



BUDAPEST

SZAKVÉLEMÉNY

a Hévíz, Honvéd utca 14. szám alatti, 1088/2

helyrajzi számú,

AQUAMARIN HOTEL***

ingatlan

értékbecsléséről



Budapest, 2012. május

Készítette:

IDD Budapest Pénzügyi Tanácsadó és Vagyonértékelő Kft.

1036 Budapest, Lajos u. 78. V. emelet Telefon & Fax: 388-6391, 388-6392, 388-1878, 454-1808, 454-1812

E-mail: iddbp@mail.datanet.hu Honlap: www.idd.hu

HÉVÍZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
8380 Hévíz, Kossuth Lajos utca 1.
Papp Gábor polgármester részére

Tisztelt Uram!

Az Önök megbízásából az IDD Budapest Kft. elkészítette a szakvéleményt az alábbi ingatlanállomány értékbecsléséről:

Település	Elhelyezkedés	Hrsz.	Telek mérete		Funkció
Hévíz, Honvéd utca 14	belterület	1088/2	14.436	m ²	Üdülőépület, udvar

Az értékelés célja a kijelölt ingatlanállomány aktuális piaci értékének meghatározása, illetve az ingatlan jövőbeli hasznosítására egy lehetséges fejlesztési koncepció felvázolása volt.

Az Eszközértékelők Európai Csoportja (The European Group of Valuers of Fixed Assets, röviden TEGOVA) által elfogadott definíció szerint:

„A **piaci érték** azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra;
- az adásvételi tárgyalások lebonyolításához, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és a piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre;
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik;
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik;
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor.”

A vagyontárgyak piaci értékének meghatározására a szakirodalom három nemzetközileg elfogadott és alkalmazott értékelési módszert ajánl: a piaci összehasonlító adatokon alapuló, a költség-alapú és a hozam-alapú megközelítést. Az egyes konkrét esetekben alkalmazandó módszer megválasztását az értékbecslés célja, az értékelendő vagyontárgy jellege és a módszer adatigénye is befolyásolja.

Az értékelést a szálloda jelenlegi üzemmenetét változatlanul tekintve készítettük el, de ebben az esetben is számoltunk felújítással. Külön számoltunk a szállodának, illetve a ”kőháznak” helyt adó ingatlanrész értékével, mivel a ”kőház” akár külön is értékesíthető, hasznosítható. A szállodának helyt adó telekterület mérete a lehetséges beépítési paramétereket figyelembe véve túlzottnak mondható (a tényleges beépítés jóval alatta marad a lehetségesnek), így a Széchenyi utcai fronton egy 5.000 m² nagyságú telekrész leválasztását, és külön történő értékesítését feltételeztük.

Az ingatlan értékét jelen esetben úgy határoztuk meg, hogy az Aquamarin Hotel***, a ”kőház” és a leválasztható telek értékét piaci összehasonlító elemzéssel becsültük meg, míg a szálloda

esetében a hozam alapú megközelítést is alkalmaztuk (ez esetben a másik két ingatlanrész értékesítéséből származó bevételt beépítettük a számításba), az ingatlanállomány végső értékeként a két megközelítés eredményének átlagaként kapott értéket fogadtuk el. Ellenőrzésképpen az egész ingatlanállományra vonatkozóan elvégeztük az értékelést költség alapú módszerrel is.

A kút értéke önállóan csak a költség alapú módszernél jelenik meg, meglétéből adódóan a piaci összehasonlító módszernél pozitív korrekciót alkalmaztunk, míg a hozam alapú számításoknál a kút értéke közvetetten a gyógyászati szolgáltatások bevételein, illetve az ebből keletkező jövedelmen keresztül jelenik meg. A kút műszaki értékét külön, jelen értékelés mellékletét képező szakvéleményben állapítottuk meg.

Az ingatlan esetében fejlesztési értéket is számoltunk, mely esetben az értéket hozamelvű módszerrel határoztuk meg.

Vizsgálatunk a szálloda funkciójú ingatlanállományra terjedt ki. Az értékbecslés készítése során azt feltételeztük, hogy az ingatlan tulajdoni viszonyai rendezettek, forgalomképes, szabadon átruházható.

A megbízás keretében nem vizsgáltuk a vállalkozás működésének jellemzőit és vagyoni helyzetét, így az értékelt eszközök forrását s az eszközöket terhelő esetleges kötelezettségeket sem.

Az ingatlan tulajdoni státuszát 2012. április 21-i keltezésű, nem hiteles tulajdoni lap másolat adatai alapján azonosítottuk, melyet a Megbízónk bocsátott rendelkezésünkre.

Szakértőnk az ingatlanon 2012. április 20-án, a tulajdonos képviselője jelenlétében helyszíni szemlét tartott, a területet bejárta, az ingatlant az elvárt körültekintéssel felmérte. Így ezen időpontot tekintjük az értékbecslés érvényes dátumának.

Az ismertetett módszerekkel és feltételekkel a Hévíz, Honvéd utca 14. szám alatti, 1088/2 hrsz-ú ingatlanra (a telek és az azon található felépítmények együttesére) a következő eredményeket kaptuk:

alkalmazott módszer	súly	érték, Ft
Aquamarin ***Hotel értéke piaci összehasonlító elemzéssel	50%	1 320 000 000
Aquamarin ***Hotel értéke hozamszámítással	50%	1 270 000 000
Az ingatlan értéke költség alapú megközelítéssel	0%	1 330 000 000
Elfogadásra javasolt piaci érték, Ft		1 300 000 000
Az ingatlan fejlesztési értéke		1 180 000 000

A meghatározott érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, ÁFÁ-t nem tartalmaz, és magában foglalja az ingatlanon található, a szálloda további, változatlan feltételű üzemeléséhez szükséges valamennyi eszközt.

A Megrendelő igénye alapján a piaci értéket megbontottuk a felépítményekre („A” épület, „B” épület, kőház, kút), valamint telekre. A megnevezett építmények közül csak a „kőház” (volt 1096 hrsz-ú ingatlan) értékesíthető önállóan. A többi felépítmény, építmény és a telek között az értékmegosztás csak elvi szinten valósítható meg, hisz a telek, az épületrészek, valamint a kút önállóan nem értékesíthetők.

Az ingatlanra összességében meghatározott értéket az alábbiak szerint bontottuk meg:

Megnevezés	érték, Ft
Volt 1096 hrsz-ú ingatlan ("kőház" és a hozzá tartozó telek együttes értéke)	23 000 000
Az 1088/2 hrsz-ú telekingatlan értéke (levonva a volt 1096 hrsz-ú telek nagyságát)	568 000 000
"A" épület és az étterem értéke	307 000 000
"B" épület értéke	202 000 000
Kút értéke	200 000 000
Ingatlanállomány összértéke	1 300 000 000

A szálloda értékelésében részt vevő munkatársak:

.....
Víg Béla
igazgatóhelyettes

.....
Bognár Krisztina
ingatlanforgalmi szakértő

.....
Tóth Tihamér
igazságügyi szakértő

A termálkút ismertetését és műszaki értékének megállapítását végző szakértő:

.....
Krén Zsuzsanna
hidrogeológus szakértő

Budapest, 2012. május 4.

Tisztelettel:

.....
Szabó Tibor
ügyvezető igazgató

Tartalomjegyzék

1. GYÓGYFÜRDŐK ÉS EGÉSZSÉGTURIZMUS MAGYARORSZÁGON	7
2. AZ INGATLAN ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA.....	9
2.1. Zala - megye rövid bemutatása	9
2.2. A település rövid bemutatása	9
2.3. Az értékelt ingatlan környezete.....	11
2.4. A telek ismertetése.....	11
2.5. Az épületek bemutatása	13
2.5.1 Hotel	13
2.5.2 Kőház.....	19
2.6. A szálloda ingatlanra vonatkozó hasznosítási javaslat	20
2. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA.....	23
2.1. Piaci összehasonlító módszer	23
2.2. Költség alapú értékbecslés.....	23
2.3. Hozam alapú értékbecslés.....	24
3. AZ ÉRTÉKBESZLÉS FELTÉTELEI ÉS EREDMÉNYE.....	25
3.1. Az értékelés célja és feltételei	25
3.2. A szálloda és kőház ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel	26
3.3. Az ingatlan értéke jövedelemalapú megközelítéssel	30
3.4. Költség-alapú értékbecslés.....	33
3.5. Az ingatlan fejlesztési értéke	36
3.6. Az ingatlan aktuális piaci értéke	38
MELLÉKLETEK.....	40
1. melléklet: Vállalások és korlátozó feltételek	
2. melléklet: Tulajdoni lap	

3. melléklet: Térképek és helyszínrajz

4. melléklet: A helyszínen készített fényképek

5. melléklet: Főkönyvi kivonat, HÉSZ, RRT, bérleti szerződés

6. melléklet: Alaprajzok

7. melléklet: A kútra vonatkozó szakértői anyag

1. Gyógyfürdők és egészségturizmus Magyarországon

A gyógyvizet évezredek óta használják betegségek kezelésére. Már az ókori rómaiak is ismerték a termálvíz jótékony hatásait, az „újkorban” pedig a XVIII., és a XIX. század folyamán lett ismét divat a fürdők látogatása a felsőbb társadalmi rétegek körében. Korunk társadalmi és életstílusbeli változásának köszönhetően a gyógyfürdők egyre keresettebbé válnak. A gyógyturizmus egyre erősödik, mert a fejlett társadalmakban egyre növekszik a születéskor várható életkor, így az idősek aránya is, akiknek gyakrabban van szükségük a betegségeik kezelésére.

Az egészségturizmussal kapcsolatban számos, más turisztikai termékekhez mérve a következő kedvező tulajdonságokat, eltéréseket lehet megemlíteni:

- relatíve hosszú tartózkodási idő, a kúra-alapú szolgáltatások miatt a vendégek tartózkodási ideje jellemzően hosszabb, mint más termékek esetén,
- magasabb fajlagos költség a specializált szolgáltatások és eszközök, valamint az egészségturizmus magas élőmunka-igénye miatt, a fajlagos költség az átlagos költség feletti,
- jelentős forrásszükséglet, mind az infrastruktúra specializáltsága, mind pedig a turizmus átlagánál képzettebb szakszemélyzet miatt, az egészségügyi szolgáltatók esetén mind az állandó, mind a változó költségek magasak,
- kisebb szezonáltság, az egészségturizmus szolgáltatásai általában időjárás-függetlenek,
- stabil a vendégkör, az adott gyógyvíz specifikus betegségek kezelésére szolgál.

Hazánk idegenforgalmában nagyon fontos szerepet játszanak a gyógyfürdők. Magyarország - Japán, Izland, Olaszország és Franciaország mellett - gyógyvízben a világ első öt leggazdagabb állama közé tartozik. A magyar turisztikai ágazat évtizedek óta egyik legjelentősebb, legsikeresebb területe az egészség- és gyógyturizmus. Ezen a területen ugyanis gyakorlatilag nincsen versenytársunk.

Az ország területén kb. 135 elismert gyógyvíz (gyógyhatású termálvíz) tör a felszínre. Magyarország a gyógyturizmus területén nagy hagyományokkal, kimagasló feltételekkel és nemzetközileg elismert referenciákkal rendelkezik a rendelkezésre álló természeti kincseknek és örökségnek köszönhetően.

A természeti erőforrások – lefedve a kezelések teljes spektrumát – komplex terápiákat tesznek lehetővé, elsősorban a mozgásszervi és egyes nőgyógyászati betegségcsoportokban. A magyar gyógyvizre alapozva (2011. évi adatok alapján):

- 14 “gyógyhelynek” minősített település van (Balf, Bük, Sárvár, Kékestető, Lillafüred, Balatonfüred, Debrecen, Eger, Gyula, Hajdúszoboszló, Harkány, Hévíz, Parád, Zalakaros),
- 386 településen működik termál, illetve gyógyvizű fürdő,
- 70 minősített gyógyfürdő található,
- 54 gyógy-szálloda, 89 wellness-szálloda működik,

- ezen felül egyéb létesítmények, mint például gyógybarlangok, gyógyiszaplelőhelyek és mofetták (szárazfürdő) garantálják a rekreáció és orvosi kezelések sikerességét.

Az egészségturizmus egy tartósan fejlődő, folyamatosan bővülő piac a világon és Európában ennek a piacnak a további bővülése várható. Ezen a dinamikusan fejlődő piacon Magyarország jó startpozíciókkal rendelkezik. A nemzetközi jelentőséggel bíró fürdőhelyek az ország vendégforgalmának egyre nagyobb arányát bonyolítják: 1999-ben 48,4%-kal, 2011-ben pedig már 58%-kal részesültek az országban töltött vendégéjszakák számából.

