

# AZ AQUAMARIN **SZÁLLODAIPARI** KFT.

---

tulajdonában lévő hévízi

**1088/6 hrsz.**

ingatlan értékbecslése

MÁRCIUS  
2019

Tisztelt Czurda Úr!

Szerződésünknek megfelelően elkészítettük az Aquamarin Szállodaipari Kft. tulajdonában lévő hévízi 1088/6. hrsz. ingatlan értékbecslését. Az értékbecsléssel kapcsolatos eredményeinket az alábbi szakértői anyagban foglaltuk össze. Az értékbecslés elkészítéséhez szükséges adatgyűjtéseket és kutatásokat 2019 februárjában és márciusában végeztük el. Az értékelés a 2019. február 19.-i megrendelésük, illetve a 2019. február 20. kötött szerződésünk alapján készült el.

Köszönjük a lehetőséget, hogy ezt az értékbecslést elkészíthettük.

Budapest, 2019. 03. 21.

**VLK Cresa Kft.**

Átrium Park Irodaház, 1134 Budapest, Váci út 45. D/8.

Adószám: 14275706-2-41

Raiffeisen Bank: 12011265-01018070-00100006

Tisztelettel:

Takács Péter

Partner

VLK Cresa



# TARTALOMJEGYZÉK

 01 Bemutatókozás

 02 Értékbecslés

 06 Mellékletek



# 01 BEMUTATKOZÁS

---



VLK Cresa Kft.  
SERATUS Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi  
Szakértő Kft.



## VLK Cresa Kft. bemutatása

A Cresa a világ 10 legnagyobb ingatlantanácsadó cégének egyike, 25 évvel ezelőtti alapítása óta a világon több mint 80 irodával rendelkezik, ezek közül 16 Európában működik.

A 2008-ban alapított VLK Consulting 2015-ben lépett a nemzetközi Cresa kötelékébe, ettől az időponttól kezdve a Cresa ernyője alatt folytatja működést VLK Cresa név alatt. Ennek a professzionális stratégiai partnerségnek köszönhetően a VLK Cresa egyedülálló, kiemelkedő színvonalú ingatlan-tanácsadási szolgáltatásokat nyújt ügyfeleinek Magyarországon és a közép-európai régió országaiban.

A partnerségnek köszönhetően munkatársaink immár egész Közép-Európában nyújtanak személyre szabott ingatlanpiaci megoldásokat irodai, ipari, kereskedelmi és szállodai iparágakban. Célunk, hogy ügyfeleinknek megmutassuk: hogy minden ingatlan befektetés mögött egy üzleti stratégia áll és az ingatlan lehet sokoldalúan használható stratégiai eszköz.

Napjaink kihívást jelentő piaci környezetében a turizmus iparág ingatlanszereplői korábban talán soha nem tapasztalt változásokkal találkoznak. A belvárosi hotelek, vidéki gyógyszállodák és fürdők, valamint wellness központok üzemeltetőinek egyaránt a fő tevékenységükre kell koncentrálniuk, azt bővíteniük kell, és meg kell felelniük a tulajdonosok elvárásainak. Mindez pedig jelentős változásokat hoz az ingatlanstratégiákban.

Magasan képzett szakembergárdánk átfogó gyakorlati tapasztalatot szerzett a vendéglátás és ingatlanüzemeltetés legfontosabb szerepköreiben. Tudásunkkal és tapasztalatunkkal segítünk az üzemeltetőknek megtalálni a megfelelő ingatlanokat, a fejlesztőknek kidolgozni a megfelelő finanszírozási és szakmai működtetési kombinációt, a tulajdonossá vált finanszírozóknak megtalálni a legjobb átmeneti megoldást az ingatlanokhoz, a befektetőknek pedig megtalálni a legjobb feltételekkel a legkedvezőbb belépési vagy kilépési pontokat.



# SERATUS Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Szakértő Kft.

A SERATUS Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Szakértő Kft.-t SERATUS Vagyoneértékelő Rt. néven alapította jelenlegi tulajdonosa 1991-ben. A cég országban az elsők között foglalkozott ingatlan értékebecsléssel, vagyoneértékeléssel, privatizációs majd csőd-tanácsadással és felszámolással is. Az ingatlan-eszköz értékebecslés és ingatlan közvetítés mellett a beruházások-műszaki illetve banki projekt ellenőrzése, valamint az energia tanúsítvány készítése is szerepel a szolgáltatási tevékenysége között.

