

Függelék

**Weisz Lajos igazságügyi szakértő szakvéleménye a Hévíz, Honvéd u. 14.
szám alatti 1088/2 hrsz-ú HOTEL Aquamarin Hévíz ingatlan forgalmi
értékének meghatározásáról**

SZEPESI ÜGYVÉDI IRODA

7100 Szekszárd, Bencze F. u. 36.
Tel.: 74/414-482, Fax: 74/511-163
E-mail: szepesi@tolna.net

56-M-2012. számú SZAKVÉLEMÉNY

Készült Szepesi Ügyvédi Iroda megbízásából 8380 Hévíz, Honvéd u. 14. szám alatt, 1088/2 hrsz-on, 14.436 m² területen **Hotel Aquamarin Hévíz** forgalmi értékének meghatározása céljából.

A szakvélemény 3 egyező példányban készült.

Pécs, 2012. június 11.

WEISZ LAJOS
Magyar Köztársaság terület és kijelölt igazságügyi
műszaki szakértő
7616 Pécs, Pf.:45.
Tel.: 30/9573-528; 72/712-175 Fax: 72/439-530
Szakterületek: ingatlanforgalom, építészet,
épület-műtárgy-építmény tervezés,
kivitelezés, vizgazdálkodás, vízépítés, földmérés
sz: 2885
Adószám: 62454683-2-22


Weisz Lajos

építőipari igazságügyi szakmérnök
igazságügyi műszaki és
ingatlanforgalmi szakértő
lg.szak.szám: 2885
Mérnök Kamarai tagság 14-0751
Építész Kamarai tagság 14-0357
SZÉSZ 4, SZÉSZ 7, VZ-SZ

Tartalomjegyzék

1.) Megbízás.....	2-3. oldal
2.) Helyszíni szemle előkészítése.....	4. oldal
3.) Szakérői helyszíni szemle megállapításai, az ingatlan ismertetése.....	4-15. oldal
4.) Összehasonlító ingatlanok.....	15-25. oldal
5.) Forgalmi érték meghatározás, módszertani ismertetés.....	26. oldal
6.) Piaci összehasonlító módszer.....	26-33. oldal
7.) Költség alapú meghatározás.....	34-42. oldal
8.) Hozam alapú értékelés.....	42-43. oldal
9.) AQUAMARIN Kft. 2012 üzleti tervéből ismertetés.....	44-48. oldal
10.) Forgalmi érték meghatározás, összegzés.....	49. oldal

Mellékletek

1.) Tulajdoni lap másolat.....	50-51. oldal
2.) Térképmásolat.....	52. oldal
3.) Helyszínrajz.....	53. oldal
4.) Geodézia helyszínrajz.....	54. oldal
5.) Tervezett bővítés helyszínrajza.....	55. oldal
6.) Felvételi alagsori alaprajz.....	56. oldal
7.) Felvételi földszinti alaprajz.....	57. oldal
8.) Felvételi I. emeleti alaprajz.....	58. oldal
9.) Felvételi II. emeleti alaprajz.....	59. oldal
10.) Felvételi A-A metszet.....	60. oldal
11.) Felvételi B-B metszet.....	61. oldal
12.) Felvételi C-C metszet.....	62. oldal
13.) Felvételi D-i homlokzat.....	63. oldal
14.) Felvételi K-i homlokzat.....	64. oldal
15.) Felvételi Ny-i homlokzat.....	65. oldal
16.) Felvételi É-i homlokzat.....	66. oldal
17.) Szoba kapacitás kihasználtság 2002-2011 tény adatok, 2012. terv.....	67. oldal
18.) Nyitva tartás.....	68. oldal
19.) Fotó mellékletek.....	69-85. oldal
20.) Vízügyi üzemeltetési engedély módosítása	86-87. oldal

1. SZAKÉRTŐI FELADAT

Szepesi Ügyvédi Iroda szakértői megbízást adott a következők szerint:

Weisz Lajos igazságügyi szakértő**Tisztelt Szakértő Úr!**

Ezúton felkérem ingatlanforgalmi szakértői vélemény készítésére az alábbiak szerint.

Az ingatlan megnevezése: Hotel Aquamarin Hévíz
Címe: 8380 Hévíz, Honvéd u. 14., Hévíz belterület 1088/2 hrsz.
Honlap címe: www.hotelaquamarin.hu
Tulajdonos: Aquamarin Szállodaipari Korlátolt Felelősségű Társaság
Megrendelő: Szepesi Ügyvédi Iroda (7100 Szekszárd, Bencze F. u. 36.)
Hévíz Város Önkormányzata képviselőjében
Hévíz Város Önkormányzata egyszemélyi tulajdonában áll az ingatlan tulajdonosaként bejegyzett gazdasági társaság.
Helyszíni szemle egyeztetett időpontja: 2012. június 4.
Az értékelés célja: Aquamarin Szállodaipari Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság teljeskörű átvilágítása és piaci értékének meghatározása során a mérlegben könyv szerinti értéken nyilvántartott ingatlan forgalmi értékének meghatározása szükséges.

Kérem, hogy az ingatlan forgalmi értékére vonatkozó szakvéleményt egy példányban munkapéldány formájában 2012. június hó 12. napjáig szíveskedjen elkészíteni, hogy azt a folyamatban lévő átvilágítás dokumentumaival egyeztetni tudjuk.

A végleges szakvéleményt kettő eredeti mellékletekkel ellátott komplett példányban 2012. június hó 25. napjáig szíveskedjen elkészíteni.

A szakvélemény készítéséhez rendelkezésére bocsátom az alábbiakat:


1. Tulajdoni lap másolat Hévíz belterület 1088/2 hrsz-ú ingatlanról
2. Térképmásolat Hévíz belterület 1088/2 hrsz-ú ingatlanról
3. Hotel Aquamarin feliratú CD
A CD tartalmazza az ingatlan tulajdonosa, az Aquamarin Kft. 2010. évi üzleti jelentését. Egy beruházási összefoglalót 2005-2010. évekre vonatkozóan a tervezett fejlesztésekről, amelynek része egy 2008. évi ingatlanforgalmi értékbecslés.
4. Hotel Aquamarin szobátájékoztató, amelynek része a szálloda által nyújtott gyógyászati lehetőségek, továbbá a különdíj ellenében igénybe vehető szolgáltatások.

Kérem, hogy a 2012. június hó 4. napjára ütemezett helyszíni szemlére történő elindulás előtt szíveskedjen telefonon értesíteni, hogy az Ön külföldi útja alatt esetleg bekövetkezett változásokat egyeztetni tudjuk.

A helyszíni szemle feltételeit, a helyszíni bejárást Czurda Gábor Úr ügyvezető igazgató fogja Önnek biztosítani.

Szekszárd, 2012. május 29.

Tisztelettel:


SZEPESI ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Szepesi Zsuzsa ügyvéd
Szekszárd, Bencze F. u. 36.
Telefon: (74) 414-482
Adószám: 18858901-2-17
Dr. Szepesi Zsuzsa
ügyvéd

2. ELŐKÉSZÍTÉS ÉS SZAKÉRTŐI SZEMLE

Előzetes egyeztetés után a helyszíni szemlét 2012. június 04-re tűztük ki. A helyszíni szemlén megjelent Hotel Aquamarin Hévíz részéről Czurda Gábor ügyvezető igazgató, Kollár István Krisztián felügyelő bizottsági tag, irodánk részéről Weisz Lajos szakértő és a felmérésben közreműködő Herczeg Alexandra és Palotai Nikolett asszisztensek.

A helyszíni szemlén rendelkezésemre bocsátották továbbá a Hotel Aquamarin bővítés és átalakítás építési engedélyezési tervdokumentációját. Tervező: Régió Építész Kft. 8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi u. 12. szám alatti.

Az ingatlant, az építményeket részletesen bejártuk, a szükséges egyeztetéseket elvégeztük, ezt a következőkben pontosítom.

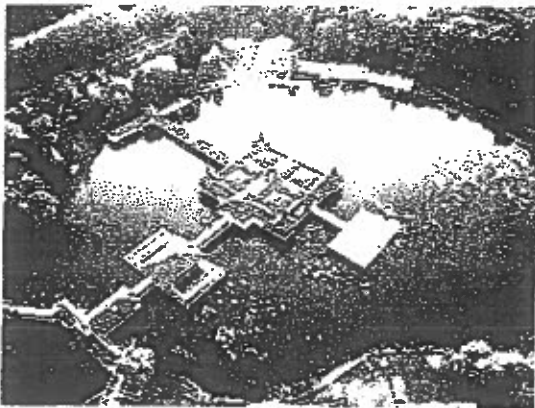
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

Először is Hévízről adok rövid tájékoztatást, ezen belül bemutatom a vizsgált ingatlan helyét, helyzetét.

Hévíz

A Wikipédiából, a szabad enciklopédiából

Hévíz város Délnyugat-Magyarországon, Zala megyében, a Hévízi kistérség központja. Itt található a világon egyedülálló természetes tőzegmedrű gyógytó.



Hévíz-tó

Megközelítése

Közúton

Budapest felől az M7-es autópályán közlekedve Balatonszentgyörgy irányába, majd Keszthelyen át juthatunk Hévízre. Sopron felől pedig a 84-es számú főúton haladva.

Vonattal

Hévízre nem jár vonat. A legközelebbi vasútállomás Keszthelyen van, és onnan menetrend szerinti busszal vagy taxival juthatunk a városba.

Busszal

Menetrendszerinti buszok közlekednek az ország nagyobb városaiból Hévíz érintésével. De elérhetők nemzetközi buszjáratok is.

Repülőgéppel

Budapestre közlekednek több európai városból is repülőjáratok. A reptérrel transzferjáratokkal, illetve menetrend szerinti buszjáratokkal is elérhető a város. Valamint a közelben, Sármelléken lévő FlyBalaton Airport fogad

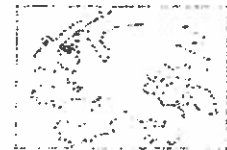
Fekvése

Koordináták: é. sz. 46.79069° k. h. 17.18438°

Hévíz



Gyógyfürdő



Hévíz címere

Közigazgatás

Ország	 Magyarország
Régió	Nyugat-Dunántúl
Megye	Zala
Kistérség	Hévízi
Rang	város
Polgármester	Papp Gábor (FIDESZ-KDNP) ^[1]
Jegyző	Dr. Tüske Róbert
Irányítószám	8380
Körzethívószám	83

Népesség

4335 fő
(2011. január 1.)^[2] +/-

Teljes népesség (//hu.wikipedia.org/w/index.php?title=Sablon:N

transzferrel legegyszerűbb megközelíteni a várost.

Története

A fürdőhely története már a történelem előtti korokba nyúlik vissza. A Hévízi-tó gyógyító hatása már – valószínűleg – a rómaiak által is ismert volt, erre utalnak a bűvárok által az 1980-as évek elején a tóból gyűjtött pénzérmék és a tó környékén talált oltárkö. A népvándorláskori leletek is arra utalnak, hogy az erre megfordult germán és szláv népesség is használta a tavat. Hévíz írásos említése első alkalommal egy 1328-ból származó oklevélben történik, amikor a települést *locus vulgarites Hewyz dictus*-ként említik.