2. Az ingatlan és környezetének bemutatása

2.1. Zala - megye rövid bemutatása



A vizsgálat tárgyát képező ingatlan Magyarország nyugati régiójában, Zala megyében, a Balaton nyugati régiójában, Hévíz belterületén helyezkedik el. A megye területe két nagy tájegységre, a Keszthelyi-hegységre és a Zalai-dombságra bontható. Zala megye Horvátországgal, Szlovéniával, Vas-, Veszprém- és Somogy megyével határos.

Zala megye népessége nem éri el a 300.000 főt. A megye lakosságának megközelítőleg 56%-a városlakó, 38%-a pedig valamelyik megyei jogú városban él. A lakosság egyharmada a Zalaegerszegi kistérségben, további 22%-a pedig a Nagykanizsai kistérségben él.

A megye út- és vasúthálózata fejlett, fontos tranzit útvonalak keresztezik. A megyén haladnak át az adriai kikötőhöz vezető nemzetközi útvonalak, ezért fontos szerepet játszik a tranzitforgalomban. A megyén belül a városokat és a községeket jó minőségű közutak kötik össze.

A térség kedvező fekvésének és gazdasági feltételeinek köszönhetően az ipari termelés jelentősen növekszik. A megye természeti kincsei közül a kőolaj a legjelentősebb. Termálvíz kincseit a hévízi és zalakarosi gyógyfürdők hasznosítják. A megye idegenforgalmi jelentőségét elsősorban a Kis-Balaton, Keszthely, valamint a gyógyfürdők adják.

2.2. A település rövid bemutatása



Hévíz város Délnyugat-Magyarországon, Zala megyében található, a Hévízi kistérség központja. Itt fekszik a világon egyedülálló természetes tőzegmedrű gyógytó. A Hévízi-tó az UNESCO-világörökségi egyik helyszíne, mely valójában egy gejzír, amelynek krátertava természetes fürdőként kínálja 38 fokos gyógyvizét. Ehhez hasonlót csak Izlandon találni. A 4,44 hektáros kiterjedésű Hévízi-tó kénes, enyhén radioaktív vize ugyanúgy kiváló a mozgásszervi betegségek gyógyítására, mint a tófenék iszapja. A hévízi tó nem csak Európa, de a világ egyik legnagyobb gyógyító erejű meleg vizű tava.

A Keszthelytől 5,5 km-re elhelyezkedő város gépjárművel és tömegközlekedési eszközökkel egyaránt gyorsan és jól megközelíthető. Közúton a főváros felől az M7-es autópályán, majd a

7-es számú főúton érhető el, míg az ország nyugat részéből a 8-as számú útról a 84-es számú főútra lekanyarodva, illetve Zalaegerszeg felől a 76-os úton érhető el.

Naponta több közvetlen autóbusz járat indul Budapestről Hévízre, illetve közlekedik Hévíz érintésével. Nemcsak a fővárossal, hanem valamennyi nagyobb hazai településsel kiváló a település autóbuszos összeköttetése. A tófürdő szomszédságában lévő - Deák téri - pályaudvaron naponta több száz autóbusz fordul meg.

Hévíz közvetlen vasúti összeköttetéssel nem rendelkezik. Az utasok a két legközelebbi pályaudvarról, Keszthelyről és Balatonszentgyörgyről autóbusszal juthatnak a városba.

A város a fejlődését a turizmusra alapozza. A KSH adataiból kitűnik, hogy Budapest után Hévízen a második legtöbb az eltöltött vendégéjszakák száma. Népszerűségét természetesen elsősorban a területén található gyógyító hatásáról is ismert tónak köszönheti. A mára már több mint 200 éves fürdőhagyományokkal rendelkező gyógyhelyet évente több százezer turista keresi fel. A nemzetközi vendégforgalom további növekedése várható, hiszen egyre több turista érkezik a közeli sármelléki repülőtérre, a reptér hasznosítását a város önkormányzata is próbálja előmozdítani.

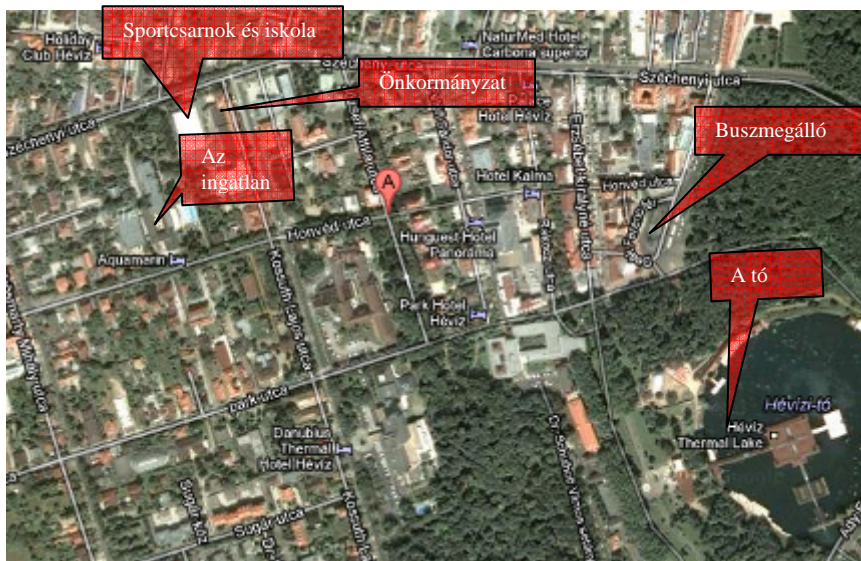
Miközben összességében a Nyugat-Dunántúlon némi mérséklődés (1,3%) következett be a vendégéjszakák számában, addig Hévíz esetében a tavalyi év növekedést hozott, a város adatai alapján 1 millió 50 ezer vendégéjszakát töltöttek Hévízen a turisták 2011-ben, míg egy évvel korábban még csak 999 ezret. A válság ellenére tehát növekedés mutatkozik. Ráadásul ezzel a számmal Hévíz a leglátogatottabb vidéki városnak számít, ami azért figyelemre méltó, mert mindössze egy kb. 4335 fős településről van szó. A város tehát egyből Budapest mögött áll a vendégéjszakák számát tekintve.

A KSH adataiból az is kiderül, hogy az összes vendégéjszaka több, mint négyötöde a szállodákban realizálódott. Ezekben nőtt a forgalom, míg az egyéb szálláshelyek mindegyikében visszaesést tapasztaltak.

Hévíz egy kisvárosias, majdhogynem falusias településből 10-15 év alatt vált a csillogó szállodák, éttermek városává. Az elmúlt években a fejlődés abban is megmutatkozott, hogy gomba módra szaporodtak az új építésű ingatlanok, szállodák, panziók, vendéglátóhelyek.

Habár az ingatlanpiaci forgalom Hévízen is mérséklődött az elmúlt években a gazdasági válságnak köszönhetően, azért itt most is vannak vásárlók, s természetesen a gyógyvíz miatt jönnek ide. Ezért az ingatlanok annál keresettebbek és drágábbak, minél közelebb vannak a tóhoz.

2.3. Az értékelt ingatlan környezete



Az értékelt ingatlan Hévíz központjában, a Hévízi – tótól mintegy 800 métere, a Kossuth Lajos utca – Széchenyi utca – Honvéd utca – Vörösmarty Mihály utca által határolt tömbben helyezkedik el. Az ingatlan bejárata a Honvéd utca 14. szám alól nyílik. A Honvéd utca egyirányú utca, melynek mindkét

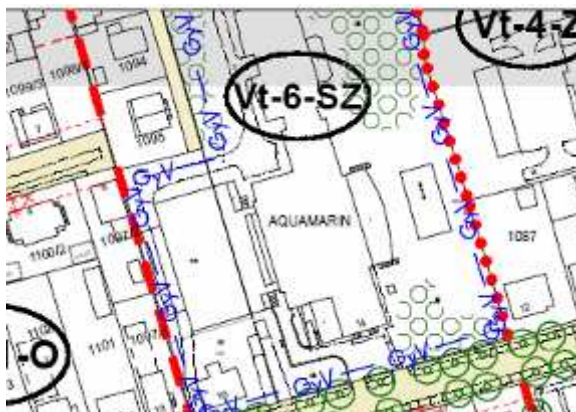
oldalán gyalogjárda, fizetős parkolósáv, valamint zöldsáv került kialakításra. A szálloda parkolója szintén a Honvéd utca felől érhető el.

Az ingatlan gépjárművel jól megközelíthető a város főútjáról, a Széchenyi utcáról, valamint a fürdőhöz vezető Ady Endre utca felől. A buszmegálló a Deák Ferenc téren található, mely gyalogosan 5 perc alatt érhető el.

Az értékelt szálloda 500 méteres befoglaló környezetében családi házak, éttermek, üzletek, iskola, sportcsarnok, posta, önkormányzat, egyéb vendéglátó ipari egységek, üdülőközpontok, szállodák, panziók, illetve lakások találhatók.

Az értéklelt ingatlan és a befoglaló környezetében a közüzemi vezetékek, azaz az elektromos áram, a gáz, a telefon, víz, valamint a szennyvízhálózat teljes körűen kiépítettek.

2.4. A telek ismertetése



A rendezési terv alapján az értékelt ingatlan még két helyrajzi számon szerepel, de a valóságban 2007-ben az 1096 hrsz-ú ingatlan beleolvadt az 1088/2 hrsz-ú ingatlanba. A telek területe 14.436 m². Az értékelt telekingatlan szabálytalan sokszög alaprajzolatú, alakja leginkább „L” betűhöz hasonlítható, lejtős felületű. A földterület északkeleti oldalába (a Széchenyi utca felőli telekhatáron) a víztorony és a hozzá tartozó földterület ékelődik be.

A telek az északnyugati oldalról a délkeleti oldal felé közepesen lejt. Az ingatlant két oldalról utcafront (Széchenyi utca, Honvéd utca), az északnyugati oldalról családi ház, valamint beépített telekingatlanok, a délkeleti oldalon egy általános iskola, a sportcsarnok, a posta, valamint lakóingatlanok határolják. Az ingatlan elkerített, az utcafrontok felől kőalapra és kő oszlopokra fogatott fémkerítéssel, a többi oldalon drótfonatos, illetve fémkerítéssel. A hosszanti oldalakon a fém- és drótfonatos kerítést zöld növényzet takarja. A telek Honvéd utca felőli részén található kültéri úszómedence külön elkerített, csak az „A” épületrészből érhető el azért, hogy „külsősök” ne tudják használni.

Az ingatlan egy, az ország legrégebbi, saját tulajdonú mélyfúrású kútjával rendelkezik, mely 117,9 m mély és percenként 200, 41-42 C⁰ hőmérsékletű, kénben gazdag vizet termel. A kút látja el a szálloda két beltéri és a 160 m² nagy, cca 30 C⁰-os vízhőmérsékletű szabadtéri (az év 365 napján üzemel) gyógyfürdőmedencét termálvízzel. A kút érvényes vízkontingense 54.000 m³/év. Mivel a tulajdonosok a maximális kapacitást jelenleg már kihasználják, ezért a gyógyvizes szolgáltatások, valamint gyógymedencék a jövőben nem bővíthetők. A kút egyetlen hátránya, hogy az „A” épületrész alagsorában található, meghibásodás, tömődés esetén a javítás a legrosszabb esetben az épület elbontásával végezhető.

A telken egy jelenleg használaton kívüli, kétszintes, úgynevezett „kőház”, valamint egy „A” és „B” részből álló szálloda helyezkedik el. Az „A” épületrész, -2 szint, földszint és emeletes, a „B” épületrész alagsor, földszint és 2 emeletes. Az „A” épületrészhez kapcsolódik a konyha és étterem épület.

A csak éttermi és presszó szolgáltatást igénybe vevő vendégek parkolása a Honvéd utca felőli, murvával burkolt parkolóban oldható meg. A szálloda vendégeinek a gépkocsik elhelyezése a „B” épület mellett kialakított, szintén murvával burkolt parkolóban biztosított.

A rendezési terv alapján a telek védett gyógyhely területként van nyilvántartva. A telek a Vt-6-Sz, azaz a városközpont vegyes építési övezetbe tartozik. Az ingatlan a város helyi építési szabályzata alapján az alábbi beépítési paraméterekkel rendelkezik:

Kialakítható legkisebb telekterület:	300 m ²
Építménymagasság:	12 méter
Maximális szintterület sűrűség:	1,8 m ² /m ²
Maximális beépítés:	60,0 %
Minimális zöldfelület:	20,0 %
Beépítési mód:	szabadonálló
Nem építhető felépítmények:	lakóépület, üzemanyagtöltő

A telek jelenlegi beépítettsége kb. 21,6 %-os. Az épületek elhelyezkedése lehetővé teszi, hogy az ingatlan Széchenyi utca felőli részéből mintegy 5.000 m² nagyságú földterület önállóan értékesíthető legyen. Az értékesítés után a megmaradt 9.436 m² nagyságú telek beépítettsége is csak 33,12 %-os lenne.