A Társaságot 2008-ban felvették az Igazságügyi szakértő névjegyzékbe (IRM/IKSZFO/1106/2008) is. Jelen megbízás keretei között a Seratus a VLK Cresa alvállalkozójaként vesz részt a megbízás teljesítésében és a megbízás keretei között a Hotel Aquamarin Hévíz értékebecslésének szakmai munkáját végezte el. A szakmai munka során a Seratus alábbi munkatársai és szakértői vettek részt:

Máté Viktor  
ingatlanforgalmi szakmenedzser  
ingatlan- és vagyoneértékelő

Pozderka-Sivák Viktória  
okl. műszaki menedzser  
ingatlan- és vagyoneértékelő

Szilágyi János  
ingatlan- és vagyoneértékelő  
kontroller



## 02 ÉRTÉKBECSLÉS

---



### Összefoglaló

Adatszolgáltatás

Az ingatlan ismertetése

Az ingatlan adatai a tulajdoni lapok alapján

Az ingatlan környezetének leírása

Az ingatlan leírása

Az ingatlanra vonatkozó hatósági előírások

Az értékmegállapítás általános jellemzése

Az értékelés módszere (EVS 2016.)

A piaci érték megállapítása

Összegzés



# Összefoglaló

Az Aquamarin Szállodaipari Kft. megbízásából társaságunk, a VLK Cresa Kft. a SERATUS Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Szakértő Kft. közreműködésével elvégezte a 1088/6. hrsz. alatti ingatlan (parkoló) piaci értékbecslését.

A 1088/6 hrsz. alatti ingatlan értékét összehasonlító adatokon alapuló „forgalmi érték” módszerrel határoztuk meg.

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan általunk becsült, kerekített piaci értéke:

Helyrajzi szám	Piaci érték
1088/6. hrsz. - parkoló	41.000.000,- Ft + ÁFA



# Összefoglaló

- Fenti érték per-, igény- és tehermentes, jogilag rendezett állapot esetén érvényes.
- Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszer (EVS 2016.) szerint készült. Az értékelés a hitelbiztosítéki érték meghatározására vonatkozó 26/2005.(VIII.11.) PM rendelettel módosított, 25/1997.(VIII.1.) PM rendeletben előírtaknak nem mindenben felel meg. Az értékelés célja az ingatlan aktuális piaci értékének megállapítása, döntéselőkészítéséhez.
- Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készítette el. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valódiságát és teljességét a Megbízó szavatolja.
- A szakvélemény készítője az ezen szakvéleményben megjelenő személyes adatokat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény, továbbá a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet) szóló Európai Parlament és a Tanács 2016/679 Rendelete (2016. április 27.) rendelkezéseinek megfelelő módon kezeli.
- Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad. Ezen értékelési szakvélemény Megbízó és Megbízott együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek. Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindentől függetlenül állapította meg fenti értéket.
- Az értékbecslés a fordulónaptól számítva 90 napig érvényes. Az értékelés dátuma 2019. február 25.

# Adatszolgáltatás

A szakvélemény elkészítéséhez rendelkezésünkre állt:

- az ingatlan nem hiteles tulajdoni lapjainak szemle másolatai (2019.02.25.),
- az ingatlan térképmásolata (2019.02.25., 2019.02.28.),
- az ingatlan alaprajzai és alapterület kimutatásai,
- szerződés közforgalmú parkoló létesítéséről és elővásárlási jog alapításáról,

Az ingatlanon 2019. február 25-én helyszíni szemlét tartottunk. A helyszíni szemle során bejártuk az ingatlant, annak állagát fényképfelvételeken rögzítettük. Az ingatlan alapterületét a kapott alaprajzok és területkimutatás alapján ellenőriztük és azok felhasználásával határoztuk meg. Ellenőrző méréseink alapján az alaprajzok mérethelyesek.

Az értékbecslés a fenti dokumentációk, az általunk szerzett ingatlanforgalmazói rendszerben lévő összehasonlító adatok, a 2019. február 25-i helyszíni bejárás tapasztaltak és a Megbízótól kapott információk alapján készült.

Fentiek figyelembevételével az értékbecslés per-, igény- és tehermentes, jogilag rendezett ingatlanra történt.

## Az ingatlan ismertetése

Az értékelt ingatlan Zala megyében, Hévíz központjának közelében, a Kossuth Lajos utca – Honvéd utca – Vörösmarty Mihály utca – Széchenyi utca által határolt tömbben.

Az ingatlan a 1088/6. helyrajzi szám alatt van nyilvántartva, a területén parkoló van kialakítva.

Az értékbecsléshez is csatolt szerződés értelmében a 1088/6. hrsz. alatti ingatlan tulajdonosa az ingatlant közterületi parkolóként való üzemeltetés céljából határozatlan időre az önkormányzat rendelkezésére bocsátotta és a közforgalom számára megnyitotta.

Az ingatlanon Hévíz Város Önkormányzata 58 férőhelyes közhasznú parkolót alakított ki, 1.795 m<sup>2</sup> térburkolattal ellátott területen. Ezen parkolóhelyek közül 8 db a szálloda rendelkezésébe került. Ugyanakkor a szerződő felek az önkormányzat javára az ingatlant egészére nézve, határozatlan időre szólóan elővásárlási jogot alapítottak (az elővásárlási jog a tulajdoni lapon bejegyezve).