Az első tanulmány a tóról 1769-ben jelent meg, Szláby Ferenc munkája. A fürdő létrehozásában/kialakulásában fontos szerepet játszottak a Festeticsek, akiknek a birtokába a 18. század közepén került a forrás és környéke. A fürdőélet felvirágozása legfőképpen gróf Festetics (I.) Györgynek köszönhető. Aki céltudatosan építette ki a fürdőtelepet.

A mai település *Héviszentandrás* és *Egregy* községek egyesítéséből jött létre 1946-ban.

1992. május 1-jén városi címet kapott.

A város 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.

Hévíz a Magyar Fürdővárosok Országos Szövetségének tagja.

Nevezetességei

- Védett lápterület, véderdő és park
- Schulhof sétány és a Sétáló utca
- 1998-ban adták át az új héttornyú Szentlélek római katolikus templomot
- Egregyen — az egykori önálló településen — áll a 13. századi templom.
- A településen áthalad az Országos Kéktúra.

%C3%A9pess%C3%A9g
/H%C3%A9v%C3%ADz&
action=edit)

Népsűrűség 521,66 fő/km²

Földrajzi adatok

Terület 8,31 km²

Időzóna CET, UTC+1

Elhelyezkedése

Hévíz

Pozíció Magyarország térképén



Pozíció Zala megye térképén

é. sz. 46.79069° k. h. 17.18438°

Hévíz weboldala (<http://www.heviz.hu>)



Hévízi-tó ősszel

- Református-Evangélikus Templom
- Egregyi Jézus szíve Templom
- Városháza és a Városháza előtti tér, Nymphae című díszkút
- Hévíz város Pantheonja
- Szoborpark
- Szent András a kereszten
- Hévízgyógyfürdő és Szent András Reumakórház
- Római katona sírja
- Történelmi villák

Lásd még

- Szent András Állami Reumatológiai és Rehabilitációs Kórház
- Hévízi-tó
- Hévízi-gyógyító Természetvédelmi Terület
- FlyBalaton repülőtér

Források

- ↑ (magyar nyelven) (html). Országos Választási Iroda, 2010. október 3. (Hozzáférés: 2011. december 17.)
- ↑ *Helységnévkönyv adattár 2011* (magyar nyelven) (XLS). KSH, 2011. január 1. (Hozzáférés: 2011. szeptember 8.)

Külső hivatkozások

- Hévízi szállások, programok és hírek Hévíz város turisztikai honlapján (http://www.heviz.hu)
- Hévíz város (saját tulajdonában lévő) szállodája (http://www.hotelaquamarin.hu)
- Hévíz Travel Portal (http://www.heviz.me/) - Hévíz.Me
- Hévíz Virtuális Túra (gömbpanoráma képek) (http://virtual.hevizonline.com)
- Hévíz Videó Portál (http://video.hevizonline.com)
- Hévíz és térsége (http://www.heviz-info.hu/) - heviz-info.hu
- Hévíz története, nevezetességei, programok (http://www.utisugo.hu/telepulesek/heviz)

Térképek:

- Hévíz interaktív térképe (http://www.heviz-info.hu/terkep/) - Hévíz térkép
- Hévízszentandrás kataszteri térképe, 1858 (http://www.mol.gov.hu/a_het_dokumentuma/a_magyarorszagi_kataszteri_terkepezes_kezdet_e_.html)

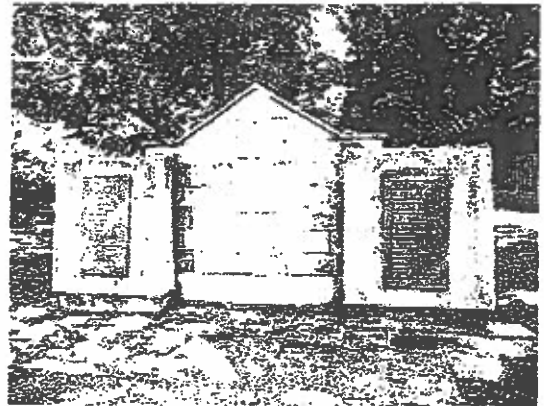
Kapcsolódó szócikkek

A lap eredeti címe: „http://hu.wikipedia.org/w/index.php?title=Hévíz&oldid=11845149”

Kategóriák: Magyarország városai Zala megye települései Magyarország fürdőhelyei

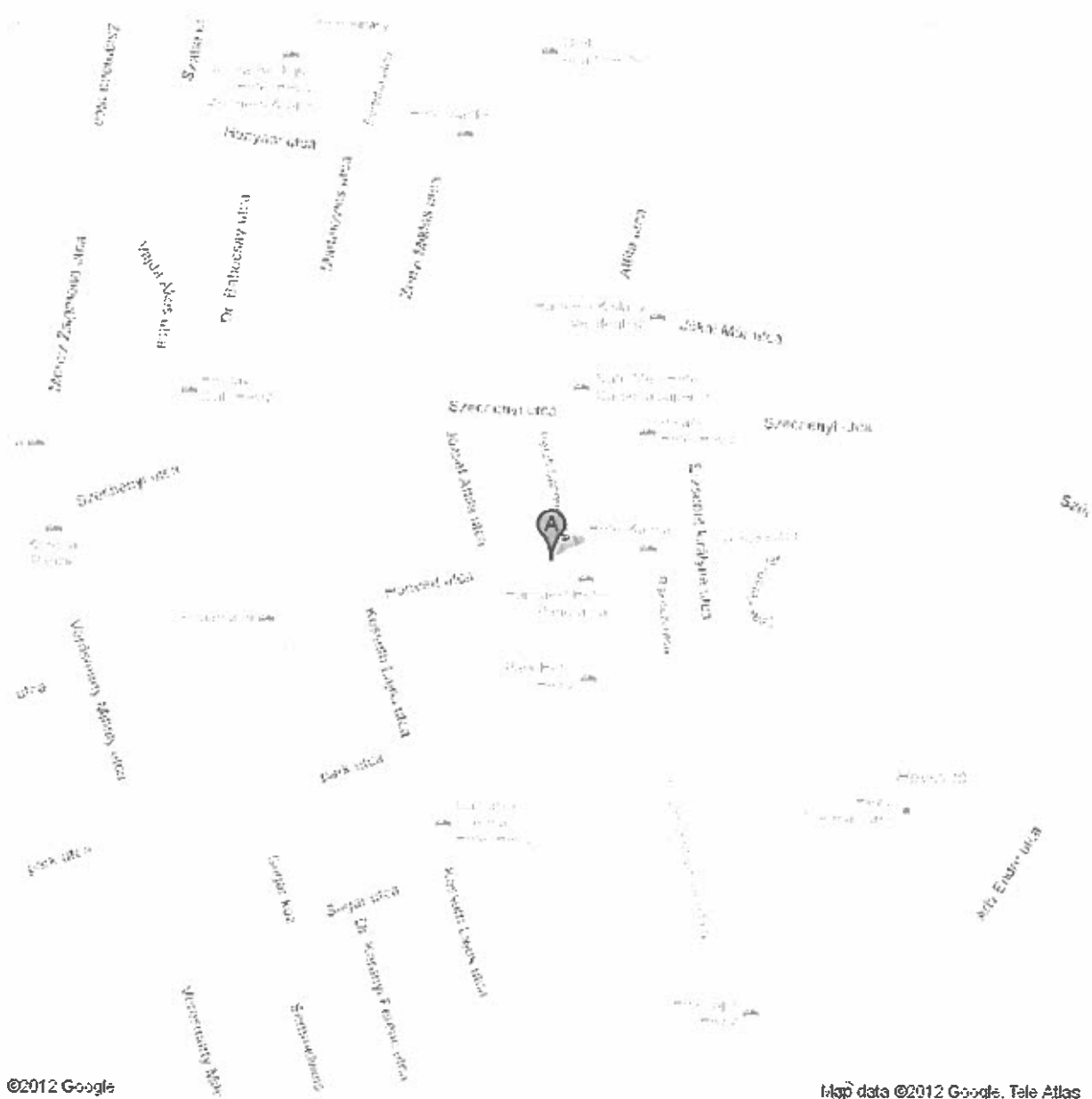


Hévízi tavirózsa



A zsidó áldozatok emlékműve

**Cím Honvéd utca 14
8380 Hévíz**



Az ingatlan Hévízen, Honvéd u. 14. szám alatt, 1088/2 hrsz-on fekszik, Aquamarin Szállodaipari Kft. üzemelteti, üdülőépület és udvar megnevezésű.

Az ingatlan területe 14.436 m².

Az ingatlan közművei:

- ⇒ szilárd burkolatu úton jól megközelíthető, ezt meghaladóan a belső udvarban kialakított parkolók, továbbá az épületek körül kiépített szilárd burkolatu út rendelkezésre áll
- ⇒ közműves víz bevezetve,
- ⇒ szennyvízcsatorna hálózatra az ingatlan rákötve,
- ⇒ csapadékvíz elvezetés a közműhálózatra csatlakoztatva szintén kiépítve,
- ⇒ vezetékes gáz bevezetve
- ⇒ villany ipari áram, a szükséges teljesítmény rendelkezésre áll, 3x440/230 V.3F.50Hz. Beépített villamos teljesítmény 1135 kW. Jelenleg a sportcsarnok mögött lévő transzformátor állomásból van az energiaellátás kiépítve, 2 db 4x240 mm-es SAMKAM 0,6/1 kV-s földkábel.

Az épület kommunális vízellátása a Honvéd u. felől történik, NA 80 mm méretű bekötő vezetékkel. A vízfogyasztás mérése külső aknában elhelyezett NA 80-as vízmérővel történik.

Melegvíz ellátás a nemrég kiépített Q_n=300 kW hőteljesítményű lemezes hőcserélővel, ill. V=3150 l-es melegvítárolóval valósul meg.

Az épületek hőenergia igényét az „A” épület pincéjében kialakított kazánházból biztosítják. A kazánház 3 éve fel lett újítva. A hőigények biztosítására 3 db Hoval Cosmo típusú gázkazán lett beépítve, a kazánok kapacitása 200 kW+465 kW+850 kW=1605 kW.

2 ddb 800 l-es zárt tágulási tartály szintén be lett építve. A fűtőtestek Radal alumínium, ill. öntöttvas radiátorok, illetve részben a felújított épületrészen („B” épület) acéllemez lapradiátorok.

Gépi szellőztető rendszer lett kialakítva az „A” épületben az alagsori fürdő és gyógyászati terekben, valamint a konyhai épületben és az étterem részen. A szellőzési rendszerek a szemle időpontjában nem működtek megfelelően, felújításra cserére szorulnak.

Az ingatlanon jellemzően 3 elkülönült építmény található, ezeket a következőkben ismertetem.

„A” épület

Régi építésű, az 1900-as évek elején épülhetett a legrégebbi része, majd a második ütemben az 1980-as években bővült. 3-szintes kiépítés: alagsor, földszint és emelet.

Az alagsorban gyógyászati és termálmedencék kerültek elhelyezésre, míg a földszinten vendégszobák és igazgatási irodák. Az I. emeleten további vendégszobák találhatók.