2.5. Az épületek bemutatása

2.5.1 Hotel

Az 1920-as években a Magyar Királyi Posta több területet is vásárolt Hévízen. Először a Postás Altiszti Üdülő építéséhez kezdtek, majd a Honvéd utcában a mai Hotel Aquamarin helyén 1928-ban épült meg a második üdülő a postatisztek részére. A Gyógyház a Postások Országos Gazdasági Egyesületének jóvoltából létesült. Az üdülő saját tulajdonát képező mélyfúrású kútja 1929-ben készült el, amely ellátta és a mai napig is ellátja az épületben létesített medencéket termálvízzel. Az üdülőnek már 1936-tól állandó orvosa volt. 1953-tól itt működött az ország első SZOT (szakszervezeti) szanatóriuma, melyben ismét a postások üdülhettek. 1953 őszén az épületben szerelték fel először a dr. Moll házaspár által felfedezett súlyfürdőt. Így a Postás Gyógyüdülő volt a világ első súlyfürdővel felszerelt intézete. 1981-ben új szárnyal bővült az épület.

2001-ben Hévíz városa megvásárolta a szállodát, az üzemeltető Aquamarin Szállodaipari Kft-t. A belső, régebbi tradíciókat őrző "A" (kategorizálatlan) épületben 42 szoba és 2 apartman (családi szoba) van, az újabb, háromcsillagos "B" épületszárnyban 55 felújított (az épületet 2009-ben felújították) szoba és 1 apartman (családi szoba) található. A két szárny összesen 192 fő elhelyezésére alkalmas.

„A” épületszárny

Az „A” épületrész 1928-ban épült a korra jellemző hagyományos építési technológiával, beton alappal, kő- és téglafalazattal, fagerendás födémszerkezettel, lapos tetővel. Az épületen feltételezhetően az 1980-as évektől csak a kötelezően szükséges felújításokat végezték el, nagyobb korszerűsítés, modernizálás nem történt.

Az épületrész 4 szintes, két alagsor, földszint, emelet kialakítású. A szinteket egymással lift nem, csak két lépcsőház köti össze. A mínusz második szint az alagsortól cca. fél emelettel található lejjebb. A mínusz második szinten az uszodatér található, két belső medencével, egy pihenő térrel, valamint nemenkénti öltözővel. A pihenő térben helyezkedik el a szauna is. A telek lejtéséből kifolyólag, az uszoda tér egy szinten található a külső medencével, valamint az azt körülölelő napozó térrel.



Az alagsorban a gépészet, valamint a gyógyászati helyiségek kerültek elhelyezésre. Az alagsorban egy folyosó fut körbe, melynek belső részébe nyílnak a lakatos és asztalos műhely, raktárak, kútház, vízkezelő, elektromos kapcsoló helyiség. A folyosó külső részén, a jelenleg üresen álló volt fitness terem és a hozzá tartozó öltöző, a kénpakoló helyiség, szolárium, tangenter vízkezelő, súlyfürdő, sóbarlang, tangenter szénsavas fürdő, masszázs helyiségek, fodrászat, tornaterem, iszap keverő és iszap pakoló, nemenkénti mosdók, használaton kívüli raktárak, valamint a kétszintes kazánház helyezkedik el.

Az épület földszinti főbejárata a földszinten körbefutó folyosóra nyílik, ahonnan jobbra a recepció, balra az irodák találhatók. Az épület középső részében egy belső udvar került kialakításra. A belső udvarban egy - két zöldnövény, valamint az udvar közepében egy kb. 10 éve nem üzemelő szökőkút került elhelyezésre. Az udvar mettlachi lappal fedett és napozó udvarként használják. A belső udvar körül megy végig a folyosó, melyről 13 db egyszobás apartman közelíthető meg. Az apartmanok bejárata egy kis közlekedőbe nyílik, melyekből egy kis zuhanyzós fürdőszoba és a hálószoba érhető el. Mivel az apartmanok eredetileg nem rendelkeztek WC-vel, így az illemhely utólag került beépítésre a szobákba. A 13 szobából 7 szoba ablaka az épülettől cca. 5 méterre elhelyezkedő étterem falára, 3 szoba ablaka az angol aknára, valamint 3 szoba ablaka az udvarra néz. Az apartmanok mellett a földszinten egy nagy alapterületű fitness terem, egy presszó, orvosi szoba, valamint két nemenkénti mosdó is található. A fitness teremhez tartozik egy félköríves nagy terasz, mely az udvarra néz. A terasz jelenleg nem használható, nejlonnal van letakarva, mert több helyen is felvizesedik. A presszó az utcafrontra tájolt, melyhez egy fedett terasz tartozik. A földszintről lehet megközelíteni egy-egy átjárón keresztül az utólag megépített „B” épületrészt, valamint a konyhát. A későbbiekben mind a két épületrészt részletesen ismertetjük.

Az épület emeleti alaprajzi kialakítása megegyezik a földszintivel, a folyosó végigfut a belső udvar körül, és arról nyílnak az egyes helyiségek. Az emeleten egy vasalószoba, egy játék szoba, két nemenkénti vizesblokk, valamint két kétszobás, és huszonnyolc egyszobás apartman került elhelyezésre. Tizenhárom apartman az udvarra néz, melyből tizenegy rendelkezik erkéllyel is.

Az épületben a szobák, a folyosók, a közös használatú helyiségek padozata padlószőnyeggel, a presszó és az irodák parkettával, a többi helyiség mázas kerámia lappal, valamint PVC-vel fedett. A falak festettek, a vizes helyiségekben csempe burkolattal kiegészítve. A szobákban, valamint a mínusz egy szinten a padlóburkolat és a falburkolat erősen elkopott, cserélendő.

A külső nyílászárók a szobákban, irodákban faszerkezetű, gerébtokos ablakok, erélyajtók hőszigetelés nélküli üvegezéssel. A presszóban, fitness teremben, valamint a belső udvaron körben fémszerkezetű portálok, ablakok és erkélyajtók találhatók szimpla üvegezéssel. A szobák ablakai fa zsalugáterekkel felszereltek. A belső nyílászárók szimpla farost ajtók. A külső nyílászárók cserélendők.

A szobák nagyon egyszerű bútorzattal rendelkeznek. A fürdőszobák zömében zuhanytálca, zuhanykabin nincs, csak egy zuhanyrózsa, és az aljzat a betonra kent műgyanta összefolyóval. A szobák felszereltségét egy ágy, egy kis asztal, két fotel, egy kis hűtő, valamint egy TV adja.

Az előszobában egy szekrény található. A szobák zömében a bútorzat felújításra, cserére szorul.

Az épület fűtését a pincszinten lévő kazánházban elhelyezett gázkazánok biztosítják lapradiátor hőleadókkal. A melegvizet szintén a gázkazánok szolgáltatják. Léghkondicionáló berendezéssel csak a fitness terem, valamint egy iroda rendelkezik.

„B” épületszárny



A „B” épületrész 1981-ben készült. Az épület közvetlenül kapcsolódik az „A” épülethez, de köztük az átjárás csak a földszinten biztosított. A „B” épület alagsor, földszint, két emelet kivitelben készült. Az épület csúszószsalus építési technológiával, vasbeton alappal, vasbeton vízszintes és függőleges teherordó szerkezettel, lapos tetővel készült. Az épületet 2009-ben teljeskörűen felújították. A felújítás során a külső – belső nyílászárókat, villamos gépészeti vezetékeket, radiátorokat, fal-,

és padlóburkolatokat, a bútorzatot teljes egészében lecserélték. Az épület nyeregtetőt kapott lindab héjalással. A felújításkor a külső homlokzatot is újra festették.

Az épület földszint, első és második emelete teljesen azonos alaprajzi elrendezéssel rendelkezik. Az épület középső részén helyezkedik el a fő lépcsőház, valamint egy lépcsőház található az „A” épület mellett is. A szinteket egymással két kétkarú lépcső, valamint a főlépcsőházban lévő lift köti össze. A szintek középfolyosós elrendezésűek, jobbra és balra nyílnak a szobák, valamint szintenként egy szobaasszony szoba. Szintenként 17 db apartman került kialakításra. Az apartmanok egyszobásak, és mindegyik szoba rendelkezik loggiával, melyek az udvarra néznek.

Az épület alagsorában, kihasználva a telek lejtését, a keleti oldalon teljes értékű apartmanok, valamint egy kis előadóterem található. Az előadó teremhez egy nagyobb alapterületű erkély is tartozik. A jobb oldalon raktárak kerültek kialakításra. Ezen a szinten egy kétszobás, valamint 4 db egyszobás apartman található. Ezen a szinten is minden szoba rendelkezik loggiával.

Az apartmanok alaprajzi elrendezése, bútorzata egyforma. A bejárat az előszobába nyílik, ahol egy beépített szekrény is található. Az előszobából nyílik a zuhanyzó és a külön helyiségben lévő WC. A zuhanyzó rendelkezik zuhanytálcával, zuhanykabinnal, kézmosóval. Szintén az előszobából közelíthető meg a hálószoba, mely modern bútorokkal (ágy, beépített szekrény, tükör, LCD TV, hűtőszekrény) felszerelt.

Az épületrészben a szobák padlószőnyeggel, a többi helyiség mázas kerámia lappal burkolt. Az alagsorban a raktárak simított betonnal fedettek. A falak festettek, a szobákban cca. 1 méter magasságig faburkolattal, a vizes helyiségekben csempe burkolattal kiegészítve.

A külső nyílászárók műanyag tok- és szárnyszerkezetű ablakok és erkélyajtók hőszigetelt üvegezéssel. A belső nyílászárók típus faajtók.

Az épület fűtését az „A” épület pinceszintjén lévő kazánházban elhelyezett gázkazánok biztosítják lapradiátor hőleadókkal. A melegvizet szintén a gázkazánok szolgáltatják.

Konyha és étterem

Az étterem a „B” épületrésszel egy időben, 1981-ben épült, szintén csúszószsalus építési technológiával (vasbeton sávalappal, vasbeton függőleges teherhordó szerkezettel, alulbordás födémmel, lapos tetővel). A földszintes kivitelű épület az „A” épületrész nyugat oldalától cca. 5 méterre található. Az étterem az „A” épületrészből két kis folyosón keresztül érhető el. A „külsősök” az éttermet szintén az összekötő folyosókról tudják megközelíteni.



Az étterem bejáratának oldalán egy 1,5 méter széles terasz található, melyen több helyen repedés figyelhető meg. Az üzemeltető elmondása alapján a teraszt nem használják.

Nem kaptunk pontos információt az étterem felújításáról, de szemrevételezés alapján arra nem került sor, csak a szükséges karbantartási, festési munkákat végezték el.

Az épületben egy nagyobb alapterületű, egylégterű, étterem, egy különterem, valamint a személyzeti étterem és a konyha található. A konyha a főzötérre, a fekete - fehér mosogatóra, előkészítőkre, hűtőraktárakra, raktárakra, előkészítőkre, valamint a személyzeti nemenkénti mosdókra tagolható.

A konyha nyugati oldalánál, az épulettől cca. 4 méterre egy különálló kis épületben (építési technológiában teljesen megegyezik a konyhával) került elhelyezésre a mosléktároló, a „földes áru” raktár, a bútor- és a kertészeti gépraktár. A két épület közötti terület fedett.

Összegzés:

A hotel a településen belül jó helyen található, a központ, valamint a fürdő gyalogosan mintegy 5 perc alatt elérhető.

Az ingatlan legnagyobb értékét – elhelyezkedésén túl – a saját tulajdonban lévő gyógyvizes kút adja, valamint a rá épülő, már évtizedek óta nyújtott gyógyászati szolgáltatások. A gyógyászati részleget nem csak a hotelban megszállt vendégek, hanem külsősök is igénybe vehetik.

A minősítés nélküli „A” épületszárny, mind műszakilag, mind esztétikailag teljes felújítást igényel. Az épületen belül jelenleg nagyon sok a kihasználatlan, üres tér, valamint a raktárnak minősített, funkció nélküli helyiség. Mindezek ellenére 2011-ben az épület szobakihasználtsága 40 %-os volt.

A ****B” épület jó műszaki és esztétikai állapotban van, nagyobb felújítást nem igényel. 2011-ben az épület szobakihasználtsága 48,1 %-os volt.

A teljes szálloda kihasználtsága 2011-ben 44,7 %-ot ért el.