A szállóvendégek részére a „B” épület (1088/5 hrsz.) mellett kialakított parkoló gépjárművel a Széchenyi utca irányából csak a 1088/6 hrsz. alatti ingatlanon keresztül közelíthető meg (az átjárási szolgalmi jog a tulajdoni lapon nem került bejegyzésre).

# Az ingatlan adatai a tulajdoni lapok alapján

Hrsz.: 1088/6. - Részletesen lásd a mellékelt tulajdoni lapokat.

<b>Cím</b>	HÉVÍZ Belterület 1088/6 hrsz. „címkézés alatt”	
<b>Jellege</b>	parkoló	
<b>Tulajdonos</b>	AQUAMARIN SZÁLLODAIPARI KFT. 8380 HÉVÍZ Honvéd utca 14.	1/1
<b>Helye</b>	Belterület	
<b>Helyrajzi száma</b>	1088/6.	
<b>Megnevezés</b>	kivett parkoló	
<b>Ingatlan területe</b>	2.140 m <sup>2</sup>	
<b>Értékelt tulajdoni hányad</b>	1/1	
<b>A tulajdoni lapon szereplő széljegyek</b>	Bejegyzést nem tartalmaz	
<b>A tulajdoni lapon szereplő terhelések, egyéb bejegyzések</b>	Bh.: Védőterület (külső védőidom) Bh.: Védőterület (belső védőidom) Bh.: Önálló szöveges bejegyzés, keletkezett a belterület 1088/3 hrsz-ú ingatlan megosztásából Bh.: Elővásárlási jog, HÉVÍZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	

# Az ingatlan környezetének leírása

A vizsgálat tárgyát képező ingatlanegyüttes Magyarország nyugati régiójában, Zala megyében, a Balaton nyugati régiójában, Hévíz belterületén helyezkedik el. Hévíz város Délnyugat-Magyarországon, Zala megyében található, a Hévízi kistérség központja. Hévíz hagyományosan Magyarország egyik leglátogatottabb turisztikai desztinációja, Budapesttől kb. 190 km távolságra.

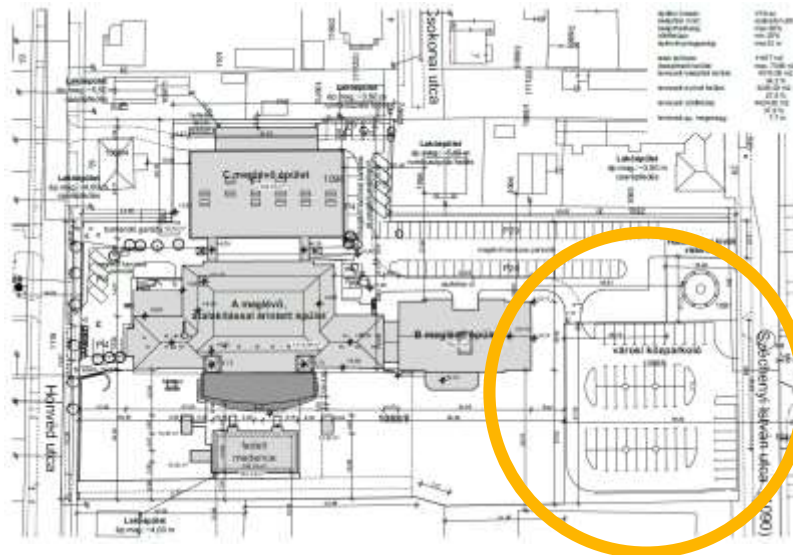
Településen/kerületen belüli elhelyezkedése	Az értékelt ingatlan Hévíz központjának közvetlen közelében, a Kossuth Lajos utca – Honvéd utca – Vörösmarty Mihály utca – Széchenyi utca által határolt tömbben helyezkedik el.
Környező ingatlanok jellemző hasznosítása	A környék elsődlegesen lakófunkciójú, egy- illetve többlakásos lakóépületekkel beépített kertvárosias jellegű lakóövezet, jellemzően szabadon álló épületekkel, magas zöldterületi aránnyal. A távolabbi környéket (a párszáz méterre fekvő Hévíz központi részét) mérvadóan jellemzi a fókuszált turisztikai forgalom, mely a kereskedelem, vendéglátás és szálláshely funkciók erőteljes jelenlétében nyilvánul meg.
Infrastrukturális ellátottsága	A település infrastrukturális ellátottsága teljeskörű.
Megközelíthetőség	A város közúton a főváros felől az M7-es autópályán, majd a 7-es számú főúton érhető el, míg az ország nyugati részéből a 8-as számú útról a 84-es számú főútra lekanyarodva, illetve Zalaegerszeg felől a 76-os úton közelíthető meg. A legközelebbi repülőtér (az ingatlantól kb. 14 km távolságra) a Hévíz-Balaton Airport (Sármellék). Az ingatlan városon belüli megközelíthetősége kedvező, a városközponttól 5 perces sétára található, jó minőségű aszfaltozott úton közelíthető meg.
Közlekedési eszközök	Gépkocsi és tömegközlekedés: autóbusszal a főváros 2,5-3 óra alatt közvetlen járáttal megközelíthető, a legközelebbi vasútállomás viszont Keszthelyen található, ahonnan átszállással, 3,5 óra alatt közelíthető meg Budapest.
Közművesítettsége	A terület összközműves.
Esztétikai benyomás, környezeti szennyezettség	Környezeti szennyezettség a helyszíni szemlén végzett szemrevételezéses vizsgálat alapján nem feltételezhető.