Az épület leromlott állagú, teljes felújításra szorul. A helyszíni szemlén fellelt állapot alapján a ***-os feltételt nem elégítik ki, ezért is az épület felújítására tervdokumentáció készült.

Az épületnek két bejárata van, az É-i oldalon elhelyezett főbejárat a szállóvendégek részére szolgál, míg a D-i oldali bejárat a külső fürdővendégek részére lett kialakítva.

A földpartokkal határolt alagsori szint talajnedvesség és talajpára elleni megfelelő szigeteléssel nem rendelkezik, ezek a helyiségek általában nedvesek, a vakolatok többszöri javítás után is mállanak.

Az eredeti építményrész tégla alappal és falazattal rendelkezik, a földém vélelmezhetően porosz-süveg födém, ill. boltozat. A későbbiek során kiépített födémek vasbeton födémek, un. vasbeton lapostetővel lezárt. A nyílászárók elöregedett, hagyományos kétszárnyas külső homlokzati ablakokkal és belső faajtókkal kiépítettek, ill. részben típus szerkezetek, korszerűtlenek.

A vízvezetés rendezett. A bemutatott terv alapján további két szint kiépítését tervezték, de ez nem valósult meg.

Az „A” jelű épületben a nettó -4,64 m-rel jelölt alagsori szintterület	313,46 m ²
Nettó -3,01 m-rel jelzett alagsori szint alapterület	1264,60 m ²
Földszinti nettó alapterület	1342,30 m ²
Emeleti nettó alapterület	<u>915,35 m²</u>
Mindösszesen:	3835,70 m ²

A medence-téri alagsori padlószint -4,84 m-nél van. A gyógyászati alagsori padlószint -3,01 m-nél.

Az „A” épületben (fogadó épület) 44 db apartman lett kialakítva, a **-os szintet sem éri el a jelenlegi kiépítés színvonala.

Az épület alagsorában található a B-4/a jelű Hévíz kút, talpmélysége 117 m, üzemi vízhozama 400 l/perc, üzemi vízszintje -26 m. A kitermelt víz hőmérséklete +43°C. Vízkimelés Groundfoss SP 16-16-os búvárszivattyúval.

Az érvényes vízjogi üzemeltetési engedély szerint kitermelhető vízmennyiség 54.000 m³/év.

A hivatkozott kút biztosítja a szálloda fürdőmedencéjének és egyéb gyógyvíz igényének az ellátását, a kútszivattyú a vizet egy 40 m³-es térfogatú tározómedencébe nyomja, ahonnan 3"-os méretű vezeték az osztóaknáig, majd onnan a vízmérőkön keresztül a beltéri ülőmedencékbe és a kültéri medencébe juttatja a gyógyvizet.

Férfi és női beltéri medence 35 m³-es, 1-1 db, valamint súlyfürdő férfi és női elnevezéssel 1-1 db 15 m³-es medence, továbbá ülőmedencék, és a kültéri medence, ezek ellátását biztosítja az előzőekben ismertetett kút.

Az alagsori részen található 3 db tangenter, 1 fizioterápia, kénpakolás, szolárium, iszappakolás, fitness-terem és ehhez kapcsolódó egyéb szolgáltatások, presszó csatlakozó fedett terrasszal, vendégtérrel. Pedikűr, manikűr, fodrászat szintén itt nyert elhelyezést.

Az izszappakoló helyiség 2 db főzőedénnyel, sterilizálóval ellátott.

A vizes helyiségekben általában mázas kerámialap burkolat készült és körben 2-2,2 m magasságig csempeburkolat.

A tangentor, a súlyfürdő és a masszázs helyiségek greslap burkolatúak.

Kialakított sóterápiás helyiség, inhalálózóval szintén greslap burkolatú, oldalfalon a mozaik csempeburkolat hiányos, sérült.

A két belső medencénél csúszásgátolt greslap burkolat lett kiépítve, a merülő-medencénél szintén.

A csatlakozó K-i tájolású terasz erősen fagykáros, részben betakart a sérülésveszély miatt.

Az „A” épületben az apartmanok általában betonaljzatúak, ezen linóleum borítás és szőnyegpadló, oldalfaluk festett.

A szobafelszereltség 2 személyes, általában franciaágy, TV, asztal 2 db fotel, kicsi hűtő. Az előtérben 4-ajtós alsó-felső ruhásszekrény.

A csatlakozó külső fedett teraszok 10x10 cm-es mettlachi lap burkolatúak.

A nyílászárók – különösen a külső homlokzatiak – igen előregedtek, cserére szorulnak.

A helyszíni szemlén kérdésekre úgy nyilatkoztak, hogy a legutóbbi ellenőrzés során az „A” épületben lévő szobák nem kapták meg a **-os minősítést.

Az „A” épületben található még a társalgó és a játékterem is.

„B” épület

Alagsor, földszint, I. és II. emelet, itt lift is kiépítésre került.

Az engedélyezési terven „E” jellel szállodaépületnek jelölik. Az épület bejárata ténylegesen az „A” épületben kialakított főbejárat.

Az épület falazata téglá, födémek vasbeton lemezfödémek, szintén vasbeton lapostetős kialakítással, a nyílászárók korszerűbbek.

A következő szintterületekkel rendelkezik a „B” épület:

Alagsori alapterület	539,05 m ²
Földszinti alapterület	533,13 m ²
I. emeleti alapterület	533,13 m ²
II. emeleti alapterület	<u>533,13 m²</u>
Összesen:	2138,44 m ²

A „B” vagy más jelölés szerint az „E” jelű épületben 56 db ***-os színvonalú felújított apartman-szoba található.

A közlekedő folyosók márványlap burkolatúak szegéllyel, a lépcsőkön szintén márványlap burkolat.

A szobák szőnyegpadlósak, oldalfaluk festett. Általában cseresznyeszínű laminált bútortlap burkolat található falakon, a bútorok szintén hasonló színűek.

A fürdő tolóajtós, benne zuhanytálca, beépített mosdó, törölközőszárítós radiátor.

A vizes helyiségek mázas kerámialappal burkoltak, 2 m magasságig csempeburkolat 1 sor bordűrrel.

A WC-k leválasztottak, Geberit típusú beépítéssel, gravitációs szellőzéssel ellátottak.

A csatlakozó teraszok greslap burkolatúak.

A „B” épületben az alagsorban konferenciaterem márványlap burkolatú, rusztikus kialakítású gipszkarton burkolattal, álmennyezettel, csatlakozó terasszal.

Az épület külső homlokzati nyílászárói műanyag szerkezetek.

„C” épület

Konyhai épület a kiszolgáló helyiségekkel. Az épület előregyártott vasbeton vázas, un. UNIVÁZ típusú körüreges födémpanellel, vagyis vasbeton lapostetővel.

A nettó alapterület 1025,35 m².

A vizes helyiségekben ajtómagasságig csempeburkolat, a padlóburkolatok részben csúszásgátolt típusúak. A csempeburkolatok és a padlóburkolatok kopottak, élfogasak, teljes felújításra szorulnak.

Az épület csak mechanikus szellőztető berendezéssel rendelkezik.

A fekete-fehér mosogató greslap burkolatú.

A szárazáru raktár és kenyeres raktár cementlap burkolatú.

A főzés vegyesen gáz és elektromos főzőedényekkel, un. Góliát-típusú saválló acél mosogatók a jellemzőek.

A konyhának nincs külön melegvíz ellátása, az a központi fűtés-rendszerről működik.

Kiépített hűtőkamrák. A csatlakozó iroda beton aljzaton PVC burkolatú, az öltözők szintén beton+PVC burkolatúak.

A konyhai csatlakozó részen fedett gépkocsi beálló aszfaltozott burkolattal.

A konyhával szemben 6 db tároló kiépítve, leromlott műszaki állaggal, cementlap burkolatúak, összesen 65 m² területtel.

Az ingatlanon található egy vasbeton szerkezetű víztorony, jelenleg nem üzemel, hasznosítására konkrét terv nincs kidolgozva. A víztorony mintegy 50 m³ tároló térfogatú lehet. Álláspontom szerint gazdaságosan nem újítható fel.

Az ingatlan bekerített, utcafront felől kő lábazatú és pillérrel kialakított műkö fedköves lezárású, Heidecker-fonatos kerítés található, a többi kerítés szintén Heidecker-fonatos.

Az épület körül aszfaltburkolatú szilárd út kiépítve mintegy 500 m² területen.

A külső térben 78 m² feszített víztükrű vasbeton műtárgy, medence található parkosított környezetben, körülötte térburkolat, kerti bútorok, pihenő ágyak stb.

Az ingatlan területe parkosított, koros lombos fák és örökzöldek vegyesen kellemes környezetet, pihenést, a nap elleni védelmet, árnyékolást biztosítják.

A helyszíni szemlén fellelt állapotról fotókat csatolok.

Az Aquamarin Hotelben vezették be az első súlyfürdőt, ami gerincbántalmak kezelésére, nyújtására szolgál.

További fizioterápiás lehetőségek pl. ultrahang, diadynamikus áramkezelés, interferencia, iontoforézis, ingeráram stb., továbbá iszappakolás, gyógymasszázs, egyéni vagy csoportos gyógytorna, víz alatti gyógytorna, vízsugár masszázs, (tangentor) súlyfürdő egészíti a kezeléseket.

A gyógykezeléseket orvosi vizsgálat után egyénre szabottan végzik, szükség esetén diétával kiegészítve.

A belföldi vendégek részére OEP támogatás a jogszabályoknak megfelelően igénybe vehető.

A helyszíni szemlén fellelt állapot alapján a nagy múlttal és tapasztalattal rendelkező gyógyászati kezelés az épületek – különösen az „A” épület és konyha – állagromlásával álláspontom szerint veszélyeztetett. Ez a rendelkezésemre bocsátott üzleti jelentésekből is látható.

4. ÖSSZEHASONLÍTÓ INGATLANFORGALMI ADATOK

A következőkben összehasonlító ingatlanforgalmi adatokat csatolok be, részben jogerős bírósági ítéletek alapján megállapított forgalmi értékekről, ill. részben kínálati árakból.

INGATLAN ADATOK

HRSZ: VÁROS:Fonyód UTCA:József A. u.

INGATLAN JELLEGE : Sport szálló, ***-os minősítéssel
INGATLAN TERÜLETE: 773 m2 VÉTEL ár: 345 000 eFt ILLETÉK: 345 000 eFt

UT: szilárd VILLANY: 380V VÍZ: közműves SZENYVÍZ: csatorna
VEZETÉKES GÁZ: bevezetve CSAPELVEZETŐ: kiépítve FÜTÉS : gáz közp.
TELEFON : i KÁBEL TV: i

ÉPÜLET ÁLLAGA : felújított ÉPÜLET ÉLETKORA: 37 Év ÉRTÉKIDEJE:2005
INGATLAN FEKVÉSE : kedvező, központtól 300-400 m-re
LAKÁS ALAPTERÜLETE:

BELMAGASSÁG : ALAPOZÁS :beton sáv SZIGETELÉS :kiépítve
LÁBAZAT :müccementkő FALSZERKEZET : téglá VÁLASZFAL : téglá
KÜLSŐ VAKOLAT: kőszinelés FÖDÉM ALSÓ :vasbeton FÖDÉM FELSŐ:fafödém
NYILÁS ZÁRO :vegyes fa TETŐSZERKEZET:vegyes, tag HÉJALÁS: Bramac cserép

Alagsor: 158 m2, szauna, medence, konditerem, WC, zuhanyzó, szolárium, raktár, kazánház
Mázás lap burkolatúak, raktár, kazánház, betonaljzatú

FÖLDSZINT: 591 m2, 10 db szoba, hajópadlós, festett
+ fürdő-Wc: mázaslap, fal csempés
Apartman: 2 szoba, fürdő, Wc, hajópadló, ill. mázas lap burkolat.