Terület kimutatás:

Helyiségek megnevezése	nettó alapterület, m ²	redukált/nettó terület aránya %	Helyiségek redukált alapt., m ²
"A" épületrész			
Mínusz második szint			
Öltözők	37,06	75%	27,80
Pihenőtér, medencetér, szauna	237,62	75%	178,22
Közlekedő, raktár, gépészet	57,57	75%	43,18
Mínusz második szint összesen	332,25		249,19
Mínusz első szint			
Közlekedő	212,66	50%	106,33
Gyógyászati helyiségek	399,18	50%	199,59
Raktárak, műhelyek, használaton kívüli hely.	327,15	50%	163,58
Gépészeti helyiségek	149,01	50%	74,51
Mínusz egy szint összesen	1 088,00		544,00
Földszint			
Közlekedő, átjáró	249,49	100%	249,49
Recepció, irodák, bár	188,46	100%	188,46
Fitness terem	119,50	100%	119,50
Terasz, belső udvar	499,10	10%	49,91
Fedett terasz	83,80	25%	20,95
12 db apartman	188,32	100%	188,32
Orvosi szoba, rendelő, pihenő	74,48	100%	74,48
Raktárak	57,65	100%	57,65
Vizes blokkok	50,70	100%	50,70
Földszint összesen	1 511,50		999,46

Emelet			
Közlekedő	218,60	100%	218,60
28 db 1 szobás apartman	508,97	100%	508,97
2 db 2 szobás apartman	77,07	100%	77,07
Erkély	65,35	15%	9,80
Egyéb helyiségek	85,99	100%	85,99
Emelet összesen	955,98		900,44
"A" épületrész összesen	3 887,74		2 693,09
"B" épületrész			
Alagsor			
Közlekedő, lépcsőház	92,90	75%	69,68
1 db 2 szobás apartman	35,23	100%	35,23
4 db 1 szobás apartman	85,24	100%	85,24
Terasz, loggia	73,25	15%	10,99
Előadóterem, társalgó	71,16	100%	71,16
Raktárak	231,95	50%	115,98
Szélfogó, vizesblokkok	9,08	100%	9,08
Alagsor összesen	598,81		397,35
Földszint			
Lépcsőház	16,89	0%	-
Folyosó, vizesblokk	68,46	100%	68,46
17 db 1 szobás apartman	355,49	100%	355,49
Loggia	75,84	15%	11,38
Szobaasszony helyiség	18,71	100%	18,71
Földszint összesen	535,39		454,04
Emelet I			
Lépcsőház	16,89	0%	-
Folyosó, vizesblokk	68,46	100%	68,46
17 db 1 szobás apartman	355,49	100%	355,49
Loggia	75,84	15%	11,38
Szobaasszony helyiség	18,71	100%	18,71
Emelet I összesen	535,39		454,04
Emelet II			
Lépcsőház	16,89	0%	-
Folyosó, liftgépház	70,50	100%	70,50
17 db 1 szobás apartman	355,49	100%	355,49
Loggia	75,84	15%	11,38
Szobaasszony helyiség	18,71	100%	18,71
Emelet II összesen	537,43		456,08
"B" épületrész összesen	2 207,02		1 761,50
Étterem és konyha			
Terasz	22,67	10%	2,27
Éttermek	293,10	100%	293,10
Konyha, hűtő, raktár, öltöző	491,37	100%	491,37
Egyéb helyiségek	114,40	100%	114,40
Étterem összesen	921,54		901,14
Hotel összesen	7016,30		5355,72

2.5.2 Kőház



Az épület pontos építési éve nem ismert, de feltételezhetőleg az 1970-es évek elején létesült. Az épület beton alappal, kő teherhordó falazattal, feltételezhetőleg betongerendás födémszerkezettel, ácsolt nyeregtetővel és cserép héjalással készült. Az épület felújításáról információnk nincs, de a szemle alapján felújítandó állapotban van.

Az ingatlan eredetileg külön helyrajzi számon szerepelt (1096 hrsz.), és a telek területe 1565 m² volt. Az ingatlant 2007-ben olvasztották be az

1088/2 hrsz-ú ingatlanba.

A kétszintes épület az 1088/2 hrsz-ú ingatlan délnyugati részében helyezkedik el, eredetileg a Postás üdülő gazdasági épületeként szerepelt. A későbbiekben az Önkormányzat albérletként, valamint szolgálati lakásként hasznosította. Az épület jelenleg üresen áll.

Az épület önállóan a Honvéd utca felől is megközelíthető. A házban jelenleg két lakás található. A ház bejárata a lépcsőházba nyílik, ahonnan egy kétkarú vasbeton lépcső vezet az emeletre. A földszinti lakás bejárata a közlekedőbe nyílik, mely „L” alaprajzolatú. A közlekedőből az egyik WC, a három utcafrontra, egy udvarra néző szoba, valamint egy kisebb közlekedő érhető el. A kis közlekedőből a másik WC és a zuhanyzó közelíthető meg. Az ötödik szoba a zuhanyzóból, valamint a nagyszobából egyaránt rendelkezik bejáráttal. Az emeleten a bejárat szintén a közlekedőbe nyílik, mely téglalap alaprajzolatú. A közlekedőből nyílik az összes helyiség, mint a négy szoba, a konyha, a két fürdőszoba, a WC, valamint a padlásfeljáró. A két utcafronti szobához egy-egy kis erkély is tartozik.

Az épületben a falak festettek, a vizes helyiségekben csempe burkolattal kiegészítve. A padozat a szobákban parketta a többi helyiségben mázas kerámia lapburkolat. A külső nyílászárók faszerkezetű gerébtokos ablakok, erkélyajtók, redőnnel felszerelve, a belső nyílászárók farost ajtók.

Az épület fűtését, valamint a használati melegvizet a hotel gázkazánja biztosította egy közmű alagúton keresztül. A közmű alagút felett található jelenleg a parkoló. Az alagúton belül a vezetékek meghibásodtak, így ezért elzárták a fűtést, valamint a melegvizet. Az épület önálló víz és villany almérővel rendelkezik.

Az épület felújítandó, a gépészet, a nyílászárók és a burkolatok teljes cserére szorulnak.

Az értébecslés során az épületet önálló ingatlanként (ingatlanrészként) vettük figyelembe.

Helyiséglista:

Helyiségek megnevezése	nettó alapterület, m2	redukált/nettó terület aránya %	Helyiségek redukált alapt., m2
Földszint			
Lépcsőház, tároló	6,60	100%	6,60
Közlekedő	7,06	100%	7,06
Szoba	15,78	100%	15,78
Szoba	17,16	100%	17,16
Szoba	9,31	100%	9,31
Szoba	18,40	100%	18,40
Szoba	8,87	100%	8,87
Zuhanyzó	5,10	100%	5,10
Wc	1,50	100%	1,50
Wc	1,30	100%	1,30
Földszint összesen	91,08		91,08
Emelet			
Közlekedő	9,00	100%	9,00
Szoba	11,27	100%	11,27
Szoba	22,00	100%	22,00
Szoba	12,56	100%	12,56
Szoba	9,75	100%	9,75
Terasz	4,40	20%	0,88
Fürdő	8,17	100%	8,17
Wc	1,20	100%	1,20
Konyha, kamra	3,70	100%	3,70
Wc	1,20	100%	1,20
Fürdőszoba	4,80	100%	4,80
Földszint összesen	88,05		84,53
Épület összesen	179,13		175,61

2.6. A szálloda ingatlanra vonatkozó hasznosítási javaslat

A rendezési terv alapján az ingatlan a Vt-6-SZ, azaz a vegyes építési övezetbe tartozik, ahol kereskedelmi és/vagy vendéglátó funkciójú ingatlanok elhelyezése lehetséges. Az ingatlan rendelkezik saját használatú, jó minőségű, gyógyvizes kúttal. Hévízen saját használatú, gyógyvizes kúttal öt szálláshely, a Hélios*** Hotel, a Danubius Thermál Hotel Aqua ****, a DRV Üdülő, a Hévízgyógyfürdő és Szent András Reumakórház Kht, valamint az értékelés tárgyát képező hotel rendelkezik. Az ingatlanpiaci visszajelzések, illetve saját tapasztalatunk alapján a gyógy-szállodákra a kereslet a válság ellenére megmaradt, a saját vízzel rendelkező szállodák pedig ezen szegmensben belül is nagyobb keresletre számíthatnak.

Az ingatlan legjobb hasznosítása véleményünk szerint mindenképpen egy magas színvonalú, **** gyógyszálloda lehetne. A jelenlegi szálloda csak egy bizonyos szűk réteget, az idős, nyugdíjas korosztályt vonzza, a minőségi és esztétikai színvonala alacsony. A fejlesztés központjában a meglévő gyógyászat áll, de mivel a gyógyászati részleg tovább jelentősen a víz maximális kapacitásának kihasználtsága végett nem bővíthető, így a kínálatot véleményünk szerint a minőségi színvonal megteremtésén túl wellness részleggel lehetne bővíteni, mellyel a

szálloda már nyitna a középosztály, valamint a családok felé is. Egy korszerűbb épület esetében a gyógyászati kezeléseket jelenleg „külsősként” igénybe vevők részére megfelelő, magasabb színvonalú szállás is biztosítható.

A rendezési terv alapján a telek 60%-ban beépíthető, azaz a földszinten bruttó 8.661 m² (azaz nettó kb. 7.000 m²) épületállomány helyezhető el. A 12 méteres építménymagasság földszint, két emelet és tetőtér beépítést engedélyez, de az 1.8 m²/m² szintterületi mutató csak földszint és két emelet beépítést tesz lehetővé. A helyi építési szabályzat nem ad irányelvet a földalatti beépítés nagyságáról, de feltételezhető, hogy alagsor, azaz -1 szint kialakítható (a feltételezés alapja, hogy a meglévő épület alatt is található pincszint).

Jelenleg a telek beépítettsége kb. 21,6 %-os, azaz a földszinti bruttó épületállomány nagysága: 3.125 m², míg az összes bruttó épületállomány nagysága (pincszint, alagsor nélkül) kb. 6.211 m².

Az előzőekben részletezett jelenlegi és lehetséges beépítési paraméterek alapján tehát egy új tulajdonos számára a szálloda bővítése mindenképpen célszerűnek látszik. Feltételezésünk szerint a szálloda bővítése során a meglévő épületállomány egy része, az „A” épület, valamint az étterem teljes átalakításon, korszerűsítésen esne át. Az „A” épületrész alagsorában a már meglévő gyógyászati tereket bővítenék a jelenleg üresen álló terekkel, a földszintet az étteremmel összeépítenék, az étterem és a bár kapacitását növelnék. Az „A” épület földszintjén a szobákat megszüntetnék. Az épületrészre még egy emeletet rá lehetne építeni, ebben a szárnyban a szobák kizárólag az emeleteken helyezkednének el. A „B” épület alaprajzát, nagyságát nem kellene megváltoztatni, de a szobákat a négy csillagos kritériumoknak megfelelően fel kellene szerelni.

A bővített épületrész alagsorában további nem gyógyvizes medencék, valamint teremgarázs kerülne elhelyezésre. A bővítmény földszint, első és második emeletén apartmanok kerülhetnek kialakításra. A bővítmény földszinti részében az apartmanok mellett egymástól elszeparálható, de akár igény szerint egybe is nyitható konferenciaterem is létesíthető.

Célszerű nagy alapterületű (cca. 35 m²) apartmanokat létrehozni egy kis előtérrel, külön WC-vel és fürdőszobával, egy kis társalgóval, valamint hálósobával. Külön családi, több hálósobás apartman kialakítása nem célszerű, de több egyszobás apartman is egybenyitható lehetne, mely által átalakíthatók családi apartmanná.

Egy lehetséges forgatókönyv szerint a jelenleg használaton kívül álló „kőházat” nem kellene külön értékesíteni. A földszinten a szálloda marketing, pénzügy, stb. osztályai részére irodákat, míg az emeleten a szálloda dolgozói részére szolgálati lakásokat lehetne kialakítani.

Az átalakítás, bővítés után egy 291 szobás szálloda üzemelhetne az ingatlanon.

Fejlesztésre vonatkozó terület kimutatás (nettó, m²):

Megnevezés	"A" épület meglévő	"B" épület	Kőház	Fejlesztési terület
Alagsor	1 420	599	-	3 869
Földszint	2 433	535	91	3 869
Emelet	955,98	535	88	3 869
Emelet II	-	537		4 825
Összesen	4 809	2 207	179	16 433

A tárgyi ingatlan 2012. április -i E-hiteles tulajdoni lap szerinti részletei:

A terület megnevezése	Üdülőépület, udvar
Helyrajzi szám	1088/2
Terület besorolása	Belterület
Az ingatlan területe	14.436 m ²
Tulajdoni státusz:	Aquamarin Szállodaipari Kft – 1/1
Bejegyzett terhelések, korlátozások	- Keretbiztosítéki jelzálogjog (461.300), Jogosult: Sopron Bank Zrt.; - Vételi jog (2014.01.31-ig), Jogosult: Sopron Bank Zrt.; - Vezetékjog (11 m ² -re), Jogosult: E-On Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt
Széljegyek	Nincs

2. Értékelési módszerek bemutatása

Az ingatlanok piaci értékének meghatározására a szakirodalom három nemzetközileg elfogadott és alkalmazott értékelési módszert ajánl: a piaci összehasonlító adatokon alapuló, a költség-alapú és a hozam-alapú megközelítést. Az egyes konkrét esetekben alkalmazandó módszer megválasztását az értékbecslés célja, az értékelendő vagyontárgy jellege és a módszer adatigénye, illetve a rendelkezésre álló információforrás is befolyásolja.