# Az ingatlan leírása

A ingatlan egy önálló helyrajzi számon (1088/6 Hrsz.) nyilvántartott telket foglal magába területén parkoló kiépített.

Telek határai, kerítettsége	A 1088/6 hrsz. alatti ingatlan, funkciójának megfelelően, kerítetlen.
Alak, forma, domborzati és lejtésviszonyok	A terület megközelítőleg szabályos téglalap alakú, északkeleti oldalába (a Széchenyi utca felőli telekhatáron) a külön helyrajzi számon nyilvántartott víztoronnyal és a hozzá tartozó földterülettel szomszédos.
Telken található felépítmények és elhelyezkedésük	A 1088/6. hrsz. alatti ingatlanon felépítmény nem található.
Meglévő közművek	Az ingatlan összközműves.
Az ingatlanon található fák, telepítmények	A 1088/6. hrsz. alatti parkoló területének jelentős része térburkolattal ellátott (önkormányzat által megvalósított beruházás).
Egyéb	Az önkormányzattal kötött szerződés értelmében a 1088/6 hrsz. alatti parkolóban a szálloda 8 db parkolóhelyet használhat.

A ingatlan helyszínrajza:





# Az ingatlanra vonatkozó hatósági előírások

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testületének 45/2016. (XII.22.) önkormányzati rendelete (a Helyi építési szabályzatról) alapján Vt-6-Sz (Városhközpont övezetek) építési övezetbe sorolt.

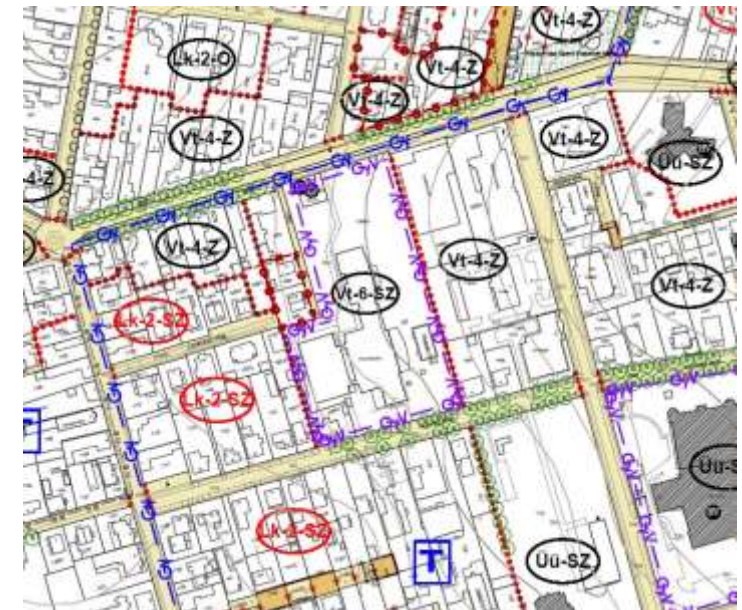
Az övezetre vonatkozó legfontosabb előírások (kivonat a rendeletből):

## 19. Vt jelű Városhközpont övezetek

- 23.§ (1) Az építési övezetekben az OTÉK 16. § (2) bekezdésében részletesen megnevezett rendeltetésű épületek helyezhetők el.  
(2) Az építési övezetekben betartandó telekalakítási és beépítési előírások

f)	<b>Vt-6 jelű építési övezet</b>		
fa)	A kialakítható telek legkisebb mérete	300	m <sup>2</sup>
fb)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	12	m
fc)	A beépítési mód	zártosú*	
fd)	A megengedett legnagyobb épületmagasság	12,0	m
fe)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	60	%
ff)	A zöldfelület legkisebb mértéke	20	%

\* A beépítési mód a Szabályozási terven van jelölve az övezeti jelben.



## Az értékmegállapítás általános jellemzése

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (EVS 2016.) megfelelően készült. A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett. (Megjegyzés: az értékelés időpontja azt az időpontot jelöli, amikor az ingatlant értékesítendőnek tekintik.).