I. emelet: 564 m2, 28 db szoba hajópadlós, +Fürdő-Wc: máz.lap, fal csempés
Apartman: 2x2 ágyas szoba, fürdőben sarokkád, Wc, mosdó: mázaslap, fal csempés
II. emelet 446 m2, 13 szoba zuhanyzóval, Wc, mosdó
III. cmelet 139 m2, 6 db szoba zuhanyzóval, WC, mosdó
A szobák 2-3-4 ágyasak.
Konferenciaterem, napozó terasz, sport centrum

Bekerített az ingatlan. Ösfás, gyepes.

EGYÉB MEGJEGYZÉS: Telek értéke: 4.500.000,- Ft, Fajlagos érték: 5.821,- Ft/m2.
Az ingatlan 1996-2001-ben szállodává alakítva.

INGATLAN ADATOK**HRSZ:** **VÁROS:**Táska **UTCA:****INGATLAN JELLEGE :** Termálkút**INGATLAN TERÜLETE:** 3988 m2 **VÉTEL áR:** 36 250 eFt **ILLETÉK:** 36 250eFt**UT:** **VILLANY:** **VÍZ:** **SZENYVÍZ:****VEZETÉKES GÁZ:** **CSAPELVEZETŐ:** **FÜTÉS :****TELEFON :** **KÁBEL TV:****ÉPÜLET ÁLLAGA :** **ÉPÜLET ÉLETKORA:** **Év ÉRTÉKIDEJE:**2003**INGATLAN FEKVÉSE :****ÉPÜLET ALAPTERÜLETE:****BELMAGASSÁG :****ALAPOZÁS :****SZIGETELÉS :****LÁBAZAT :****FALSZERKEZET :****VÁLASZFAL :****KÜLSŐ VAKOLAT:****FÖDÉM ALSÓ:****FÖDÉM FELSŐ:****NYILÁS ZÁRO :****TETŐSZERKEZET:****HÉJALÁS:**

Talpmélysége: 1039,5 m, 1969-ben létesült

Üzemi vízszint -2.0 m

Vízminőség: gyógyvíz

Termálvíz hőmérséklete +75 celsius fok

Vízhozam 480 liter/perc

2003-ban vételár: 25.000.000 - Ft

ÁFA: 6.250.000,- Ft

Kút összesen: 31.250.000,- Ft, fajlagos értéke: 30.062,- Ft/m2.

3899 m2 terület ára 5.000.000,- Ft, fajlagos értéke: 1.282,- Ft/m2.

Megjegyzés: 2010-ben 1039,5 m mélységi kút értéke területtel együtt 63.296.000,- Ft, ebből terület értéke 6.500.000,- Ft, fajlagos: 1.667,- Ft/m2.

1039,5 fm kút értéke 54.638,- Ft/m2.

INGATLAN ADATOK**HRSZ: Város:Táska UTCA:****INGATLAN JELLEGE :** Kültérületi gyeptertermálkút**INGATLAN TERÜLETE:** 196.099 m² **VÉTEL ár:** 32 990 eFt **ILLETÉK:** 32 990eFt

UT: **VILLANY:** **VÍZ:** **SZENYVÍZ:**
VEZETÉKES GÁZ: **CSAPELVEZETŐ:** **FÜTÉS :**
TELEFON : **KÁBEL TV:**

ÉPÜLET ÁLLAGA : **ÉPÜLET ÉLETKORA:** **Év ÉRTÉKIDEJE:**2006
INGATLAN FEKVÉSE :
ÉPÜLET ALAPTERÜLETE:

BELMAGASSÁG :	ALAPOZÁS :	SZIGETELÉS :
LÁBAZAT :	FALSZERKEZET :	VÁLASZFAL :
KÜLSŐ VAKOLAT:	FÖDÉM ALSÓ:	FÖDÉM FELSŐ:
NYILÁS ZÁRO :	TETŐSZERKEZET:	HÉJALÁS:

Telek értéke: 9.804.950,- Ft, Fajlagos értéke: 50,- Ft/m.
Kút: 720 m, 1400 liter/perc vízhozam + 80 ° C, termálkút
Kút értéke Áfa-val 23.185.000,- Ft, Fajlagos 32.201,- Ft/m.

Kút fajlagos értéke: 32.201,- Ft/m

INGATLAN ADATOK

HRSZ: VÁROS:Balatonlelle UTCA:Szt. István u.

INGATLAN JELLEGE : Üdülő 1.számú épület

INGATLAN TERÜLETE: 5600 m²VÉTEL ÁR: 63600 eFt ILLETÉK: 63600

UT: szilárd VILLANY: 230V VÍZ: közműves SZENYVÍZ: csatorna

VEZETÉKES GÁZ: CSAPELVEZETŐ: kiépítve FÜTÉS : kályhás

TELEFON : KÁBEL TV:

ÉPÜLET ÁLLAGA : ÉPÜLET ÉLETKORA: 60 Év ÉRTÉKIDEJE:2007

INGATLAN FEKVÉSE : vízparttól kb. 50m-re

ÉPÜLET ALAPTERÜLETE: 80 m²

BELMAGASSÁG : ALAPOZÁS :beton SZIGETELÉS :

LÁBAZAT :ciklpokó FALSZERKEZET :38cm téglaválaszfal :

KÜLSŐ VAKOLAT:köporos FÖDÉM ALSÓ :fa FÖDÉM FELSŐ:

NYILÁS ZÁRO :fa típus TETŐSZERKEZET:sátor HÉJALÁS :cement cse

ELŐSZOBA : 8m², beton+PVC, festett

SZOBA1 : 20m², hajópadlós, festett

SZOBA2 : 22m², hajópadlós, festett

SZOBA3 :

SZOBA4 :

SZOBA5 :

FÜRDŐSZOBA : férfi-női: 6-6m², mázas lap, 1,8ig csempe

KONYHA : 12m², cementlap, linóleum, festett

KAMRA : 3m², beton+PVC, meszelt

PINCE :

EGYÉB HELYSÉG : Tűzrakóhely:

EGYÉB HELYSÉG1: grillezővel kialakítva, térburkolat és járda 50m²,

MELLÉK TELEP : kerítés betonlábazatos, díszléces, rendezett park

MELLÉK TELEP1 :

GAZDAÉPÜLET1 : 30db korosabb örökzöld és lombos fa

GAZDAÉPÜLET2 : 40db díszbokor és cserje

GAZDAÉPÜLET3 :

JÁRDA :

KERÍTÉS :

NYÖVÉNYZET :

TEREPTISZONYOK:

EGYÉB MEGJEGYZÉS: Telek értéke: 28.000.000,- Ft, fajlagos érték:5.000,-Ft/m².

INGATLAN ADATOK

HRSZ: Város: Balatonlelle UTCA: Szt. István

INGATLAN JELLEGE : Üdülő folyt. 2.számú épület
INGATLAN TERÜLETE: 0 VÉTEL ár: 0 eFt ILLETÉK:

UT: u.a. VILLANY: u.a. VÍZ: u.a. SZENYVÍZ: u.a.
VEZETÉKES GÁZ: CSAPELVEZETŐ: u.a. FÜTÉS : u.a.
TELEFON : KÁBEL TV:

ÉPÜLET ÁLLAGA : ÉPÜLET ÉLETKORA: u.a. Év ÉRTÉKIDEJE: 2007
INGATLAN FEKVÉSE : u.a.
ÉPÜLET ALAPTERÜLETE: 69 m2

BELMAGASSÁG : ALAPOZÁS : SZIGETELÉS :
LÁBAZAT : FALSZERKEZET : VÁLASZFAL :
KÜLSŐ VAKOLAT: FÖDÉM ALSÓ : FÖDÉM FELSŐ:
NYILÁS ZÁRÓ : TETŐSZERKEZET: HÉJALÁS :

ELŐSZOBA :
SZOBA1 : Műszaki jellemzők és helyiségek ugyanaz mint az 1.sz
SZOBA2 : épületnél, csak az egyik szoba 12m2.
SZOBA3 :
SZOBA4 : Három db faház:
SZOBA5 : nyeregtető, tegola héjalás ebből kettő 24m2, csak sz
FÜRDŐSZOBA : obának kialakítva, belül farostlemez mázolt oladlfallal
KONYHA : lal, hajópadlóval.
KAMRA : 3. faház: 28m2, 2 szoba, konyha, fürdő, szerkezet
PINCSE : ugyanaz mint az előzőké
EGYÉB HELYSÉG :
EGYÉB HELYSÉG1: 2db fedett térburkolatú nyitott szín
MELLÉK TELEP : 20-26m2, beton aljzatú
MELLÉK TELEP1 :
GAZDAÉPÜLET1 :
GAZDAÉPÜLET2 :
GAZDAÉPÜLET3 :
JÁRDA :
KERÍTÉS :
NYÖVÉNYZET :
TEREPIVISZONYOK:
EGYÉB MEGJEGYZÉS:

INGATLAN ADATOK

HRSZ: VÁROS:Balatonföldvár UTCA:Liszt F. u. ,

INGATLAN JELLEGE : Szálloda

INGATLAN TERÜLETE: 4930 m² VÉTEL ÁR: 135000 eFt ILLETÉK: 135000

UT: szilárd VILLANY: 230V VÍZ: közműves SZENYVÍZ: csatorna
VEZETÉKES GÁZ: bevezetve CSAPELVEZETŐ: kiépítve FÜTÉS : gázközp.
TELEFON : i KÁBEL TV: i

ÉPÜLET ÁLLAGA : jó ÉPÜLET ÉLETKORA: 30 Év ÉRTÉKIDEJE:2009
INGATLAN FEKVÉSE : kedvező, központi
ÉPÜLET ALAPTERÜLETE: 745 m²

BELMAGASSÁG : ALAPOZÁS :vasbeton SZIGETELÉS :kiépítve
LÁBAZAT :beton FALSZERKEZET :B30blokk VÁLASZFAL :tégla
KÜLSŐ VAKOLAT:festett FÖDÉM ALSÓ :vasbeton FÖDÉM FELSŐ:vasbeton
NYILÁS ZÁRO :műa. típus TETŐSZERKEZET:lapos HÉJALÁS :akvabitos

ELŐSZOBA : Földszint: 368m² Bár:103m²
SZOBA1 : Iroda: 14m², Recepció:5,84m² , közlekedő:6m²
SZOBA2 : Női WC és előtere:10m² , Férfi WC és előtere:10m²
SZOBA3 : Lépcsőház:15m² Előtér:63m², Előadó:29m²
SZOBA4 : Étterem:95m² , Étterem-2:130m², Tálaló:14m²
SZOBA5 : Hús előkészítő:5m² Konyha:26m² Zöldséges :7,5m²
FÜRDŐSZOBA : Folyoso:7m² Ital raktár:5m²
KONYHA : I.emelet: 201m² Közlekedő:70m² szőnyegpadlós, festet
KAMRA : 15 apartman: 15x30m² benne: előtér:4m² sz.padló
PINCE : Fürdő:3,5m² mettlachis, mennyezetig csempe,kád,WC
EGYÉB HELYSÉG : Szoba:15m² szőnyegpadló, Erkély:4,5m² acél korlát
EGYÉB HELYSÉG1: II.emelet: 176m² Nappali:50m², Étkező:10m²
MELLÉK TELEP : 3 közlekedő: 16,6,7m² mázas lap , Szélfogo:3m²
MELLÉK TELEP1 : 3 szoba:3x16m² Fürdő:12m² 2Gardrob:2x6m²
GAZDAÉPÜLET1 : Iroda:15m² szőnyegp.,Konditerem:17m² sz.padló
GAZDAÉPÜLET2 : Billiárd terem:59m² mázas lap,Bár:6,5m²
GAZDAÉPÜLET3 :
JÁRDA :
KERÍTÉS :
NYÖVÉNYZET :
TEREFPVISZONYOK:
EGYÉB MEGJEGYZÉS:

Az épület felújításra szorul.