2.1. Piaci összehasonlító módszer

A **piaci összehasonlító megközelítés** lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat összehasonlítjuk a jelen értékbecslés tárgyát képező ingatlanokkal. Az összehasonlítás több, különféle szempont alapján történik. Ezek közül a műszaki, az építészeti, a használati és a hasznosíthatósági szempontok, az infrastruktúra, a környezeti jellemzők, a jogi és a szabályozási szempontok a legfontosabbak. Ha a felsorolt jellemzők valamelyike tekintetében az értékelendő ingatlan lényegesen különbözik a hasonlításra kiválasztott, viszonylag homogén ingatlan-csoporttól, azt a fajlagos alapérték (Ft/m^2 ár) kialakításakor értéknövelő vagy –csökkentő tényezőként figyelembe kell venni.

A módszer alkalmazásának az a feltétele, hogy az értékelendő vagyontárgyhoz hasonlítható eszközöknek legyen valós piaca, s az értékelő rendelkezzen az összehasonlítást lehetővé tevő adatokkal. Ennek híján költség vagy hozam alapú megközelítéssel végezhető el az értékbecslés.

2.2. Költség alapú értékbecslés

A **költség alapú megközelítés** esetén először az ingatlan újjáépítésének aktuális költségét határozzuk meg, melyből a vagyontárgy fizikai értékcsökkenésének összegét levonva az eszköz nettó pótlási költségéhez jutunk. Második lépésben e műszaki értéket korrigáljuk a funkcionális elavulás és a külső okokra visszavezethető, többnyire gazdasági jellegű értékcsökkenés miatt. Így a vagyontárgy piaci értékére kapunk becslést.

Az újraelállítási költség az ugyanolyan funkciójú vagyontárgy megvalósításának költsége, folyó áron számolva, ugyanolyan anyagok, gyártási szabványok, technológiák felhasználásával.

A fizikai avulás az eszközök rendeltetésszerű használatából származó vagy a természeti tényezők hatásaként bekövetkezett értékcsökkenés. A funkcionális elavulás az alapanyagokban, az építési/gyártási technológiában bekövetkezett változások következménye, mely esetenként a vizsgált eszköz működtetésében többletráfordításokat is jelenthet, illetve behatárolja a korszerűsítés és bővítés lehetőségeit. A külső okokra visszavezethető elavulás pedig olyan értékcsökkenés, amely a vagyontárgytól független negatív, többnyire gazdasági természetű hatások következménye.

Megemlítendő, hogy a **föld** értéke az ingatlanok költség alapú értékbecslésénél is piaci összehasonlító módszer felhasználásával, a környéken kialakult piaci árak figyelembevételével állapítható meg.

2.3. Hozam alapú értékbecslés

A **hozam alapú megközelítés** lényege az, hogy bizonyos ingatlanok úgy is értékelhetők, mint a bérleti piacon jelen lévő ingatlanok. Ez esetben az ingatlan bérbeadás útján történő hasznosításából származó éves adózott nettó jövedelem tőkésítésével becsüljük annak piaci értékét. Ekkor az épületet, mint befektetési típusú vagyontárgyat vesszük figyelembe. E módszer használhatóságának feltétele, hogy az ingatlan jelenlegi jövedelemtermelő képessége jellemző legyen a jövőre vonatkozóan is. Más szóval azt feltételezzük, hogy komolyabb átalakítás nélkül, jelenlegi funkciójában és állapotában hasonló haszonnal működtethető tovább.

Ezen eljárás alkalmazásának két fontos lépése van: egyrészt a tőkésítendő jövedelem meghatározása, másrészt a tőkésítési ráta helyes megválasztása. A tőkésítendő jövedelemre a múltbeli tényadatok alapján olyan becslés fogadható el, amely az eseti, rendkívüli tételeket nem tartalmazza, s melyet jelenértékre számítottunk. A tőkésítési rátában pedig ki kell fejeződnie a befektető-tulajdonos hozamelvárásának, az ingatlan bérbeadással történő hasznosításával vállalt kockázatának.

Az értékelést a szálloda jelenlegi üzemmenetét változatlanul tekintve készítettük el, de ebben az esetben is számoltunk felújítással. Külön számoltunk a szállodának, illetve a "kőház" helyt adó ingatlanrész értékével, mivel a "kőház" akár külön is értékesíthető, hasznosítható. A szállodának helyt adó telekterület mérete a lehetséges beépítési paramétereket figyelembe véve túlzottnak mondható (a tényleges beépítés jóval alatta marad a lehetségesnek), így a Széchenyi utcai fronton egy 5.000 m² nagyságú telekrész leválasztását, és külön történő értékesítését feltételeztük.

Az ingatlan értékét jelen esetben úgy határoztuk meg, hogy az Aquamarin Hotel***, a "kőház" és a leválasztható telek értékét piaci összehasonlító elemzéssel becsültük meg, míg a szálloda esetében a hozam alapú megközelítést is alkalmaztuk (ez esetben a másik két ingatlanrész értékesítéséből származó bevételt beépítettük a számításba), az ingatlanállomány végső értékeként a két megközelítés eredményének átlagaként kapott értéket fogadtuk el. Ellenőrzésképpen az egész ingatlanállományra vonatkozóan elvégeztük az értékelést költség alapú módszerrel is.

A kút értéke önállóan csak a költség alapú módszernél jelenik meg, meglétéből adódóan a piaci összehasonlító módszernél pozitív korrekciót alkalmaztunk, míg a hozam alapú számításoknál a kút értéke közvetetten a gyógyászati szolgáltatások bevételein, illetve az ebből keletkező jövedelmen keresztül jelenik meg. A kút műszaki értékét külön, jelen értékelés mellékletét képező szakvéleményben állapítottuk meg.

Az ingatlan esetében fejlesztési értéket is számoltunk, mely esetben az értéket hozamelvű módszerrel határoztuk meg.

3. Az értékbecslés feltételei és eredménye

3.1. Az értékelés célja és feltételei

Hévízi Város Önkormányzata azzal a feladattal bízta meg az IDD Budapest Pénzügyi Tanácsadó és Vagyoneértékelő Kft-t, hogy készítsen értékbecslést az alábbi ingatlanról:

Település	Elhelyezkedés	Hrsz.	Telek mérete		Funkció
Hévíz, Honvéd utca 14	belterület	1088/2	14.436	m ²	Üdülőépület, udvar

Az értékelés célja a kijelölt ingatlan aktuális piaci értékének meghatározása volt.

Az értékelési munkát a következő információk alapján és feltételekkel végeztük el:

- A vagyontárgyat jelenlegi funkciójában, állapotában és állagában értékeltük.
- A munka elvégzéséhez szükséges adatokat, írásos dokumentumokat és fontosabb kiegészítő információkat szakértőnk a megbízótól szerezte be.
- Az értékelés alapját képező ingatlan-nyilvántartási adatokat és területi mutatókat a Tulajdonos bocsátotta rendelkezésünkre. A kapott adatokat ismételtelen nem ellenőriztük, feltételeztük, hogy pontosak és helytállóak.
- Az ingatlant 2012. április 20-án szakértőnk megtekintette. Az érték kialakításánál a helyszíni szemle tapasztalatait, a szemle alkalmával készített fotókat, továbbá a megbízótól kapott adatokat, dokumentációkat és információkat egyaránt figyelembe vettük.
- A vizsgált ingatlan használatát, illetve a vele való rendelkezési jog gyakorlását akadályozó körülményeket megvizsgáltuk.
- Vizsgálatunk nem tért ki az eszközök használata során esetleg keletkezett környezeti károkra.

3.2. A szálloda és kőház ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel

Az összehasonlító értékelést külön készítettük el a szálloda (nettó alapterületre, valamint szobaszámra vetítve is), és külön a volt 1096 hrsz-ú kőház megnevezésű ingatlanra. Az összehasonlító elemzés körébe mind a két esetben négy darab, a vizsgált ingatlanrészekhez leginkább hasonló ingatlant vontunk be. Az értékelés során a szálloda jelenlegi értékének meghatározásakor az alacsony beépítettség miatt egy 5.000 m² nagyságú fejlesztési telekingatlan lehetséges leválasztásával számoltunk, s ennek a területnek külön értéket adtunk (a számítást a költség alapú módszernél a telek értékének meghatározására vonatkozó 5/a táblázat tartalmazza).

Összehasonlítási egységnek 1 m² beépített hasznos épület területet/szobaszámot választottunk.

Az összehasonlítás elemeit az ingatlan azon jellemzői alkották, melyek a vételárat/ajánlati árat legjobban befolyásolják. A figyelembe vehető fontosabb tényezők az alábbiak:

- az ingatlan nagysága, beépítettsége,
- az ingatlan elhelyezkedése,
- a felépítmény mérete,
- használhatósága (a szálloda esetében a saját gyógyvizet kút megléte),
- műszaki állapota,
- eladás/ajánlat ideje és körülményei.

A vizsgált ingatlan és az összehasonlításba bevont ingatlanok közötti **különbözőségeket** korrekciós tényezők alkalmazásával hidaltuk át.

A részletes számítások alapján a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával a **Hévíz Honvéd utca 14. szám alatti, 1088/2 helyrajzi számú ingatlanállomány** értékét az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Megnevezés	Hotel alapterületre vetített érték, Ft	Hotel szobaszámra vetített érték, Ft	Kőház értéke, Ft	Leválasztható telek értéke, Ft
<i>Figyelembe vett súlyok</i>	<i>50%</i>	<i>50%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>
Piaci összehasonlító módszerrel kapott értékek	1 090 000 000	1 060 000 000	23 000 000	220 000 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	1 075 000 000		23 000 000	220 000 000
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel, Ft	1 320 000 000			

A számításokat a következő oldalakon, az 1., 2. és 3. számú táblázatban közöljük.

Az Aquamarin Hotel*** piaci összehasonlító elvű értékelése alapterületre vetítve

1. táblázat

Megnevezés	Az értékelt ingatlan	Hasonlító adatok és hasonlítási szempontok													
		1	2	3	4										
Az ingatlan funkciója	3*-os szálloda	3*-os szálloda	4*-os hotel	3*-os szálloda	4*-os szálloda										
Cím	Hévíz Honvéd utca	Siófok	Zalakaros	Hévíz	Balatonszárszó, József A. út Hotel Holiday****										
Jellemzői	Saját gyógyvizzel rendelkező, két épületszárnyból álló *** gyógyszálloda. Az "A" szárny felújítandó, modernizálendő. A szárnyban 40 db 1 szobás, valamint 2 db 2 szobás apartman található. Az épület alagsorában gyógyvizet medencék, gyógyászati szolgáltatás	A 8 szintes szálloda összesen 340 kétágyas szobával, 4 apartmannal rendelkezik, a szobák többségéből kilátással a Balatonra. A nagyrészt erkélyes szobákból, 88 szoba összenyitható. A Szálloda saját uszoda(25m-is) és wellness részleggel rendelkezik. Konfer	2007-ben felújított, 2650 nm-es háromszintes, liftes, családi szálloda 6500 nm-es telekkel. A 46 szobával rendelkező szálloda, a Gránit Gyógyfürdő közelében található. A részben klimatizált szobák felszereltsége, zuhanyzós fürdős, hajszárító, bútorozott	Eladó Hévíz frekvenciált részén ***-os, egész évben működő szálloda. A tófürdő és a fedett fürdő 2 percnyi sétával érhető el. A szobák nagysága 12-35 nm között változik, a főépületszárny földszintjén található étterem 80 fő befogadására alkalmas. A mellet	A szálloda 80 db kétágyas, részben pótágyazható szobával és 12 családi apartmannal, 2 db mozgáskorlátozott szobával rendelkezik. Valamennyi szoba telefonnal, tévével, légkondicionálóval, minibárral, zuhanykabinos vagy kádás fürdővel, illetve balkonnal fel										
Telekméret m ²	7 871	39 155	6 500	n.a	7 884										
Épületek hasznos alapterülete, m ²	5 356	20 688	2 650	2 287	5 106										
A közművesítettség foka	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves										
Ajánlati ár, Ft		4 043 000 000	900 000 000	840 000 000	1 820 000 000										
Az ajánlat ideje		2012. április	2012. április	2012. április	2012. április										
Az ajánlat jellege		ingatlan.com 6241451	zalakaros.ingatlan1.hu (10129821)	ingatlan.com 5623703	ingatlan.com 5615471										
Fajlagos egységár, Ft/m ²		195 427	339 623	367 293	356 443										
Értékbefolyásoló tényezők		viszonyítási alap		megnevezés		mérték		megnevezés		mérték		megnevezés		mérték	
Az épületállomány nagysága		1		nagyobb		1,20		kisebb		0,90		kisebb		0,90	
A telek beépítettsége		1		kisebb		0,90		kisebb		0,90		hasonló		1,00	
Az ingatlan elhelyezkedése		1		kedvezőtlenebb		1,05		kedvezőtlenebb		1,10		hasonló		1,00	
Az ingatlan használhatósága,(saját gyógyvíz kút)		1		kedvezőtlenebb		1,10		kedvezőtlenebb		1,10		kedvezőtlenebb		1,10	
Az ingatlan műszaki állapota		1		kedvezőbb		0,90		kedvezőbb		0,75		kedvezőbb		0,70	
ajánlati vagy eladási ár		1		ajánlat		0,80		ajánlat		0,80		ajánlat		0,80	
ajánlat/eladás ideje		1		jelenlegi		1,00		jelenlegi		1,00		jelenlegi		1,00	
A korrekció mértéke összesen		1				0,90				0,59				0,55	
Korrigált egységárak, Ft/m ²				175 519				199 718				203 627			
Átlagszámításhoz használt súlyok		1,00		0,25				0,25				0,30		0,20	
Korr. egységárak súlyozott átlaga, Ft/m ²		203 203													
A hotel piaci értéke, Ft		1 090 000 000													
A külön értékesíthető 5.000 m ² telek értéke Ft		220 000 000													
Az ingatlan össz értéke, Ft		1 310 000 000													