Az EVS 2016. javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg:

- a) összehasonlító megközelítés
- b) jövedelem vagy hozadéki megközelítés
- c) költség megközelítés

Jelen esetben az értékelés célját tekintve az „a” pont szerinti megközelítés a megfelelő módszer, számításához rendelkezésre állnak a megfelelő összehasonlító adatok.

# Az értékelés módszere (EVS 2016.)

## Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Az összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

# Az értékelés módszere (EVS 2016.)

## Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

4. 1. Műszaki szempontok:
4. 2. Építészeti szempontok:
4. 3. Használati szempontok:
4. 4. Telekadottságok:
4. 5. Infrastruktúra:
4. 6. Környezeti szempontok:
4. 7. Alternatív hasznosítás szempontjai:
4. 8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás.

5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

# Az értékelés módszere (EVS 2016.)

## Hozamszámításon alapuló értékelés:

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások 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. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjakkal magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. Az értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

# Az értékelés módszere (EVS 2016.)

## Költségszámításon alapuló értékelés:

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.



# Az értékelés módszere (EVS 2016.)

## Költségszámításon alapuló értékelés:

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás a idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

## Az alkalmazott módszer általános jellemzése

A 1088/6. hrsz. alatti ingatlan értékét összehasonlító adatokon alapuló „forgalmi érték” módszerrel határoztuk meg.

# A piaci érték megállapítása

## Összehasonlító elvű értékmeghatározás – forgalmi érték - hrsz.: 1088/6. - parkoló

Az ingatlan értékét – tekintettel arra, hogy az azon található parkoló az önkormányzat kivitelezésében valósult meg – beépítetlen telekterületként határoztuk meg. A telek forgalmi értékének meghatározásához hasonló adottságú ingatlanok kínálati adatait kerestük meg.

Kínálati összehasonlító adatok (2019):

Az ingatlan leírása	Fajlagos ár (+ ÁFA)	Kínálati ár (+ ÁFA)
Zala megye, Hévíz, szilárd burkolatú úton megközelíthető, 579 m <sup>2</sup> alapterületű, összközműves lakóövezeti telek. A telek max. beépíthetősége 30%, az engedélyezett építménymagasság max. 7,5 m.	~26.300,- Ft/m <sup>2</sup>	15,24 MFt
Zala megye, Hévíz, szilárd burkolatú úton megközelíthető, 730 m <sup>2</sup> alapterületű, összközműves lakóövezeti telek. A telek max. beépíthetősége 30%, az engedélyezett építménymagasság max. 7,5 m.	~26.100,- Ft/m <sup>2</sup>	19,05 MFt
Zala megye, Hévíz, szilárd burkolatú úton megközelíthető, 946 m <sup>2</sup> alapterületű lakóövezeti telek. Közművek a közelben elérhetőek. A telek max. beépíthetősége 30%, az engedélyezett építménymagasság max. 7,5 m.	~23.800,- Ft/m <sup>2</sup>	22,50 MFt

Az összegyűjtött, fent bemutatott kínálati adatokból kiválasztottunk hármat, melyek véleményünk szerint a legjobban összehasonlíthatók az értékelt telek ingatlannal. Az ingatlan forgalmi értékének meghatározását táblázatos formában az alábbiakban végeztük el.

# A piaci érték megállapítása

Összehasonlító elvű értékmeghatározás – forgalmi érték - hrsz.: 1088/6. - parkoló

Összehasonlító adatok és azok korrekciója				
ingatlan azonosítása	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
az ingatlan címe	Zala megye	Zala megye	Zala megye	Zala megye
	Hévíz	Hévíz	Hévíz	Hévíz
	1088/6 hrsz.	Hévíz	Hévíz	Hévíz
telek alapterülete	2 140 m <sup>2</sup>	579 m <sup>2</sup>	730 m <sup>2</sup>	946 m <sup>2</sup>
ára		15,24 MFt	19,05 MFt	22,50 MFt
fajlagos ára		26,32 eFt/m <sup>2</sup>	26,10 eFt/m <sup>2</sup>	23,78 eFt/m <sup>2</sup>
ajánlat/értékesítés		kínálat	kínálat	kínálat
ajánlat/értékesítés időpontja		2019	2019	2019
kínálati/infláció korrekció		-10 %	-10 %	-10 %
fajlagos alapértéke		23,69 eFt/m <sup>2</sup>	23,49 eFt/m <sup>2</sup>	21,41 eFt/m <sup>2</sup>
korrekció				
elhelyezkedés		használat	használat	használat
		0 %	0 %	0 %
környezet		használat	használat	használat
		0 %	0 %	0 %
alapterület		kisebb	kisebb	kisebb
		-20 %	-20 %	-15 %
infrastruktúra		használat	használat	használat
		0 %	0 %	0 %
közmvé		használat	használat	rosszabb
		0 %	0 %	5 %
övezet		rosszabb	rosszabb	rosszabb
		20 %	20 %	20 %
egyéb	jelenlegi használat - átjárás	jobb	jobb	jobb
		-20 %	-20 %	-20 %
összesen		-20 %	-20 %	-10 %
fajlagos érték	19,00 eFt/m <sup>2</sup>	18,95 eFt/m <sup>2</sup>	18,79 eFt/m <sup>2</sup>	19,27 eFt/m <sup>2</sup>

