éves bevételek %-a	2%	102 452 Ft/év				
Összeg:						376 904 Ft/év		
Éves egyenleg		4 745 686 Ft/év						
Tőkésítési kamatláb (%)		6,0%						
Éves egyenleg/tőkésítési kamatláb		79 094 767 Ft						
Az ingatlan jelen értéke		79 094 767 Ft						

Fényképmelléklet				Szuti Ker Kft.
szutortomi@gmail.com			06-30-200-9907	
Az ingatlan címe:				
vármegye:	ír.szám.:	helységnév:	utcanév:	
Pest	2626	Nagymaros	Magyar	
házsám:	em/ajtó:	hatsz.:	ing. nyilv. szám:	
1.		1857/2	3 /2026	

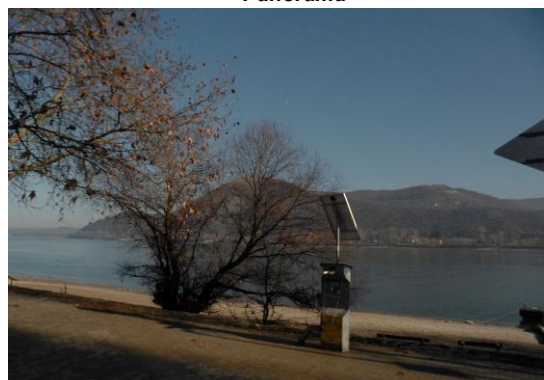
1. oldal
Megközelíthetőség



Homlokzatok



Panoráma



Fényképmelléklet				Szuti Ker Kft.
szutortomi@gmail.com			06-30-200-9907	
Az ingatlan címe:				
vármegye:	ír.szám.:	helységnév:	utcanév:	

Pest	2626	Nagymaros	Magyar
házzám:	em/ajtó:	hrs.:	ing. nyilv. szám:
1.		1857/2	3 /2026

2. oldal

Halas



Mosdó



Térkép				Szuti Ker Kft.
szutortomi@gmail.com			06-30-200-9907	
Az ingatlan címe:				
vármegye:	ir.szám.:	helységnév:	utcanév:	
Pest	2626	Nagymaros	Magyar	
házsám:	em/ajtó:	hrsz.:		ing. nyilv. szám:
1.		1857/2		3 /2026