Hévíz, Honvéd utca 14. szám alatti, 1088/2 helyrajzi számú ingatlan értékelése

Az Aquamarin Hotel*** piaci összehasonlító elvű értékelése szobaszámra vetítve

2. táblázat

Megnevezés	Az értékelt ingatlan	Hasonlító adatok és hasonlítási szempontok			
		1	2	3	4
Az ingatlan funkciója	3*-os szálloda	3*-os szálloda	4*-os hotel	3*-os szálloda	4*-os szálloda
Cím	Hévíz Honvéd utca	Siófok	Zalakaros	Hévíz	Balatonszárszó, József A. út Hotel Holiday****
Jellemzői	Saját gyógyvízzel rendelkező, két épületszárnyból álló *** gyógyszálloda. Az "A" szárny felújítandó, modernizálandó. A szárnyban 40 db 1 szobás, valamint 2 db 2 szobás apartman található. Az épület alagsorában gyógyvízes medencék, gyógyászati szolgáltatás	A 8 szintes szálloda összesen 340 kétágyas, szobával 4 apartmannel rendelkezik, a szobák többségéből kilátással a Balatonra. A nagyrészt erkélyes szobákból, 88 szoba összenyitható. A Szálloda saját uszoda(25m-is) és wellness részleggel rendelkezik. Konfer	2007-ben felújított, 2650 nm-es háromszintes, liftes, családi szálloda 6500 nm-es telekkel. A 46 szobával rendelkező szálloda, a Gránit Gyógyfürdő közelében található. A részben klimatizált szobák felszereltsége, zuhanyzós fürdős, hajszárító, bútorozott	Eladó Hévíz frekvenciált részén ***-os, egész évben működő szálloda. A tófürdő és a fedett fürdő 2 percnyi sétával érhető el. A szobák nagysága 12-35 nm között változik, a főépületszárny földszintjén található étterem 80 fő befogadására alkalmas. A mellet	A szálloda 80 db kétágyas, részben pótlágyazható szobával és 12 családi apartmannel, 2 db mozgáskorlátozott szobával rendelkezik. Valamennyi szoba telefonnal, tévével, légkondicionálóval, minibárral, zuhanykabinos vagy kádás fürdővel, illetve balkonnal fel
Telekméret m ²	7 871	39 155	6 500	n.a	7 884
Szobaszám	97	344	46	51	92
A közművesítettség foka	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
Ajánlati ár, Ft		4 043 000 000	900 000 000	840 000 000	1 820 000 000
Az ajánlat ideje		2012. április	2012. április	2012. április	2012. április
Az ajánlat jellege		ingatlan.com 6241451	zalakaros.ingatlan1.hu (10129821)	ingatlan.com 5623703	ingatlan.com 5615471
Fajlagos egységár, Ft/m ²		11 752 907	19 565 217	16 470 588	19 782 609

Értékbefolyásoló tényezők		viszonyítási alap		megnevezés		mérték		megnevezés		mérték		megnevezés		mérték		megnevezés		mérték	
Az épületállomány nagysága		1		nagyobb		1,20		kisebb		0,90		kisebb		0,90		hasonló		1,00	
A telek beépítettsége		1		kisebb		0,90		kisebb		0,90		hasonló		1,00		hasonló		1,00	
Az ingatlan elhelyezkedése		1		kedvezőtlenebb		1,05		kedvezőtlenebb		1,10		hasonló		1,00		kedvezőtlenebb		1,10	
Az ingatlan használhatósága,(saját gyógyvíz kút)		1		kedvezőtlenebb		1,10		kedvezőtlenebb		1,10		kedvezőtlenebb		1,10		kedvezőtlenebb		1,10	
Az ingatlan műszaki állapota		1		kedvezőbb		0,90		kedvezőbb		0,75		kedvezőbb		0,70		kedvezőbb		0,70	
ajánlati vagy eladási ár		1		ajánlat		0,80		ajánlat		0,80		ajánlat		0,80		ajánlat		0,80	
ajánlat/eladás ideje		1		jelenlegi		1,00		jelenlegi		1,00		jelenlegi		1,00		jelenlegi		1,00	
A korrekció mértéke összesen		1				0,90				0,59				0,55				0,68	
Korrigált egységárak, Ft/m ²				10 555 615				11 505 522				9 131 294				13 404 696			
Átlagszámításához használt súlyok		1,00		0,25				0,25				0,30				0,20			

Korr. egységárak súlyozott átlaga, Ft/m ²	10 935 612
A hotel piaci értéke, Ft	1 060 000 000
A külön értékesíthető 5.000 m ² telek értéke Ft	220 000 000
Az ingatlan össz értéke, Ft	1 280 000 000

A volt 1096 hrsz-ú, "kőház" ingatlan piaci összehasonlító elvű értékelése

3. táblázat

Megnevezés	Az értékelt ingatlan	Hasonlító adatok és hasonlítási szempontok							
		1	2	3	4				
Az ingatlan funkciója	családi ház	családi ház	családi ház	családi ház	családi ház				
Cím	Hévíz Honvéd utca	Hévíz	Hévíz	Hévíz	Hévíz				
Jellemzői	Felújítandó, kétszintes családi ház.	Az 1950-es években épült, alagsor, földszint, emelet, tetőtér beépítésű családi ház, 6 szobával, cserépkályha fűtéssel	Hévízen a Tótól nem messze, két szintes, felújításra szoruló családi ház. A ház alsó szintjén lehetőség van egy külön lakás kialakítására külön bejáratral, külön fűtési rendszerrel .A felső szinten szintén található egy külön bejáratú lakás 3 szoba, konyh	Hotel Aquamarin közvetlen szomszédságában jól szeparált, működő apartmanokkal kialakított jó állapotú családi ház eladó. Szuterénben épített kandalló kapott helyet, ez a része a háznak korábban hangulatos rétesházként működött.	Hévíz, központi helyen lévő, felújítnadó, öt szobás, földszintes családi ház				
Telekméret m ²	1 365	1 500	1 321	538	361				
Épületek hasznos alapterülete, m ²	176	300	145	300	160				
A közművesítettség foka	összsközműves	gáz nincs	gáz nincs	összsközműves	összsközműves				
Ajánlati ár, Ft		48 000 000	27 000 000	39 900 000	30 000 000				
Az ajánlat ideje		2012. április	2012. április	2012. április	2012. április				
Az ajánlat jellege		ingatlanbazar.hu 24993	ingatlanbazar.hu (26345)	ingatlanbazar.hu HZ177449	ingatlanbazar.hu HZ150318				
Fajlagos egységár, Ft/m ²		160 000	186 207	133 000	187 500				
Értékbefolyásoló tényezők	viszonyítási alap	megnevezés	mérték	megnevezés	mérték	megnevezés	mérték	megnevezés	mérték
Az épületállomány nagysága	1	nagyobb	1,10	hasznoló	1,00	nagyobb	1,10	hasznoló	1,00
A telek beépítettsége	1	hasznoló	1,00	hasznoló	1,00	nagyobb	1,10	nagyobb	1,10
Az ingatlan elhelyezkedése	1	kedvezőtlenebb	1,05	hasznoló	1,00	hasznoló	1,00	hasznoló	1,00
Az ingatlan használhatósága	1	hasznoló	1,00	hasznoló	1,00	hasznoló	1,00	hasznoló	1,00
Az ingatlan műszaki állapota	1	kedvezőbb	0,90	kedvezőbb	0,90	kedvezőbb	0,80	kedvezőbb	0,85
ajánlati vagy eladási ár	1	ajánlat	0,80	ajánlat	0,80	ajánlat	0,80	ajánlat	0,80
ajánlat/eladás ideje	1	jelenlegi	1,00	jelenlegi	1,00	jelenlegi	1,00	jelenlegi	1,00
A korrekció mértéke összesen	1		0,83		0,72		0,77		0,75
Korrigált egységárak, Ft/m ²		133 056		134 069		102 995		140 250	
Átlagszámításhoz használt súlyok	1,00	0,30		0,30		0,20		0,20	
Korr. egységárak súlyozott átlaga, Ft/m ²	128 787								
Az ingatlan piaci értéke, Ft	23 000 000								

3.3. Az ingatlan értéke jövedelemalapú megközelítéssel

- A hozamelvű módszer alkalmazása során azt modelleztük, hogy az ingatlan tulajdonosa számára milyen tiszta jövedelmet biztosít az ingatlan jelenlegi keretek közötti további hasznosítása, a szálloda üzemeltetése. Tiszta jövedelemként a tulajdonosi nettó pénzáramot (*cash-flow*) számítjuk.
- Az épület részben háromcsillagos, a jelenlegivel megegyező kapacitással üzemelt az elmúlt években is, így a múltra vonatkozó adatok is rendelkezésre állnak.
- A hotel két szárnyból tevődik össze. Az „A” kategorizálatlan szárny összesen 40 db 1 szobás, valamint 2 db kétszobás apartmannal (a számításba 44 db egyszobással számoltunk), a „B” *** szárny 54 db egyszobás, valamint 1 db kétszobás apartmannal (számításban 56 db egyszobással számoltunk) rendelkezik. A szobaárakat a hotel listaárai alapján határoztuk meg (*az árat a piaci információk alapján ellenőriztük, azok reálisak*). Az „A” épületszárnyban lévő szobák nettó átlagos ára 5.500 Ft/éj, míg a „B” szárnyban 8.600 Ft-ba kerül egy éjszaka. Az „A” szárny kihasználtsága kb. 40, míg a „B” épület kihasználtsága kb. 48 %-os volt az elmúlt évben.
- Mivel az „A” épület műszakilag és esztétikailag nagyon gyenge állapotban van, ezért az első évben egy nagyobb felújítással számoltunk, mellyel az épület színvonalát a „B” épület színvonalára lehet felemelni. Bár a kihasználtság ez esetben az első évben a felújítás végett csökken, de az árakat hosszabb távon meg lehet emelni, feltételezésünk szerint nagyjából a „B” szárny szintjére. A harmadik évtől, azaz 2014-től reáláremeléssel számoltunk. A kihasználtságot folyamatosan emeltük fel 70 %-ra, mely szint még bőven a gyógy szállodákra jellemző kihasználtság alatt van.
- A CF tervben az első évben számoltunk a külön leválasztható telek, valamint a volt 1096 hrsz-ú ingatlan értékesítésével is (az értékesítési árat az előzőekben ismertetett, általunk meghatározott értékben állapítottuk meg), így a számítás ezen vagyonelemek értékét is tartalmazza.
- A rendelkezésünkre bocsátott könyvelési adatok (2011. évi főkönyvi kivonat) alapján az étterem, bár és az egyéb rendezvények bevétele a szobaár bevételeinek 105 %-a, a gyógyászat és a sport bevételek a szobaár 98 %-a, míg az egyéb bevételek (bérleti díjak, minibár, telefon, stb.) az összes szobabevétel 3 %-a.
- Mivel a gyógyászati szolgáltatásokat a gyógyvíz maximális kihasználtsága végett bővíteni nem lehet jelentősen, így a gyógyászati bevételt a szobabevétel esetében számolt növekedéssel nem arányosan növeltük. Az egyéb szolgáltatások és éttermi bevételek arányát lényeges mértékben nem változtattuk. A szálloda működési költségei közül a személyi állomány nagysága és összetétele, az anyagköltség és az ELÁBÉ aránya ismert, és lehet tudni a közüzemi számlák stabilizált összegét is.