Az összegyűjtött, fent bemutatott kínálati adatokból kiválasztottunk hármat, melyek véleményünk szerint a legjobban összehasonlíthatók az értékelt telek ingatlannal. Az ingatlan forgalmi értékének meghatározását táblázatos formában az alábbiakban végeztük el.

# A piaci érték megállapítása

Összehasonlító elvű értékmeghatározás – forgalmi érték - hrsz.: 1088/6. - parkoló

Az összegyűjtött, fent bemutatott kínálati adatokból kiválasztottunk hármat, melyek véleményünk szerint a legjobban összehasonlíthatók az értékelt telek ingatlannal. Az ingatlan forgalmi értékének meghatározását táblázatos formában az alábbiakban végeztük el.

Az ingatlan értéke:		
A telek fajlagos értéke:	19.000,- Ft/m <sup>2</sup>	
A telek értéke:	2.140 m <sup>2</sup> x 19.000,- Ft/m <sup>2</sup>	40.660.000,- Ft + ÁFA
A telek értéke kerekítve:	41.000.000,- Ft + ÁFA	

Az értékbecslés tárgyát képező 1088/6. hrsz. alatti ingatlan általunk becsült,  
kerekített forgalmi értéke,  
piaci összehasonlító adatokon alapuló módszerrel

**41.000.000,- Ft + ÁFA,**

azaz

**Negyvenmillió forint + ÁFA.**

## 03 MELLÉKLETEK

---



Fotók

Térkép

Tulajdoni lap másolatok

Térképmásolatok

Szerződés közforgalmú parkoló létesítéséről és elővásárlási jog  
alapításáról



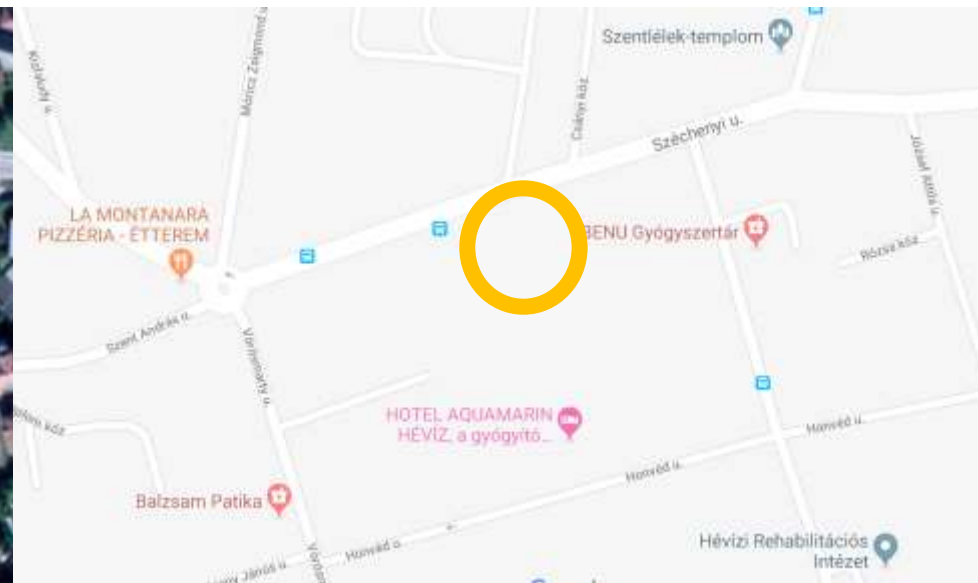
Hrsz.: 1088/6

A fényképfelvételek a helyszíni szemle (2019.02.25.) időpontjában fennálló állapotokat rögzítik



1088/6 hrsz. alatti parkoló





27

08

---

# Tulajdoni lap másolatok

Hiteles tulajdoni lap- Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/8378/2019

2019.02.25

HÉVÍZ

Szektor: 33

Belterület 1088/6 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett parkoló	0	2140	0.00	
------------------	---	------	------	--

2. bejegyző határozat: 36631/2018.05.25

Védőterület

(Külső védőidom) .

3. bejegyző határozat: 36631/2018.05.25

Védőterület

(Belső védőterület) .

