

Fedőlap				Szuti Ker Kft.
szutortomi@gmail.com			06-30-200-9907	
Az ingatlan címe:				
vármegye:	ir.szám.:	helységnév:	utcanév:	
Pest	2626	Nagymaros	Magyar	
házszám:	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	
házsám:	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 alkalmazott módszerek közül a

piaci adatok összehasonlításán alapuló módszert választottuk, mivel jelen esetben ez közelíti meg legjobban a valós piaci értéket, és azt alátámasztandó

hozamszámításon alapuló

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 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 értéként értendő.

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

ellenőrizte:

Szutor Tamás
ingatlan-értékbcselő

Előzmények				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. 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, melléletek:	
fényképek	
térképrészlet az ingatlan környékéről	
tulajdoni lap	
hivatalos térképmásolat	

2. Alapelvek, adatszolgáltatás, felhasználás feltételei

Az értékelés során figyelembe vettük a vagyonerőtelékelésre 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 értékelte vagyonra 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 vagyonerőtelékelésben 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 a 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 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	
házzsám:	em/ajtó:	hrs.:	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 értékelte 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

Ingtalan jellemzése				Szuti Ker Kft.
szutortomi@gmail.com		06-30-200-9907		
Az ingatlan címe:				
megye:	ir.szám.:	helységnév:	utcanév:	
Pest	2626	Nagygyaros	Magyar	
házzsám:	em/ajtó:	hrsz.:	ing. nyilv. szám:	
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 figyelme 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.

Nagygyaros - 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
Ingtalan megközelíthetősége	Szilárd burkolatú úton		
Közlekedési 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			

Értéket jelentősen befolyásoló körülmények, egyéb megjegyzések

Jó elhelyezkedésű, könnyen megközelíthető közepes alapterületű üzlethelyiség.

2.1. A telek leírása

Telek kialakítása	Sarok telek	
Telek alakja	Szabályos négyszög alakú	
Telek határai	Üzlethelyiségek, Dunapart	
Telek kerítettsége		
Kerítés típusa		
Beépítés módja	Szabadon álló	
Terület beépítettsége (%)		
Domborzati és lejtéviszonyok	Sík	Lejtés mértéke (%)
Fekvés, tájolás	ÉNy-DK	
Fák, telepítmények	rendezett fákkal beültetett utca, lásd a csatolt fotókat	

2.2. A telek közműellátottsága

Összközmű	x
Elektromos energia	220/380 V
Vízellátás	Hálózatos vízvezeték
Szennyvízelvezetés	Szennyvízcsatorna
Gázellátás	Földgázvezeték
Csapadékvízvezetés	Felszíni csapadékvíz elvezetés
Telefonvonal	
Kábeltévé	

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:	
1.		1857/2	3 /2026	

3. oldal

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		Szennyvízcsatorna
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
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

Megjegyzés

A berendezési tárgyak a helyszíni szemle időpontjában üzemképes állapotban voltak.

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

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 megfelelés	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%	
Megjegyzés	Az üzlethelyiség folyamatosan karbantartott, közepes műszaki állapotú.	

Helyiséglista				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

szintek	bruttó terület	nettó terület
Vendéglátó	86 m²	86 m²
összesen:	86 m²	86 m²

ingatlan funkciója:	nem lakás
	tulajdoni lap
számítás alapját képező érték:	86 m²
	86 m²

szintek:	helyiségek:	bruttó terület:	nettó terület:	burkolatok:	állapot:	felületképzés
Vendéglátó		86,00 m²	86,00 m²	járólap	közepes	festett
%	100%					
összesen:		86 m²	86 m²			

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

Összehasonlító adatok elemzése felépítményes ingatlan esetén				Szuti Ker Kft.
szutortomi@gmail.com			06-30-200-9907	
Az ingatlan címe:				
vármegye:	ir.szám.:	helységnév:	utcanév:	
Pest	2626	Nagymaros	Magyar	
házzsám:	em/ajtó:	hpsz.:	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 (közútvévek, 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	száloa	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/m²	-162 585 Ft/m²	-163 575 Ft/m²	
Korrigált fajlagos ár		952 347 Ft/m²	1 008 800 Ft/m²	926 925 Ft/m²	
Korrigált fajlagos ár kerekítve		952 300 Ft/m²	1 008 800 Ft/m²	926 900 Ft/m²	
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	
házzsám:	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 m²		100 m²		30 m²
Bérleti díj (Ft/hó)	300 000 Ft/hó		750 000 Ft/hó		120 000 Ft/hó
Bérleti díj	5 000 Ft/m²/hó		7 500 Ft/m²/hó		4 000 Ft/m²/hó
Lakás bérleti díjára vonatkozó irányadó bérleti díj az adott helyen	5 500 Ft/m²/hó	Korrekció (%):	-5%	Korrekcióval:	5 225 Ft/m²/hó
Ingatlan területe:	86 m²	Havi bevétel=területxbérleti díj:			449 350 Ft

Jelenlegi használat:	vendéglátó
----------------------	------------

Bevételek	
Piaci adatok szerint számolva a fajlagos bevétel=havi bevétel*12	5 392 200 Ft/év
Kihasználtság (%):	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/m²)	200 000 Ft/m²	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:	ir.szám.:	helységnev:	utcanév:	
Pest	2626	Nagymaros	Magyar	
házsám:	em/ajtó:	hrsz.:	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:	ir.szám.:	helységnév:	utcanév:	
Pest	2626	Nagymaros	Magyar	
házsám:	em/ajtó:	hatsz.:	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	