- A társasági adómérték 10 %-os adótartalom levonása után, valamint az amortizáció és a beruházás mértékének figyelembe vétele után rendelkezésünkre áll a nettó tulajdonosi jövedelem.
- A diszkontráta mértékét 12 %-ban, a maradványérték számításához a tőkésítési rátát 10 %-os szinten határoztuk meg.

A számítás részleteit a 4. számú táblázat tartalmazza.

A jövedelemalapú megközelítés módszerével végzett számítások eredményeképpen a **Hévíz, Honvéd utca 14. szám alatti, 1088/2 hrsz-ú ingatlan** értékét kerekítve:

1.270.000.000 Ft

összegben állapítottuk meg.

A jövedelemalapú megközelítéssel számított ingatlanértékre vonatkozó 4. számú táblázatot a következő oldalon közöljük.

Az Aquamarin Hotel*** hozam elvű értékelése

4. táblázat

Megnevezés		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Maradvány
Időszak		Tény	1	2	3	4	5	6	érték
Szobaszám "A" épület		44	44	44	44	44	44	44	
Éves kihasználtság		45%	35%	50%	60%	65%	70%	70%	
Átlagos nettó szobaár		5500	5 500	7 700	7 854	8 011	8 171	8 335	
Reál szolgált. Áremelk			0%	40%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	
Nettó, nettó szobaár bevétel, e Ft		39 484	30 916	61 831	75 681	83 628	91 862	93 699	
Szobaszám B épület		56	56	56	56	56	56	56	
Éves átl kihaszn %		48%	40%	50%	60%	65%	70%	70%	
átlagos nettó szobaár		8 600	8 600	8 600	8 772	8 947	9 126	9 309	
Reál áremelkedés			0%	0,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	
Nettó, nettó szobaár bevétel, e Ft		66 434	55 246	69 058	84 527	93 402	102 599	104 650,8	
A szálloda össz nettó nettó szobaár bevétele		105 917	86 162	130 889	160 208	177 030	194 461	198 350	
Éttermi, bár, presszó bevétel, e Ft	105%	111 213	90 470	137 433	168 219	185 881	204 184	208 267	
Gyógyászati kezelés kapacitása		98%	98%	90%	85%	80%	75%	75%	
Gyógyászati és sport bevétel, e Ft	98%	103 799	84 439	117 800	136 177	141 624	145 845	148 762	
Egyéb bevétel (bérleti díj, ninibár, telefon stb), e Ft	5%	3 322	2 762	3 453	4 226	4 670	5 130	5 233	
A volt 1096 hrsz-ú (kőház) értékesítése, e Ft			23 000						
Az 5.000 nm-es telek értékesítése, e Ft	43 491 Ft/nm		217 455						
Összes bevétel E Ft		324 251	504 288	389 575	468 830	509 206	549 620	560 612	
Adatok e Ft-ban									
"A" épületszárny felújítása (Ft/nm, e Ft)	60 000		233 264						
Rezsi (víz, villany, gáz, egyéb energia díj)		43 784	41 941	44 562	47 057	48 293	49 481	49 729	
Anyagköltség		18 018	17 178	19 407	20 494	21 032	21 550	21 657	
ELÁBÉ (vendéglátás)	29,8%	33 196	27 004	41 022	50 212	55 484	60 947	62 166	
Karbantartás		2 646	2 523	2 850	3 010	3 089	3 165	3 180	
Személyi jell ráford		140 343	143 150	146 013	148 933	151 912	154 950	158 049	
Igénybe vett szolgáltatások		13 012	13 272	13 538	13 808	14 085	14 366	14 654	
Bérleti díj		6 216	6 340	6 467	6 596	6 728	6 863	7 000	
ÉCS		17 983	21 000	21 000	21 000	21 000	21 000	21 000	
Építményadó, telekadó, egyéb illeték		4 850	4 442	4 997	5 556	5 848	6 136	6 197	
Marketing költségek , egyéb járulékok		11 985	18 640	14 400	17 329	18 821	20 315	20 721	
Biztosítás		8 931	8 931	8 931	8 931	8 931	8 931	8 931	
Adózás előtti eredmény		23 287	-33 396	66 389	125 903	153 983	181 916	187 327	
Adófizetési köt.	10%	2 329		6 639	12 590	15 398	18 192	18 733	
Adózott eredmény, e Ft		20 958	-33 396	59 750	113 313	138 585	163 724	168 594	
Amortizáció	+	17 983	21 000	21 000	21 000	21 000	21 000	21 000	
Évenkénti beruházási igény	-	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	10 000	21 000	
Cash Flow, e Ft			-17 396	75 750	129 313	154 585	174 724	168 594	
Maradványérték, e Ft									1 685 943
CF jelenértékek, e Ft			-15 532	60 387	92 042	98 242	99 143	85 415	854 151

Diszkontráta	12%
Tőkésítési ráta	10%

Szálloda jelenértéke (E Ft):	1 270 000
---------------------------------	-----------

3.4. Költség-alapú értébecslés

E módszer alkalmazása esetén külön-külön becsüljük meg a telek, az épületek és az építmények értékét.

Először a telek piaci értékét határoztuk meg piaci információk alapján (5/a. táblázat).

Hasonló elhelyezkedésű, eladásra felkínált területeket vizsgáltunk meg. Adatainkat helyi ingatlanforgalmazóktól és nyilvános hirdetésekbe szereztek be. Az épületeknél figyelembe vettük azok újszerű állapotát.

Az épületek esetében más-más fajlagos újraelőállítási értéket adtunk meg a különböző funkciójú és szerkezetű létesítményeknek, amit aztán valós műszaki állapotuk, funkcionális és gazdasági avultságuk függvényében korrigáltunk.

A gyógyvízkút értékét a mellékletek között található külön szakértői anyag alapján állítottuk be.

Az ingatlan újraelőállítási költségéből kiinduló értékelés eredményét *(a figyelembe vett fizikai avulást, a nettó pótlási költséget, a funkcionális és egyéb értékcsökkenés miatti korrekciós tényezőket, illetve az értékre kapott becslést)* az **5/b. számú** táblázatban foglaltuk össze.

A költség alapú megközelítés módszerével végzett számítások eredményeképpen a **Hévíz, Honvéd utca 14. szám alatti, 1088/2 helyrajzi számú ingatlan** értékét kerekítve:

1.330.000.000 Ft

összegben számszerűsítettük.

A telekre, az épületekre és az építményekre vonatkozó részletes számításokat a következő oldalakon található 5/a. és 5/b. számú táblázatokban foglaltuk össze.

A Hévíz, Honvéd utca 14. szám alatti, 1088/2 hrsz-ú ingatlanhoz tartozó telek értébecslése piaci összehasonlító módszerrel

5/a számú táblázat

Megnevezés	Az értékelt telekingatlan	Hasonlító adatok és hasonlítási szempontok								
		1	2	3	4					
A telek építési övezete címe	Vt Hévíz, Honvéd utca Vt építési övezetbe tartozó, saját gyógyvízes kúttal rendelkező, összközműves telek. Max beépíthetőség: 60 %, építménymagasság: 12,5 m, szintterületi mutató: 1,8 m ² /m ² .	Üdülő Bük Bükön a fürdőtől 50 méterre eladó egy 8479 nm-es, 30%-ban beépíthető, összközműves építési telek, 128 szobás szálloda jogerős építési engedéllyel	Üdülő Hévíz A Hévízi-tótól 500 méterre gyógyszálloda projekt eladó. A telek 30 %-ban építhető be	Vt Keszthely Keszthely városban, a legforgalmasabb útkereszteződésnél, 1974 m2-es sarok telek eladó. A telekre készen van egy négy szintes üzletház, +63 db kocsi részére mélygarázs, +49 db (1-3 szobás) lakás projekt terve hatályos építési engedéllyel.	Vt Keszthely A Libás strand közelében lévő Vt építési övezetbe tartozó telekingatlan					
A telek területe, m ²	14 436	8 479	50 436	1 974	24 202					
A közművesítettség foka	összközműves	összközmű	összközmű	összközmű	összközmű					
Ajánlati ár, Ft		400 000 000	3 100 000 000	130 000 000	978 410 000					
Az ajánlat ideje		2012. április	2012. április	2012. április	2012. április					
Az ajánlat jellege		www.ingatlan.com 6471617	www.ingatlan.com 5156697	www.ingatlan.com 5528619	www.ingatlan.com 3630640					
Fajlagos egységár, Ft/m ²		47 175	61 464	65 856	40 427					
Értékbefolyásoló tényezők		viszonyítási alap	megnevezés	mérték	megnevezés	mérték	megnevezés	mérték	megnevezés	mérték
Az ingatlan nagysága		1	kisebb	0,95	nagyobb	1,15	kisebb	0,75	nagyobb	1,10
Az ingatlan elhelyezkedése		1	kedvezőtlenebb	1,05	hasonló	1,00	kedvezőtlenebb	1,10	kedvezőtlenebb	1,05
Az ingatlan beépíthetősége		1	kedvezőtlenebb	1,15	kedvezőtlenebb	1,15	hasonló	1,00	hasonló	1,00
Az ingatlan használhatósága (építési engedély)		1	kedvezőbb	0,90	kedvezőbb	0,90	kedvezőbb	0,90	hasonló	1,00
ajánlati vagy eladási ár		1	ajánlat	0,80	ajánlat	0,80	ajánlat	0,80	ajánlat	0,80
ajánlat/eladás ideje		1	jelenlegi	1,00	jelenlegi	1,00	jelenlegi	1,00	jelenlegi	1,00
A korrekció mértéke összesen		1		0,83		0,95		0,59		0,92
Korrigált egységárak, Ft/m ²			38 964		58 526		39 119		37 354	
Átlagszámításhoz használt súlyok		1,00	0,25		0,25		0,25		0,25	
Korr. egységárak súlyozott átlaga, Ft/m ²		43 491								
A vizsgált ingatlan piaci értéke, Ft		627 800 000								

A Hévíz, Honvéd utca 14. szám alatti, 1088/2 hrsz-ú ingatlan értéke költség alapú megközelítéssel

5/b. táblázat

Sorszám	Megnevezés	Terület (nettó), m2, fm, db	Új építés fajl. értéke, Ft/m2, Ft/fme	Bruttó pótlási költség, Ft	fizikai értékcsök- kenés, %	Nettó pótlási költség, Ft	Egyéb értékcsökkenés, %		Becsült érték, Ft
							funkcionális	külső gazdasági	
1	"A" épület -2 szint	332	200 000	66 450 000	40%	39 870 000	10%	0%	35 883 000
2	"A" épület alagsor	1 088	150 000	163 200 000	40%	97 920 000	10%	0%	88 128 000
3	"A" épület földszint	929	180 000	167 148 180	40%	100 288 908	10%	0%	90 260 017
4	"A" épület emelet	891	180 000	160 314 120	40%	96 188 472	10%	0%	86 569 625
5	"A" teraszok	648	40 000	25 930 000	40%	15 558 000	10%	0%	14 002 200
6	"B" épület alagsor	526	150 000	78 834 000	20%	63 067 200	10%	0%	56 760 480
7	"B" épület földszint	460	180 000	82 719 000	20%	66 175 200	10%	0%	59 557 680
8	"B" épület emelet	460	180 000	82 719 000	20%	66 175 200	10%	0%	59 557 680
9	"B" épület második emelet	462	180 000	83 086 200	20%	66 468 960	10%	0%	59 822 064
10	"B" épület loggia, terasz	301	40 000	12 030 800	20%	9 624 640	10%	0%	8 662 176
11	Étterem, konyha	899	200 000	179 774 000	40%	107 864 400	10%	0%	97 077 960
12	Étterem konyha terasz	23	40 000	906 800	50%	453 400	10%	0%	408 060
13	Kőház földszint	91	140 000	12 751 200	50%	6 375 600	10%	0%	5 738 040
14	Kőház emelet	84	140 000	11 711 000	50%	5 855 500	10%	0%	5 269 950
15	Kőház terasz	4	40 000	176 000	50%	88 000	10%	0%	79 200
Épület összesen:		7 195		1 127 750 300	-	741 973 480	-		667 776 132
Kút műszaki értéke				12 500 000	55%	5 625 000	0%	0%	5 625 000
Parkosítás, külső medence				35 000 000	10%	31 500 000	10%	0%	28 350 000
Telek értéke, Ft		14 436	43 491	627 800 000	-	627 800 000			627 800 000
Épület és telek mindösszesen:				1 791 000 000		1 401 000 000			1 330 000 000

3.5. Az ingatlan fejlesztési értéke

Az ingatlan fejlesztési értékének megállapításakor azzal, a korábban már ismertetett fejlesztési lehetőséggel számoltunk, melynek során a jelenlegi szálloda átépítéssel és bővítéssel egy ****-os, jóval nagyobb méretű, már a korszerű igényeket is kielégítő, részben wellness funkciókat is tartalmazó objektummá válik.