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 36631/2018.05.25

eredeti határozat: 31428/2013/2012.11.06

jogcím: kijavítás tulajdoni hányad: 0/1 31214/1999.01.30

jogcím: vagyonbevitel tulajdoni hányad: 0/1 37291/1998.09.25

jogcím: névváltozás tulajdoni hányad: 0/1 39974/2004.09.20

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 1/1 31428/2013/2012.11.06

jogállás: tulajdonos

név: AQUAMARIN SZÁLLODAIPARAI KORLÁTOLT FELELŐSÉGŰ TÁRSASÁG

cím: 8380 HÉVÍZ Honvéd utca 14

törzsszám: 11351290

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36631/2018.05.25

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a hévízi 1088/3 hrsz-ú ingatlan megosztásából.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 42377/2018.11.09

Elővásárlási jog

utalás: II /1.

jogosult:

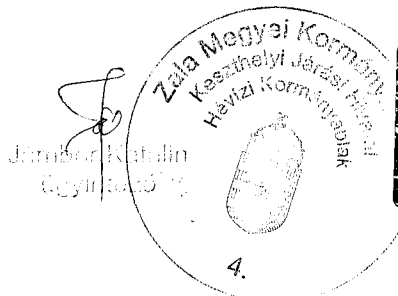
név: HÉVÍZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15734374

cím : 8380 HÉVÍZ Kossuth Lajos utca 1

A hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza.

TULAJDONI LAP VÉGE

Zala Megyei Kormányhivatal  
Keszthelyi Járási Hivatal  
Hévízi Kormányablak  
8380 Hévíz, Kossuth L. u. 1.



08

---

# Térképmásolatok

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2019.02.28 10:51:55

Helyrajzi szám: HÉVÍZ belterület 1088/6

Megrendelés szám: 7/325/2019

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 16659890002019



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

## Szerződés közforgalmú parkoló létesítéséről és elővásárlási jog alapításáról



**SZERZŐDÉS**  
**közforgalmú parkoló létesítéséről és elővásárlási jog alapításáról**

mely létrejött

- ❖ **Hévíz Város Önkormányzat**, 8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1. (*statisztikai számjele*: 15734374-8411-321-20., adószáma: 15734374-2-20., képviseli: **Papp Gábor** polgármester, továbbiakban: önkormányzat, elővásárlásra jogosult) és az
- ❖ **AQUAMARIN Szállodaipari Korlátolt Felelősségű Társaság** (8380 Hévíz, Honvéd u. 14.; adószáma: 11351290-2-20, Cg.20-09-062147, képviseli: **Czurda Gábor** ügyvezető, továbbiakban: társaság, tulajdonos) között az alábbi feltételekkel:

1.

A Hévíz, Széchenyi utca rekonstrukciója következtében, gyalogosbaráttá történő alakítása miatt 54 parkolóhely kerül megszüntetésre. A 2011.évi CLXXXIX.tv. 13.§. (1) bek. 2. pontja a településüzemeltetés keretében a gépjárművek parkolásának biztosítását az önkormányzat feladataként határozza meg. A megszüntetésre kerülő parkolóhelyek pótlása végett – különös tekintettel a Városi Sportcsarnok, az Illyés Gyula Általános Iskola és az egyéb környező közösségi létesítmények parkolási igényeire - az önkormányzat és a társaság az 1999. évi LXIII.tv. 27. §. a) pontja alapján, magánterületnek a közforgalom számára a tulajdonos általi megnyitásával közterületi parkolót alakít ki. Ebből a célból az Aquamarin Szállodaipari Kft kizárólagos tulajdonát képező hévízi 1088/6. hrszú ingatlanon, a kiadott építési engedélynek megfelelő műszaki tartalommal, közhasználatú felépítményként parkoló létesül. A beruházáshoz az ingatlantulajdonos társaság előzetes hozzájárulását adta. Az önkormányzat általi beruházás eredményeként 58 férőhelyes parkoló épül, 1795 m2 térburkolattal ellátott területen.

2.

A társaság az Aquamarin Hotel üzemeltetője, e tevékenységéhez kapcsolódóan parkolóhelyeket tart fenn a szálloda udvarán, e kapacitás azonban az igényeket nem elégíti ki. Emiatt érdekében áll, hogy parkolóhely kapacitása az ingatlanán önkormányzati beruházás folytán megvalósuló parkolóban, a rendelkezésére bocsátandó parkolóhelyekkel bővüljön.

3.

A felek az 1. és 2. pontban rögzítettek alapul vételével megállapodnak abban, hogy a társaság a beruházás megvalósítása és közterületi parkolóként való üzemeltetés céljából az 1088/6. hrszú ingatlanát határozatlan időre az önkormányzat rendelkezésére bocsátja és egyúttal a közforgalom számára e szerződés szerint megnyitja. A felek megállapodnak továbbá abban, hogy a szerződéshez csatolt vázrajzon megjelölt parkolórész – 8 db parkolóhely – határozatlan időre a társaság rendelkezésébe kerül, azt szállodai parkoló kapacitásának bővítésére hasznosíthatja. A bérlet értékének elszámolására vonatkozóan a felek külön megállapodást kötnek. Az erre a célra kijelölt parkolórészt biztonságos műszaki berendezés létesítésével a közforgalmú igénybevételtől elzárhatja. Figyelemfelkeltően és közérthetően informálja a parkolót igénybe vevőket a kijelölt rész szálloda vendégei részére biztosított használati jogosultságról.