Telek értéke: 24.650.000,- Ft, fajlagos érték: 5.000,- Ft/m².

Építmény értéke: 110.350.000,- Ft, fajlagos érték: 148.121,- Ft/m².

INGATLAN ADATOK

HRSZ: VÁROS:Hévíz UTCA:

INGATLAN JELLEGE : Szálloda

INGATLAN TERÜLETE: 850 m2 VÉTEL ÁR: 315.000.000 Ft ILLETÉK:

UT: szilárd VILLANY: 230 V VÍZ: közműves SZENYVÍZ: csatorna

VEZETÉKES GÁZ: bevezetve CSAPELVEZETŐ: kiépítve FÜTÉS: gáz kp-i

TELEFON : KÁBEL TV:

ÉPÜLET ÁLLAGA : ÉPÜLET ÉLETKORA:10 Év ÉRTÉKIDEJE:2012

INGATLAN FEKVÉSE :

ÉPÜLET ALAPTERÜLETE: m2

BELMAGASSÁG : ALAPOZÁS :beton

SZIGETELÉS :

LÁBAZAT: beton

FALSZERKEZET :Porothon 38

VÁLASZFAL :

KÜLSŐ VAKOLAT:Baumit FÖDÉM ALSÓ: vasbeton FÖDÉM FELSŐ: gipszkart. fa

NYILÁS ZÁRO :hőszig.fá TETŐSZERKEZET:tagolt nyeregt HÉJALÁS:Bramac cserép

Szobák: 120 m2, lampark., festett

Amerikai konyha: 500 m2, mázasker., festett

Étkező: 50 m2, mázasker., festett

Erkélyek: 1100 m2, mázasker., acél korlát

Fürdők: 80 m2, mázasker., 2,0 m-ig csempeburkolat, wc, zuhanyzó

14 db parkolóhely a teremgarázsban $210+40=250$ m2

Építmény terület erkélyek nélkül: 1000 m2

Telek értéke 20.000.000,-Ft.

Fajlagos értéke 23.529,- Ft/m2

Építmény értéke: 295.000.000,- Ft

Fajlagos értéke: 295.000,- Ft/m2.

14 apartman 20 szobával

Megjegyzés: kínálati ár

INGATLAN ADATOK**HRSZ:** **VÁROS:**Hévíz **UTCA:****INGATLAN JELLEGE** : Szálloda- 4 szintes
INGATLAN TERÜLETE: 2270 m2 **VÉTEL ÁR:** 155.000.000 Ft **ILLETÉK:****UT:** szilárd **VILLANY:** 230 V **VÍZ:** közműves **SZENYVÍZ:** csatorna
VEZETÉKES GÁZ: bevezetve **CSAPELVEZETŐ:** kiépítve **FÜTÉS:** gáz kp-i
TELEFON : **KÁBEL TV:****ÉPÜLET ÁLLAGA** : **ÉPÜLET ÉLETKORA:** 62 Év **ÉRTÉKIDEJE:**2012
INGATLAN FEKVÉSE :
ÉPÜLET ALAPTERÜLETE: 548 m2**BELMAGASSÁG** : **ALAPOZÁS** :beton **SZIGETELÉS** :
LÁBAZAT: beton **FALSZERKEZET** : 38 cm km **VÁLASZFAL** :
KÜLSŐ VAKOLAT:Baumit **FÖDÉM ALSÓ:** vasbeton **FÖDÉM FELSŐ:**
NYILÁS ZÁRO : fa típus **TETŐSZERKEZET:**tagolt nyeregt **HÉJALÁS:** cserép

16 szobás, 1 apartmanos, étteremmel.

Telek értéke 45.000.000,-Ft.

Fajlagos értéke 19.824,- Ft/m2

Építmény értéke: 110.000.000,- Ft

Fajlagos értéke: 200.730,- Ft/m2.

INGATLAN ADATOK

Város/Község: Hévíz Utca: Házszám:

Ingatlan jellege: 3 szintes panorámás panzió

Ingatlan területe: 1120 m² Vétel ár: 139.000.000,-Ft Illeték: 139.000.000,-Ft

Út: szilárd

Villany: 230 V

Víz: közműves

Szennyvíz: csatorna

Vezetékes gáz: bevezetve

Csapelvezető: kiépítve

Fűtés: gáz központi

Telefon:

Kábel tv:

Épület állaga:

Épület életkora: 14 év

Értékideje: 2012

Ingatlan fekvése:

Épület alapterülete:

Belmagasság:

Alapozás: beton

Szigetelés:

Lábazat: beton

Falszerkezet: poroton 38 téglafal Válaszfal:

Külső vakolat: terranova nemesvak.

Födém alsó: vasbeton

Födém felső: gipszkartonos fa

Nyílászáró: fa típus

Tetőszerkezet: tagolt nyereg

Héjalás: Mediterrán

cement cserép

HelyiségekFÖLDSZINT 160 m² konyha, étkező, fitness, szauna mázas kerámialap burkolatúak.

Raktárak, garázs simított beton aljzatúak, meszelt.

EMELET 160 m² apartmanok, erkéllyel+ zuhanyzó, wc. A szobák parkettázak, a vizesblokk mázas kerámialap és a közlekedők is.TETŐTÉR 160 m² ugyanaz, mint az emelet.

Telekár: 24.000.000,-Ft

Fajlagos ár: 21.428,-Ft/m²Építményár: 239.583,-Ft/m²(Megjegyzés: Kínálati ár)10 apartman+konyha-étkező, szauna 40 m², garázs 60 m², raktárak 60 m².

INGATLAN ADATOK

Város/Község: Fonyód Utca: Szent István u. Házsám:

Ingatlan jellege: gyógy-szálló kezelésekkkel

Ingatlan területe: 7321 m2 Vétel ár: 295.411.000,-Ft Illeték:

Út: szilárd

Villany: 230 V

Víz: közműves

Szennyvíz: csatorna

Vezetékes gáz: bevezetve

Csapelvezető: kiépítve

Fűtés: gáz központi

Telefon:

Kábel tv:

Épület állaga:

Épület életkora: 12 év

Értékideje: 2010

Ingatlan fekvése:

Épület alapterülete: 806 m2

Belmagasság:

Alapozás: beton

Szigetelés:

Lábazat: beton

Falszerkezet: poroton 38 téglafal Válaszfal:

Külső vakolat: terranova nemesvak.

Födém alsó: vasbeton Födém felső: gipszkartonos fa

Nyílászáró: hősziget. fa

Tetőszerkezet: vb. Lapos+torony Héjalás:

Helyiségek

ALAGSOR 295 m2, gépház, pince, hőközpont, kondi terem, jacuzzi, fürdő-elcsarnok, öltözők, wc, mosdók, szauna, wellness mázas kerámialap burkolatú.

FÖLDSZINT 313 m2, előcsarnok, recepció, pizzeria, kávézó, vizesblokk, irodák, vendég szobák mázas kerámialap burkolat és parkettásak.

EMELET 306 m2, vendég szobák vizesblokkal, közlekedők, erkélyek. A szobák parkettásak, festettek, vizesblokk mázaslap burkolatú.

TETŐTÉR 303 m2, apartmanok vizesblokkal.

TETŐTERASZ 11 m2, tároló és gépészet, 17 m2 medence, panorámás kilátás.

Telekár: 16.000.000,-Ft

Fajlagos ár: 19.851,-Ft/m2

Alagsor szaunákkal 71.000.000,-Ft

Fajlagos ár: 240.678,-Ft/m2

Földszint 69.000.000,-Ft

Fajlagos ár: 220.447,-Ft/m2

Emelet 64.000.000,-Ft

Fajlagos: 209.150,-Ft/m2

Tetőterasz medencével: 5.500.000,-Ft

Forgalmi érték összesen: 295.411.000,-Ft

26 apartman vizesblokkal.

5. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Az Európai Unióban általában 3 értékelési módszert alkalmaznak. Ezek a következők:

- ⇒ Piaci megközelítés, vagyis piaci érték meghatározása valós eladások összehasonlításával OMV (Open Market Value).
- ⇒ Költség alapú megközelítés, vagyis az újraelőállítási költség mint műszaki érték meghatározása DRCV (Depreciated Replacement Cost Value).
- ⇒ Nyereségtőkésítés, vagyis hozamértékelési (befektetési) értékmegállapítás DFEV (Discounted Future Earning Value).

A következőkben tájékoztatásul ismertetem mindhárom értékelési módszert, de az ingatlan forgalmi értékének meghatározásához elsősorban a piaci szemléletű módszert alkalmazom.

A 25/1997(VIII.01.) PM rendelet termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására és erre vonatkozó módszertani elvekre lett kiadva, az ebben foglaltakat szintén figyelembe veszem. Ennek alapján a forgalmi érték meghatározásánál a piaci összehasonlító módszeren kívül egy további módszer alkalmazása javasolt, ezt szakvéleményem szerkesztésénél és a számításoknál alkalmazom.

A forgalmi érték meghatározásánál figyelembe veszem a TEGoVA és az Európai Értékelési Szabványok (EVS 2003) útmutatásait.

5.1. OMV, vagyis piaci érték meghatározása valós adatok összehasonlításával

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

- a) az eladó hajlandó az eladásra,
- b) az adás-vételi tárgyalások lebonyolításához ésszerűen hosszú idő áll rendelkezésre, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és a piaci helyzetet.

- c) a tárgyalás időszakában az érték nem változik.
- d) a vagyontárgy értékesítése, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik.
- e) átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Piaci értéknek még azt az árat is értjük, amelyen mind a vásárlók, mind az eladók hajlandók üzletet kötni, és amelyért az ingatlan a szabadpiacon eladható.

Egyensúlyi érték az az ár, amely elérhető lenne a piacon, ha a kereslet a kínálattal egyensúlyban lenne.