- A szálloda fejlesztési értékét a hozamelvű módszeren belül a maradványértékeléssel határoztuk meg. A hozamelvű módszer alkalmazása során azt modelleztük, hogy az ingatlan tulajdonosa számára milyen tiszta jövedelmet biztosít az ingatlan hasznosítása, a szálloda üzemeltetése. Tiszta jövedelemként a tulajdonosi nettó pénzáramot (*cash-flow*) számítjuk.
- Az első évben a már meglévő épületállomány felújítása, valamint bővítése történik meg. A felújítás és bővítés során egy 291 szobás, **** szálloda lesz, melyben a wellness, valamint a gyógyászati szolgáltatások mellett, egy nagy konferenciaterem is helyet kap.
- A felújítás és bővítés összes költsége kb. 2,7 Mrd Ft.
- A jelenlegi publikált listaárak 120 - 140 Euró sávban mozognak Hévízen a hasonló kategóriájú szállodák esetében, a tényleges nettó szobaár kb. 12.000 Ft. Jelenleg Magyarországon a gyógy és wellness szállók kihasználtsága a legmagasabb, átlagban is eléri a 70%-os mértéket. Ezért jelen esetben is a második évtől a 12.000 Ft-os szobaárral számoltunk. Az első évben a kihasználtságot 35 %-ban határoztuk meg, melyet folyamatosan emeltünk fel 70 %-ra.
- Az étterem, bár és az egyéb rendezvények bevétele a szobaár bevételeinek 100 %-a, a gyógyászat és a sport bevétele a szobaár 50 %-a, míg az egyéb bevételek (bérleti díjak, konferencia díj, stb.) az összes szobabevétel 10 %-a, mely arányokat tapasztalataink alapján állítottunk be.
- A szálloda működési költségei közül rezsivel, személyi ráfordítással, anyagköltséggel, ELÁBÉ, marketinggel, építményadóval számoltunk. A kiadások egy részét a bevétel függvényében határoztuk meg, egy részét a hasonló besorolású, szolgáltatású szállodák működési költségéből vezettük le.
- A társasági adómérték 10 %-os adótartalom levonása után, valamint az amortizáció és a beruházás mértékének figyelembe vétele után rendelkezésünkre áll a nettó tulajdonosi jövedelem.
- A képződő jövedelmek jelenértékre számításához 10 %-os hozamrátát alkalmaztunk.

A számítás részleteit a 6. számú táblázat tartalmazza. A jövedelemalapú megközelítés módszerével végzett számítások eredményeképpen a Hévíz, Honvéd utca 14. szám alatti, 1088/2 hrsz-ú ingatlan fejlesztési értékét kerekítve 1.180.000.000 Ft összegben állapítottuk meg, míg a korábban ismertetett paraméterekkel rendelkező, "felfuttatott" ****-os, 291 szobás szálloda várható értékét kerekítve 4,9 Mrd Ft összegben prognosztizáltuk. Az a tény, hogy a fejlesztési érték alacsonyabb értéket ad a jelenlegi piaci értéknél azt jelzi, hogy a jelenlegi gazdasági környezet nem kedvez a szállodaipari befektetéseknek.

Hévíz, Honvéd utca 14. szám alatti, 1088/2 helyrajzi számú ingatlan értékelése

A Hévíz, Honvéd utca 14. szám alatti ingatlan fejlesztési értékének megállapítása

Időszak		1	2	3	4	5	6	7	érték
Szobaszám		291	291	291	291	291	291	291	
Éves kihasználtság		0%	35%	45%	55%	65%	70%	70%	
Átlagos nettó szobaár, Ft		12 000	12 000	12 240	12 485	12 734	12 989	13 249	
Reál áremelkedés			0%	2%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	
Nettó, nettó szobaár bevétel, e Ft		0	446 103	585 032	729 340	879 186	965 752	985 068	
Éttermi, bár, presszó bevétel, e Ft	100%	0	446 103	585 032	729 340	879 186	965 752	985 068	
Gyógyászati és sport bevétel, e Ft	50%	0	223 052	292 516	364 670	439 593	482 876	492 534	
Egyéb bevétel (bérleti díj, ninibár, telefon stb), e Ft	10%	0	44 610	58 503	72 934	87 919	96 575	98 507	
Összes bevétel E Ft		0	713 765	936 052	1 166 944	1 406 698	1 545 204	1 576 108	
Adatok e Ft-ban									
"A" épületszárny, étterem, kőház felújítása (Ft/nm)	100 000	1 108 316							
"B" épületszárny felújítás (Ft;Ft/nm)	30 000	66 211							
Bővített épületszárny alagsor (Ft;Ft/nm)	150 000	580 393							
Bővített épületszárny fszt, emelet + "A" épsz. Emelet (Ft;Ft/nm)	200 000	972 793							
Rezsi (víz, villany, gáz, egyéb energia díj)			60 000	64 671	68 660	72 186	73 963	74 333	
Anyagköltség			70 000	75 450	80 103	84 217	86 290	86 722	
ELÁBÉ (vendéglátás)	30,0%		133 831	175 510	218 802	263 756	289 726	295 520	
Karbantartás			15 000	16 168	17 165	18 047	18 491	18 583	
Személyi jell ráford			300 000	306 000	312 120	318 362	324 730	331 224	
Igénybe vett szolgáltatások			40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	
ÉCS			100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	
Építményadó,	600	10 644	10 644	10 644	10 644	10 644	10 644	10 644	
Marketing költségek , egyéb járulékok		30 000	30 000	39 343	49 047	59 124	64 946	66 245	
Biztosítás		5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	
Adózás előtti eredmény		-2 773 357	-50 710	102 466	263 788	432 913	528 117	543 674	
Adófizetési köt.	10%			10 247	26 379	43 291	52 812	54 367	
Adózott eredmény		-2 773 357	-50 710	92 219	237 409	389 622	475 306	489 306	
Amortizáció	+		100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	
Évenkénti beruházási igény	-		30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	100 000	
Cash Fow		-2 773 357	19 290	162 219	307 409	459 622	545 306	489 306	
Maradványérték									4 890 000
Cash Flow/Maradványérték jelenértéke		-2 521 234	15 942	121 878	209 964	285 389	307 811	251 092	2 509 343
Tőkésítési ráta	10%					Ingatlan fejlesztési értéke (Ft):			1 180 000 000

3.6. Az ingatlan aktuális piaci értéke

Tekintettel az értékbecslés céljára, az értékelt ingatlan **aktuális piaci értékeként** a piaci összehasonlító adatok elemzésének módszerével és a hozam-alapú módszerrel számított érték 50-50 %-os súlyozásával meghatározott összeget javasoljuk elfogadni. Ellenőrzésképpen meghatároztuk az ingatlan értékét költség alapú módszerrel is.

Az ingatlan fejlesztési értékét szintén hozam elvű módszerrel (maradvány értékkel) határoztuk meg.

Az ismertetett módszerekkel és feltételekkel a szóban forgó ingatlanállomány értékére a következő eredményeket kaptuk:

alkalmazott módszer	súly	érték, Ft	táblázatok
Aquamarin ***Hotel értéke piaci összehasonlító elemzéssel	50%	1 320 000 000	1., 2., 3. számú táblázat
Aquamarin ***Hotel értéke hozamszámítással	50%	1 270 000 000	4. számú táblázat
Az ingatlan értéke költség alapú megközelítéssel	0%	1 330 000 000	5/a., 5/b. számú táblázatok
Elfogadásra javasolt piaci érték, Ft		1 300 000 000	
Az ingatlan fejlesztési értéke		1 180 000 000	6. számú táblázat

A meghatározott értékek tehermentes ingatlanra vonatkoznak és ÁFÁ-t nem tartalmaznak.

A Megrendelő igénye alapján a piaci értéket megbontottuk a felépítményekre („A” épület, „B” épület, kőház, kút), valamint telekre. A megnevezett építmények közül csak a „kőház” (volt 1096 hrsz-ú ingatlan) értékesíthető önállóan. A többi felépítmény és a telek között az értékmegosztás csak elvi szinten valósítható meg, hisz a telek, az épületrészek, valamint a kút önállóan nem értékesíthetők.

Az ingatlanra összességében meghatározott értéket az alábbiak szerint bontottuk meg:

Megnevezés	érték, Ft
Volt 1096 hrsz-ú ingatlan ("kőház" és a hozzá tartozó telek együttes értéke)	23 000 000
Az 1088/2 hrsz-ú telekingatlan értéke (levonva a volt 1096 hrsz-ú telek nagyságát)	568 000 000
"A" épület és az étterem értéke	307 000 000
"B" épület értéke	202 000 000
Kút értéke	200 000 000
Ingatlanállomány összértéke	1 300 000 000

A kút amint említettük, megítélésünk szerint önállóan nem értékesíthető, a fenti táblázatban szereplő, a vízkivételi jog értékét is magában foglaló 200 M Ft-os eszmei értéket a következők alapján alakítottuk ki.

- *A saját gyógyvízkút egész éves kihasználtságot tesz lehetővé.*
- *A vízhasználati jog értéket alapvetően az a gyógy-idegenforgalmi többlet-profit határozza meg, amely gyógyvízre épülő szolgáltatások révén realizálható. A vagyoni jog értékére nagymértékben hat, hogy a gyógyászati hasznosítás és egyéb szolgáltatások nyújtása milyen színvonalon történik. Ennek következtében nem a jelenlegi hotel többlet-forgalma a mértékadó, hanem a Hévíz 1088/2 hrsz. alatti ingatlanon létrehozható, a kornak megfelelő és a gyógy-idegenforgalom magas szintű igényeit kielégíteni képes létesítményé.*
- *Az előző pontban említett többletbevétel a szálloda jelenlegi gazdálkodási adataiból is kimutatható, hiszen a megkapott dokumentumok alapján a gyógyászati és sport bevétel a szoba-árbevétel 100%-a körül, míg az étterem és bár bevétel annak 105 %-ában alakult 2011-ben (sokan „külsősként” veszik igénybe a gyógyászati szolgáltatásokat, és ehhez kapcsolódón az étterem és bár szolgáltatását). Ezen pótlólagos árbevétel jövedelemhatása is nyilván jelentős mértékű.*
- *A megállapított 200 M Ft-os eszmei érték potenciálisan 30-40 M Ft éves jövedelemtöbbletnek felel meg, mely véleményünk szerint nagy biztonsággal teljesíthető.*

Mellékletek

1. melléklet: Vállalások és korlátozó feltételek

1. Legjobb tudomásunk szerint minden adat, amelyet jelentésünkben közzétettünk, helytálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásból gyűjtöttük, nem vállalunk sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre, s amelyet elemzésünk elkészítésében felhasználtunk.
2. A jelen értékelésben felhasznált, a földterület méretére vonatkozó adatokat és egyéb leírásokat az ingatlanok tulajdonosa 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.
3. A munka során nem vizsgáltuk az értékelt vagyont terhelő kötelezettségeket. Az értékelésben azt feltételeztük, hacsak erről külön említést nem teszünk, hogy a szóban forgó vagyontárgyak tulajdoni viszonyai rendezettek, tulajdonjoguk szabadon átruházható, adásvételüket illetően nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók. Az ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelősséget nem vállalunk.
4. Megbízásunk nem terjedt ki környezeti hatást vizsgáló tanulmány készítésére, ezért ezzel a területtel nem foglalkoztunk. Feltételeztük, hogy az ingatlan használata során az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartják, s hogy az illetékes hatóságoktól, illetve személyektől vagy szervezetektől ahhoz minden szükséges engedélyt beszereztek.
5. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak, és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.
6. Az értékelést 2012. április 20-i állapotnak megfelelően készítettük el. Ebből következik, hogy számszerű eredményeink és következtetéseink a megadott időpontra igazak. Az értékelés a nemzetgazdaság és az ingatlanpiac helyzetének vagy az érintett ingatlanállomány változásával érvényét veszti.
7. Az IDD Budapest Kft. kiköti, hogy a megrendelő a szakvéleményt csak a szerződésben rögzített vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel. Továbbá fenntartja a jogát arra, hogy az értékbecslés eredményét érvénytelenítse, és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna.

2. melléklet: Tulajdoni lap

3. melléklet: Térképek és helyszínrajz

4. melléklet: A helyszínen készített fényképek

5. melléklet: Főkönyvi kivonat, HÉSZ, RRT, bérleti szerződés

6. melléklet: Alaprajzok

7. melléklet: A kútra vonatkozó szakértői anyag