4.

A közterületi, közforgalom számára megnyitott parkolórészt az önkormányzat a 21/2008. (X.01.) számú önkormányzati rendelet szabályai szerint üzemelteti. Intézkedik a megfelelő közúti jelzések és táblák kihelyezéséről.

Hévíz Város Önkormányzat  
 elővásárlásra jogosult  
 képvis.: Papp Gábor polgármester

AQUAMARIN Szállodaipari Kft.  
 tulajdonos  
 képvis.: Czurda Gábor ügyvezető

Dr. Farkas Sándor ügyvéd  
 ZMÜK KASZ: 36059807

Dr. Farkas Sándor ügyvéd  
 Dr. Farkas Sándor ügyvéd  
 8380 Hévíz, Honvéd u. 14.  
 Adószám: 11351290-2-20  
 OTP Bank: 11749039-20077325  
 Cégj.sz.: 20-09-062147

5.

A felek rögzítik, hogy a parkoló egészének karbantartása és állagmegóvása – a 3. pont szerinti műszaki berendezés kivételével – az önkormányzat kötelezettsége. A szállodai parkoló célú használatot biztosító műszaki berendezések vonatkozásában ez a kötelezettség a társaságot terheli.

6.

Az ingatlantulajdonos és az önkormányzat ennek az okiratnak az aláírásával Hévíz Város Önkormányzat javára a hévízi 1088/6. hrsz-ú ingatlan egészére nézve, határozatlan időre szólóan elővásárlási jogot alapít. Feltétel nélkül, véglegesen és visszavonhatatlanul hozzájárulnak az elővásárlási jog önkormányzat javára az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez. Rögzítik, hogy az önkormányzat által eszközölt beruházás értéke 60.115.212 Ft + ÁFA. Amennyiben az ingatlan értékesítése esetén az önkormányzat elővásárlási jogával él, a beruházási összeget az évi 2 %-os mértékű építmény amortizációval csökkentve az ingatlan vételárába beszámíthatja.

7.

Ezt a szerződést bármelyik fél hat hónapos felmondási idővel írásban, indokolással ellátva abban az esetben mondhatja fel, ha a másik fél súlyosan szerződésszegő magatartásával a földterületet vagy a közhasználatú építményt károsítja vagy más lényeges, az együttműködést fenntarthatatlanná tevő veszélyhelyzetet vagy állapotot idéz elő. A felmondás előtt határidő tűzésével a szerződésszegő felett fel kell hívni magatartása megszüntetésére illetőleg a következmények elhárítására, emellett a feleknek legalább két alkalommal egyeztetést is tartaniuk kell.

A szerződés építmény amortizációs időtartamon belüli, bármely jogcímen való megszüntetése esetén a társaságot a 6. pont szerint kalkulált, időarányos értéknövelő beruházás megtérítési kötelezettség terheli.

8.

A felek megbízzák és meghatalmazzák dr. Farkas Sándor ügyvédet (8380 Hévíz, Helikon u. 6., dr. Farkas Ügyvédi Iroda), hogy ezt az okiratot szerkessze meg és jegyezze ellen, az önkormányzat elővásárlási jogának bejegyzésére irányuló eljárásban a jogi képviselőtüket lássa el. Az ügyvéd a megbízást és a meghatalmazást elfogadja.

A felek képviselői a szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt, aláírták. A polgármestert a szerződés aláírására a képviselő-testület 224/2018. (X.25.) Kt. sz. határozata jogosította fel.

Hévíz, 2018. november 05.

Hévíz Város Önkormányzat  
elővásárlásra jogosult  
képviselőtében: Papp Gábor polgármester

AQUAMARIN Szállodaipari Korlátolt Felelősségű Társaság  
tulajdonos  
képviselőtében: Czurda Gábor ügyvezető

AQUAMARIN KFT.  
8380 Hévíz, Honvéd u. 14.  
Adószám: 11351290-2-20  
OTP Bank: 11749039-20077325  
Cégl.sz.: 20-09-062147

Ellenjegyzem: Hévíz, 2018. november 05.

Dr. Farkas Sándor ügyvéd  
ZMÜK KASZ: 36059807

Dr. Farkas Ügyvédi Iroda  
DR. FARKAS SÁNDOR ügyvéd  
8380 Hévíz, Helikon u. 6.  
Adószám: 18959686-2-20  
ZMÜK KASZ: 36059807  
Mobil: +36 30/9899-089

Takács Péter

Partner

T: +36 70 456 0451