Egy adott időpontra vonatkozó legvalószínűbb árnak az a készpénzben, készpénzzel egyenértékű tételekben, vagy más pontosan körülírt tételekben kifejezett tekinthető piaci értéknek, amelyen egy adott tulajdonjog rendes versenypiaci körülmények között, a tisztességes forgalmazás követelményeinek megfelelően elkel. Mikor mind a vevő, mind az eladó megfontoltan, tájékozottan, önértékét követve cselekszik, és feltehető, hogy egyikük sincs jogtalan kényszer hatása alatt (Ingatlanértékelési Kézikönyv).

A piaci értéknél ún. összehasonlító módszert alkalmazunk, vagyis a korábban értékesített, vagy más célból érték megállapítással bíró ingatlanok adatait ismerve, összehasonlítást végzünk a vizsgált ingatlannal, és ehhez viszonyítva – a különbözőségeket is figyelembe véve jelöljük meg a forgalmi értéket.

Az ingatlannál vizsgálni kell az értéknövelő és értékcsökkentő tényezőket. E körön belül a főbb szempontokat ismertetem:

A műszaki szempontok szerint:

- van-e az ingatlanban károsodás,
- kiviteli hibák,
- megszokottól eltérő méret,
- alapozás, szerkezetek, közbenső és zárófödémek megoldásai, kialakítása,
- határoló szerkezetek, nyílászárók,
- burkolatok minősége,
- szakipari munkák minősége, értéke,
- épületgépészet, felszereltség minősége,
- épület tartozékok.

Építészeti szempontok szerint csoportosítandó:

- mi a felépítmény célja,
- milyen helyiségek találhatók benne,
- milyen a belső elrendezés,
- milyen a komfortfokozat,
- megfelel-e az épület a vonatkozó rendeleti előírásoknak.

Használat szempontjából vizsgálendő:

- az építés éve, ezen belül volt-e felújítva és milyen értékkel,
- volt-e káresemény az épületnél,
- a karbantartás folyamatos vagy elmaradt,
- az ingatlan, ezen belül a lakóépület rendeltetésszerű használatra alkalmas-e.

A telek vonatkozásában:

- a telek alakja, tájolása, lejtése, beépíthetősége vizsgálendő növényzettel, a telek tartozékkal, talajtani viszonyokkal.

Az infrastruktúra szempontjából: közmű ellátottság, ezt meghaladóan a megközelíthetőség, alapfokú és középszintű ellátás a központtól, oktatási intézményektől, szabadidős létesítményektől, telekommunikációs létesítményektől.

Környezeti szempontok szerint vizsgálendő: a szomszédok és szomszédos létesítmények, övezeti kialakítás, esetleges kilátás, panoráma, szennyező források és esetleges környezeti ártalmak.

Jogi szempontból vizsgálendő: a tulajdonviszony rendezettsége, osztott tulajdon vagy résztulajdon, kapcsolódó jogok, mint pl. zálogjog, használati jog és az ingatlannyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények. Vizsgálendő, hogy van-e műemléki védettség, vagy vízbázis védelmi övezet, esetleg OTÉK és helyi építési szabályzat milyen előírásokat tartalmaz.

A vizsgált ingatlan kedvező és jó fekvésű, de számos termálvízzel rendelkező, többnyire ****-os szálloda a versenyhelyzetben előnyösebb. Pl. a Hunguest Hotel Panoráma, Hélios, továbbá a gyógyszolgáltatást nyújtó Hévíz gyógyfürdő, és a Szent András Reuma Kórház, valamint az ÁEK Hévízi Mozgásszervi Rehabilitációs Intézet (Honvéd szanatórium) szintén versenyhelyzetet, ahol OEP támogatások ugyancsak igénybe vehetők.

Ha a SWOT analízist figyelembe vesszük, ezek egyúttal meghatározzák az értékcsökkentő és értéknövelő tényezőket is.

A SWOT 4 szó kezdőbetűiből a következők szerint értelmezhető:

- Strengths – erősségek
- Weaknesses – gyengeségek
- Opportunities – lehetőségek
- Threats - veszélyek

Magyar megfelelője a GYELV elemzés:

- Gyengeségek – belső tényezők: olyan dolgok, amik nem jól működnek, de lehet rá befolyás, hogy jobb legyen.
- Erősségek – belső tényezők: pozitív dolgok, amik jól működnek és lehet rá befolyás, hogy még jobban működjenek.
- Lehetőségek – külső tényezők: olyan adottságok, amelyeket nem tudunk befolyásolni, de kedvezőek, és rájuk építve kihasználhatjuk erősségeinket.
- Veszélyek – külső tényezők: olyan korlátok, negatív tényezők, amelyeket nem tudunk befolyásolni, és csökkentik a siker esélyeit, kockázatot is jelentenek.

A vizsgált ingatlannál ezek a tényezők a következőképpen alakulnak.

Erősségek (Strengths)

- Központi elhelyezkedés
- Saját kút 117,9 m mélyről, 41-42 °C hőmérsékletű vízzel
- Külső medence télen, nyáron
- Közel 2 hektáros park

- Biztonságos parkolás
- Jól ismert márkánév
- Jól csengő szlogen
- Szakképzett személyzet
- Kis szervezet →
rugalmasság →
gyors reagálási képesség
- Vendégkör ismerete
- Komplex kúracsomagok

Gyengeségek (Weaknesses)

- Megnyerő külső arculat hiánya
- Eltérő színvonalú szálláshely szolgáltatás
- Összenyitható szobák hiánya
- Konferenciaterem hiánya
- Korszerűtlen konyha
- Igényes emléktárgyak hiánya
- Hiányos nyelvtudás
- Tulajdonosi támogatás
- Hátrányos versenyhelyzet

Lehetőségek (Opportunities)

- Pályázatok
- A belföldi turizmus növekedési potenciálja (SZÉP kártya)
- A városi programok még jobb kihasználása
- Új célpiacok bevonása
- Célzottabb marketing
- Szálloda szolgáltatásainak bővítése: wellness szolgáltatások, szépségfarm
- Energiatakarékosság → elfolyó melegvíz hasznosítása

Veszélyek (Threats)

- Erősödő árharc → áron aluli értékesítés veszélye
- Közép-Európai országok erőteljes promóciós tevékenysége
- Hazai gyógyszállodák fejlődése
- A belföldi fizetőképes kereslet visszaesése

A vizsgált épület(ek)nél, ingatlannál jelentős értékcsökkentő tényező az épületek avultsága, és az indokolt és szükséges felújítás.

Az összehasonlító ingatlanforgalmi adatoknál ezt a korrigált fajlagos építményértéknél 0,75-ös szorzóval módosítom.

Az 5 db összehasonlító ingatlanforgalmi adat vonatkozásában páros összehasonlítást alkalmazok.

Valamennyi ingatlan szálló, ill. gyógyszálló. A kínálati áraknál (mivel ezek általában lényegesen magasabbak) 10% levonást alkalmazok.

Az összehasonlításnál a (-) előjelű értelemszerűen a fajlagos értéket pozitívan, míg a (+) előjel a fajlagos értéket negatívan befolyásolja százalékos mértékben.

Piaci összehasonlító módszerrel a forgalmi értéket a következők szerint levezetem.

ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK

Sor szám	Alapadatok, az ingatlan jellemzői	Vizsgált ingatlan Hotel Aquamarin Hévíz, Honvéd u. 14.	1. HÉVÍZ	"K" %	2. FONYÓD	"K" %	3. HÉVÍZ apartman-ház	"K" %	4. BALATON- FÖLDVÁR	"K" %	5. HÉVÍZ. szálloda	"K" %
1.	NAV forgalmi érték, vétélár, Ft Vétel (értékelés) időpontja	számított érték 2012. június	139.000.000,- kínálati ár 2012.	+10	295.411.000 gyógyszálló 2010	0	315.000.000,- kínálati ár 2012	+10	135.000.000,- szálloda 2009	0	155.000.000,- kínálati ár 2012	0
2.	Telek területe, m ² Értéke, Ft Fajlagos ára, Ft/m ²	14.436 303.156.000,- 21.000,-	1.120 24.000.000,- 21.428,-	-2	7.321 16.000.000,- 19.851,-	-1	850 20.000.000,- 23.529,-	-3	4930 24.650.000,- 5.000,-	-2	2270 45.000.000,- 19.824,-	-2
3.	Az ingatlan fekvése, helyzete	kedvező, központ közeli	kedvező, központ közeli	0	kedvező, központi vízpart 200 m-re	0	kedvező, központ közeli	0	kedvező, központ közeli	0	kedvező, központ közeli	0
4.	Főépület kora, állaga	80-90 éves részben felújított	14 éves jó állagú	+10	12 éves felújított	+10	10 éves jó állagú	+10	30 éves felújításra szorul	+6	60 éves közepes állagú	+2
5.	Szintek száma	3-5	3	0	3	0	4	0	3	0	4	0
6.	Beépített hasznos területe m ²	"A" épület 3836 "B" épület 2138 "C" konyha 1025	Fszt: 160 Emelet 160 Tetőtér 160	-4	Alagsor 295 Fszt 313 Em+tetőtér 609	-3	14 apartman 750	-3	Fszt. 368 I.emelet 201 II.emelet 176	-2	548	-3
7.	Különlleges építmények	117 m mély kút, víztorony, raktár 65 m ²	-	-6	Tetőteraszok 11 +medence 17	0	Teremgarázs 250	0	-	-6	-	-6
8.	Egyéb építmények, szolgáltatások	Külső medence, 78 m ² , masszázs, wellness, szauna, gyógymedencék	Garázs 60m ² Raktárak 60 m ² Szauna 40 m ²	+4	Jacuzzi, fitness, wellness, gyógykezelések	-2	-	-2	-	-2	Éttermi szolgáltatás	-2
9.	A főépület fontosabb műszaki jellemzői: alapozás, lábazat, szerke- zeti falak, födémek, tető és héjalás	Tégla és beton alap és lábazat, tégla falak, mono- lit vasbet.födém vb. lapostető vegyes fa nyílás- zárók	Beton alap és lábazat, 38 cm Poroton téglafal vasbeton és fa födém, vb. lapostető és torony	0	Beton alap és lábazat, 38 cm poroton téglafal vasbeton és fa födém, vb. lapostető és torony	0	Beton alap és lábazat, 38 cm poroton téglafal vasbeton és fa födém nyeregvető, Bramac cserép	0	Beton alap és lábazat, B30 blokk téglafal vasbeton födém vb. lapostető műanyag nyílás- zárók	0	Beton alap és lábazat, B30 blokk téglafal, vasbeton födém, nyeregvető, homnyolt cserép héjalás	0
10.	Lakóhelyiségek, szobák száma	"A" ép. 44 szoba "B" ép. 56 szoba	10 apartman 3 szoba	-4	26 apartman	-2	14 apartman 20 szoba	-3	20 apartman 20 szoba	-2	1 apartman 16 szoba	-3
11.	Közművek, fűtési mód	össz közmü, gáz központi fűtéssel	össz közmü, gáz központi fűtéssel	0	össz közmü, gáz központi fűtés	0	össz közmü, gáz központi fűtés	0	össz közmü, gáz központi fűtés	0	össz közmü, gáz központi fűtés	0
12.	Korrigált építm. ter. m ²	6999+12+5+10= 7026	480+30+30+40= 580		295+313+609+ 11+5=1233		750+250=1000		368+201+176= 745		548	
13.	Fajlagos ép.érték, Ft/m ²	A:1.068.738/5= 213.748	198.276,-		226.611,-		295.000,-		148.121,-		200.730,-	

14.	Korrektció % Korrigált fajlagos érték	Á.:1.041.673/5= 208.334,-	182.414,-	+8	222.079,-	+2	268.450,-	+9	159.971,-	-8	208.759,-	-4
-----	--	------------------------------	-----------	----	-----------	----	-----------	----	-----------	----	-----------	----

Építmény redukált fajlagos értéke: 208.334,-Ft/m²x0,75=156.250,-Ft/m²x7026 m²= 1.097.812.500,-Ft
 Telek érték: 303.156.000,-Ft
 1.400.968.500,-Ft

2012. júniusi forgalmi érték kerekítve: 1.400.000.000,-Ft

5.2. Költség alapú megközelítés, vagyis újraelőállítási költség (DRCV) számítása

A költség alapú megközelítésnél egy bruttó pótlási költséget kell figyelembe venni, vagyis az építmények jelenlegi újraelőállítási költségét, műszaki normatívák alapján, ebből le kell vonni az avulást. Ez adja a nettó pótlási költséget.

Az avulások a következőkből tevődnek össze (amortizációk)

- fizikai elhasználódás
- funkcionális elavulás
- környezeti tényezők

Ezekből az elemekből elsősorban a fizikai elhasználódást lehet értékcsökkentő tényezőként figyelembe venni, funkcionális értelemben az épület rendeltetésszerű használatának megfelel (az épület funkciójának megfelelően került kialakításra). Azonban az épület fizikai elhasználódása nagyon jelentős.

Az épületek újraelőállítási költségénél nagy általánosságban a következők arányok állíthatók fel.

– Földmunkák	1,850%
– Alapok	1,250%
– Föld alatti szigetelések	5,280%
– Külső falak	11,700%
– Belső falak	14,125%
– Válaszfalak	3,950%
– Födémek és koszorúk	27,850%
– Lépcsőházak és lépcsők	2,870%
– Tetőszerkezetek	4,525%
– Tetőfedések	2,600%
– Asztalos munkák	17,700%
– Egyebek	6,300%

Megjegyzés: A födémekben a burkolatok, a falazatokban a gépészet is benne foglaltatik.

Magyarországon kötelező érvényű leírás van az építmények átlagos évi amortizációjának mértékére (1991. évi LXXXVI.tv.):

- ⇒ Hosszú élettartamú szerkezetekből felépített épületeknél az amortizáció 1,00%, vagyis az élettartam 100 év.
- ⇒ Közepes élettartamú szerkezetekből épült épületeknél az amortizáció 3,00%, vagyis élettartam 33 év.
- ⇒ Rövid élettartamú szerkezetekből épült építményeknél amortizáció 6,00%, vagyis a szerkezet tervezett élettartama 16 év.

Magyarországon az építmények becsült élettartamát a következők szerint lehet figyelembe venni:

– Vert falú építmények	50-70 év
– Vályogtéglá falazatú építmények	60-80 év
– Tömör téglá szerkezetű építmények	150-200 év
– Terméskő fal szerkezetű építmények	100-120 év
– Monolit Vb. szerkezetű építmények	200 év
– Beton-kő vegyes falszerkezetű építmények	200 év
– Falazóblokkos építmények	150 év
– Házgyári panelszerkezetű építmények	80-100 év
– Acélvázaz építmények	100-150 év
– Vasbeton vázszerkezetű építmények	150 év
– Könnyűszerkezetes építmények	70-90 év
– Fa-műfa „szendvics” szerkezetek	70-80 év
– Kerítések	50 év
– Támfalak	80 év
– Külső burkolatok	20 év

Rövid tájékoztatást adok más országokban kialakult épületek becsült élettartamára vonatkozóan:

– Ausztriában	100-120 év
– Belgiumban	150 év
– Franciaországban	100 év
– Magyarországon	100 év
– Lengyelországban	90-130 év
– Svédországban	100 év

stb.

A telekérték természetesen az un. műszaki érték számításnál sem változik, a telek értékénél a piaci értékhez hasonló tényezők vehetők figyelembe, úgymint

⇒ elhelyezkedése, fekvése, beépítettsége,

⇒ megközelíthetősége,

⇒ infrastruktúrális ellátottsága,

⇒ közművesítettsége,

⇒ bekerítettsége,

⇒ növényzete,

⇒ felszíni burkolatai

Az épületek vonatkozásában a vizsgálat szempontjából fontos szempontok a következők:

⇒ az épület funkciója,

⇒ beépített alapterületek szintenkénti bontásban,

⇒ építési rendszere,

⇒ alapozása,

⇒ tartószerkezetei,

⇒ földémszerkezete, földémszerkezet anyaga,

⇒ tetőszerkezete, tetőszerkezet anyaga,

⇒ tető héjalása,

⇒ homlokzata, homlokzati állaga,

⇒ padozatai, burkolatok épsége, elhasználtsága,

- ⇒ válaszfalak, anyaguk, esetleges burkolataik,
- ⇒ külső-belső nyílászárók, üvegezésük, üvegezés szigetelése,
- ⇒ mázolások állapota, szerkezetállag,
- ⇒ épületgépészet és ezen belül
 - a víz, csatorna, csapadékvíz elvezetés,
 - elektromos hálózat terhelhetősége,
 - gázhálózat
 - fűtési rendszer
 - melegvíz ellátás
 - szellőző rendszer
 - vészvilágítás
 - különleges vagyonvédelmi rendszer
 - telefonhálózat
 - villámvédelem stb.

Vizsgálni kell még a környezetvédelmi veszélyeztetettséget is, esetleges kármentesítési javaslatokat, ezek költségvonzatait, többek között:

- levegőminőség
- szemét, hulladék a területen, annak elszállíthatatlansága, jelenléte,
- talaj, talajszennyezés, talajvízállapot stb.

A vizsgálat szempontjából fontos, hogy a vizsgált építmények karbantartását, állagmegóvását vagy felújítását korábban és milyen gyakran végezték el.

Az újrapótlási érték természetesen az ország különböző részein jelentősen eltér. Budapesten és Budapest térségében a legmagasabbak a fajlagos árak.

Az országos átlagos árakat alkalmazva és figyelembe véve, a következő normák (újraelőállítási költségek) alkalmazhatók:

- a) Gazdasági épületeknél, csarnokoknál, könnyűszerkezetes, acélvázaz, rácsostartós tetőszerkezettel, függesztett álmennyezettel, hullámpala

tetőfedéssel, acél nyílászárókkal, simított beton burkolattal, elektromos energiaellátással és gépészeti munkával

2012. júniusában

120.000-180.000,-Ft/m²+ÁFA

- b) Lakóépületeknél, melléképületeknél, kazánházaknál vagy ehhez hasonló építményeknél földmunkával, pincetömb kiemeléssel, vb. lemez alappal, szigeteléssel, simított beton padlóval, blokk téglafalazattal, monolit vb. födémmel, acél szerkezetű nyílászárókkal, acél podeszttel, acél lépcsővel kazán nélkül, gépészettel

2012. júniusában

120.000-200.000,-Ft/m²+ÁFA

- c) Több szintes lakóépületeknél, kereskedelmi és szolgáltató létesítményeknél átlagos kiépítettségű irodánál egy- vagy kétszintes épületeknél földmunkával, sávalapozással, hagyományos téglaszerkezettel vagy blokk téglával, előregyártott vb. födémmel, tetőszigeteléssel, bitumenes lemez fedéssel, belső válaszfalak kiépítésével, faszerkezetű térelválasztókkal vagy nyílászárókkal, mázas kerámia kőagyag lap, pietra vagy csempe burkolatokkal, homlokzati vakolással, színezéssel, elektromos ellátással, gépészettel, vízellátással, központi fűtéssel együtt

2012. júniusában

140.000-220.000,-Ft/m²+ÁFA

- d) Több szintes lakóépületeknél, társasháznál, iroda és szociális épületeknél földmunkával, sávalapozással, hagyományos falazattal (tégla, beton), vb. födémmel, tetőszigeteléssel, belső válaszfalakkal, fa nyílászárókkal, hidegburkolatokkal (mázas lap, csempe), elektromos- és vízellátással, központi fűtéssel

2012. júniusában

140.000-250.000,-Ft/m²+ÁFA

Az épületek újraelőállítási költségét 2012. júniusában a beépített telek területét is figyelembe véve a következők szerint jelölöm meg, az amortizációt, avulást is tekintetbe véve.

Az un. költségalapú módszernél a pótlási költség alatt olyan szerkezeteket és építési munkákat értünk, amelyekkel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének, figyelembe véve az un. avulásokat, vagyis amortizációt is.

Az újrakepítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit előirányozzuk, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

Az újrakepítési költségben szerepel az ingatlan közművesítési, tervezési, engedélyezési, és ezzel kapcsolódó egyéb járulékos beruházási költség is.

Az avulásnál figyelembe veszem a fizikai romlást, a funkcionális avulást és környezeti avulást is.

Általános esetben a 25/1997(VIII.01.) PM rendeletben foglaltak szerint téglakepületeknél 60-90 év élettartamot jelölnek meg, kertvárosi családi ház jellegű épületeknél 50-80 évet.

Az avulást tehát egyrészt a hivatkozott rendeletben foglaltak, másrészt pedig az Európai Unióban ismert és kialakult szempontok szerint (korábban ismertetve) adom meg.

A helyszíni szemlén fellelt állapot alapján az építmények újrakepítési költségét – figyelembe véve az avultságot is – a következők szerint adom meg:

„A” épület	$3836 \text{ m}^2 \times 160.000, -\text{Ft/m}^2 \times 0,6 =$	368.256.000,-Ft
„B” épület	$2138 \text{ m}^2 \times 180.000, -\text{Ft/m}^2 \times 0,8 =$	307.872.000,-Ft
„C” épület	$1015 \text{ m}^2 \times 160.000, -\text{Ft/m}^2 \times 0,5 =$	98.400.000,-Ft
117 m talpmélységű gyógyvíz kitermelő kút gépészettel	$117 \text{ fm} \times 80.000, -\text{Ft/fm} \times 0,7 =$	6.552.000,-Ft
Víztorony becsült 50 m ³ tároló térfogattal, nem használható, nem üzemel		2.000.000,-Ft
Szilárd burkolatú aszfaltozott út	$500 \text{ m}^2 \times 10.000, -\text{Ft/m}^2 \times 0,8 =$	4.000.000,-Ft
Kerítések	$450 \text{ m}^2 \times 3.000, -\text{Ft/m}^2 \times 0,8 =$	1.080.000,-Ft
Raktárak	$65 \text{ m}^2 \times 60.000, -\text{Ft/m}^2 \times 0,7 =$	2.730.000,-Ft

Feszített víztükrű vasbeton medence, körülötte térburkolattal

	78 m ² x80.000,-Ft/m ² x0,8=	4.992.000,-Ft
Építmények nettó		795.882.000,-Ft
ÁFA építményekre 27%		214.884.140,-Ft
Építmények bruttó		1.010.770.140,-Ft
Telek az élő növényzettel	14.436 m ² x21.000,-Ft/m ²	303.156.000,-Ft
Mindösszesen:		1.313.926.000,-Ft

5.3. Hozamalapú értékelés (DFEV)

A hozamalapú értékelési módszernél az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) lehet levezetni az értéket.

Az értékmegállapítás azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelen értéke. A hozamszámítás lépéseit figyelembe véve

- az ingatlan lehetséges használati módjainak elemzése,
- bevételek és kiadások becslése használati mód szerint, esetleg több éves kiadás becslés,
- tőkésítési kamatláb meghatározása,
- több éves bevétel-kiadás becslés esetén a jelen értékek meghatározása.

Pontosítva, az ingatlanra vonatkozó legnagyobb mértékű és legelőnyösebb hasznosítás, feltárás elemzését kell elvégezni. Alapállásként azt kell vizsgálni, hogy az ingatlan hasznosításából befolyó nettó jövedelmek (hasznok, hozamok) vagy pénzáramlások milyen mértékűre becsülhetők. A hozamszámítás egyúttal egy alternatív számítási mód is, amely azt számszerűsíti, hogy az adott hozam mellett mennyi pénzt kellene kockázatmentes tartós betétként bankban vagy államkötvényben, kincstárjegyben (államilag garantált értékpapírokban) elhelyezni ahhoz, hogy a hozammal egyenlő kamatjövedelemhez jusson a befektető.

A hozadéki érték meghatározásánál az alternatívák közötti választásnál a döntés főbb kritériumai a következők:

- ⇒ vizsgálni kell a megtérülési időt: vagyis mennyi idő alatt fedezi az adózás utáni jövedelem az adózás utáni ráfordítások értékét.
- ⇒ Mennyi az átlagos éves teher: vagyis a beruházás költségeit a működési időtartam hosszára kell becsülni, egy előre megadott megtérülési ráta alapján a folyó ráfordítások mellett kell a befektetésnek biztosítani a kívánt hozamot
- ⇒ Vizsgálandó, hogy a befektetés (beruházás, fejlesztés) egy másik befektetéshez mint alternatívához képest hoz-e több hasznot vagy nem. Értéke akkor kedvező, ha pozitív.

A befektetési kiadások közé sorolandók a következők:

- a tervezői és szakértői díjak,
- építési, kivitelezési költségek,
- a beruházást terhelő adók és illetékek,,
- beruházással kapcsolatos közösségi kifizetések, mint pl. közmű fejlesztések és hozzájárulás,
- esetleges fejlesztések esetén a profit,
- pénzügyi költségek, hitelek törlesztése, ezek kamatai,
- a rendszeres közüzemi díjak, víz, gáz, energia, csatorna, fűtés, melegvíz ellátás,
- egyéb infrastruktúrális szolgáltatások, mint pl. szemétszállítás,
- a biztonsági szolgáltatások, ha erre szükség van,
- a szükséges karbantartások, ezen belül takarítások, felújítások, javítások,
- biztosítási díjak.

Ezekre is figyelemmel általában amennyiben egy összeget egy értékpapírba, vagy banki betétbe helyeznénk el, 2012. júniusában a lehetséges hozamok 6-10% között mozognak

Átnéztem a rendelkezéseimre bocsátott üzleti terveket 2008-tól 2012. évig bezárólag. Az üzleti tervből a 9.sz. mellékletet a részletezésekkel együtt beépítem, melyből látható – különösen ha figyelembe vesszük a tervezett és indokolt bővítések és felújítások költségét -, hogy jelenleg és a következő években is kiugró gazdasági eredményre nem lehet számítani. Sőt az épületek állagromlásával az eredmény várhatóan csökken. Ez a módszer álláspontom szerint az ingatlan forgalmi értékének meghatározására nem alkalmas.

9. Mellékletek

Melléklet

Kapacitáskihasználtság, költség és bevételi terv 2012. havi bontásban

adatok eFt-ban

MEGNEVEZÉS	Január	Február	Március	I-II.	Április	Május	Június	I-VI.	Július	Aug.	Szept.	I-IX.	Október	Nov.	Dec.	I-XII.
Vendégéjszaka	1 100	1 200	2 500	4 800	2 500	2 500	2 500	12 300	3 700	4 300	3 300	23 600	3 000	2 400	1 500	30 500
%	18,0	21,0	40,9	26,8	42,3	40,9	42,3	34,3	60,6	70,4	55,8	43,7	49,2	40,6	24,6	42,3
Szobaéjszaka	580	650	1 380	2 680	1 450	1 450	1 450	7 030	2 050	2 300	1 900	13 280	1 750	1 400	800	17 230
%	18,7	22,4	45	29,5	48,3	46,8	48,3	38,6	66,1	74,2	63,3	48,5	56,5	46,7	25,8	47,1

MEGNEVEZÉS	Január	Február	Március	I-III.	Április	Május	Június	I-XII.	Július	Aug.	Szept.	I-IX.	Október	Nov.	Dec.	I-XII.
Költség	27 240	22 600	27 970	77810	25 450	25 390	32 930	161580	27 670	28 840	30 480	248570	28 480	29 330	39 870	346 250
Bevétel	17 400	17 140	26 880	61420	26 100	26 230	28 160	141910	33 550	46 530	38 750	260740	34 570	32 510	19 225	347 045
Eredmény	-9 840	-5 460	-1 090	-16 390	650	840	-4 770	-19 670	5 880	17 690	8 270	12 170	6 090	3 180	-20 645	795

Göngyöllített	1.	1 - 2	1 - 3	1 - 4	1 - 5	1 - 6	1 - 7	1 - 8	1 - 9	1 - 10	1 - 11	1 - 12	Eredmény
Eredmény	-9 840	-15 300	-16 390	-15 740	-14 900	-19 670	-13 790	3 900	12 170	18 260	21 440	795	

Költségek**Költség és bevételi terv 2012. részletes havi bontásban**

adatok eFt-ban

K.sz.	KÖLTSÉGEK	Január	Február	Március	Április	Május	Június	Július	Auguszt.	Szeptem.	Október	Novemb.	Decemb.	Össz.:
51	Anyagköltség	7 720	5 810	7 750	6 050	6 240	9 420	7 100	7 970	7 970	8 890	8 350	9 000	92 270
52	Igenybevett szolgáltatások költségei	2 150	2 240	1 960	2 160	2 370	2 400	2 250	3 500	2 900	2 880	3 570	3 800	32 180
53	Egyéb szolgáltatások költségei	1 760	700	550	950	990	1 450	1 100	1 200	850	850	1 000	1 240	12 640
54	Bérlőköltségek	9 000	8 000	8 500	9 950	8 900	10 500	9 900	9 000	9 500	8 800	9 500	12 690	114 240
55	Személy jellegű kifizetések	1 400	1 300	1 400	1 300	1 400	1 300	1 300	1 200	1 400	1 300	1 200	1 560	16 060
56	Bérlőjuttatások	2 560	2 300	2 420	2 850	2 540	3 000	2 820	2 570	2 710	2 510	2 710	3 560	32 550
57	Értéksökkenés	1 310	1 180	1 290	1 420	1 500	1 450	1 400	1 400	1 400	1 550	1 400	2 400	17 700
5	Költségek összesen:	25 900	21 530	23 870	24 680	23 940	29 520	25 870	26 840	26 730	26 780	27 730	34 250	317 640
81	Anyagiellégű ráfordítások (ELÁBÉ)	400	300	450	420	400	410	500	500	400	400	400	500	5 080
86	Egyéb ráfordítások	760	550	1 900	200	950	1 050	1 200	1 400	1 400	1 200	1 100	2 960	14 670
87	Pénzügyi műveletek ráfordításai	1800	220	1 500	150	100	1 700	100	100	1 700	100	100	1 830	7 780
88	Rendkívüli ráfordítások	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
89	Nyeréséget terhelő adó	0	0	250	0	0	250	0	0	250	0	0	330	1 080
8	Ráfordítások összesen:	1340	1 070	4 100	770	1 450	3 410	1 800	2 000	3 750	1 700	1 600	5 620	28 610
5-8.	Költségek-ráfordítások összesen:	27 240	22 600	25 450	25 450	25 390	32 930	27 670	28 840	30 480	28 480	29 330	69 870	346 250

K.sz.	BEVÉTELEK	Január	Február	Március	Április	Május	Június	Július	Auguszt.	Szeptem.	Október	Novemb.	Decemb.	Össz.:
911	Szálloda bevétele	4 970	4 860	9 370	8 990	8 250	9 290	13 080	19 290	14 390	11 120	10 000	6 740	120 350
913	Vendéglatás bevétele	5 850	5 240	7 250	7 640	7 970	10 280	11 180	15 270	12 410	12 630	11 290	6 500	113 510
9141	Gyógyászati bevétele	5 960	6 370	9 930	9 190	9 750	8 160	9 030	11 710	11 320	10 160	10 480	5 030	107 090
9142	Fitness bevétele	500	300	50	50	50	50	50	50	100	160	200	100	1 660
92	Egyéb értékesítés bevétele	100	350	250	210	60	60	60	60	300	300	300	300	2 350
96	Egyéb bevételek	20	20	20	20	150	300	150	150	200	200	240	250	1 720
97	Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	10	0	0	20	0	0	30	0	0	40	100
98	Rendkívüli bevételek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	265	265
9	Bevételek összesen:	17 400	17 140	26 880	26 100	26 230	28 160	33 550	46 530	38 750	34 570	32 510	19 225	347 045

Tervezett eredmény	-9 840	-5 460	-1 090	650	840	-4 770	5 880	17 690	8 270	6 090	3 180	-20 645	795
Göngyölyített eredmény	-9 840	-15 300	-16 390	-15 740	-141 900	-19 670	-13 790	-13 790	3 900	12 170	18 260	21 440	795

6.1. Számelmélet

Költség és bevételi terv 2012. éves bontásban

adatok eFt-ban

K. szám	KÖLTSÉGEK	2011. „nyers”	2012. terv
51	Anyagköltség	87 090	92 270
52	Igénybevett szolgáltatások költségei	30 270	32 180
53	Egyéb szolgáltatások költségei	12 400	12 640
54	Béreköltségek	97 346	114 240
55	Személy jellegű kifizetések	14 880	16 060
56	Bérfárulékok	27 570	32 550
57	Értékcsökkenés	16 766	17 700
5	Költségek összesen:	286 322	317 640
81	Anyagjellegű ráfordítások	4 640	5 080
86	Egyéb ráfordítások	20 773	14 670
87	Pénzügyi műveletek ráfordításai	5 302	7 780
88	Rendkívüli ráfordítások	0	0
89	Nyereséget terhelő adó	1 025	1 080
8	Ráfordítások összesen:	31 740	28 610
5.-8.	Összesen:	318 062	346 250

K. szám	BEVÉTELEK	2011. „nyers”	2012. terv
911	Szálloda bevétele	104 145	120 350
913	Vendéglátás bevétele	106 393	113 510
9141	Gyógyászat bevétele	101 056	107 090
9142	Fitnesz	1 584	1 660
92	Egyéb értékesítés bevétele	2 259	2 350
96	Egyéb bevételek	3 039	1 720
97	Pénzügyi műveletek bevétele	329	100
98	Rendkívüli bevétel	265	265
9	Bevételek összesen:	319 070	347 045

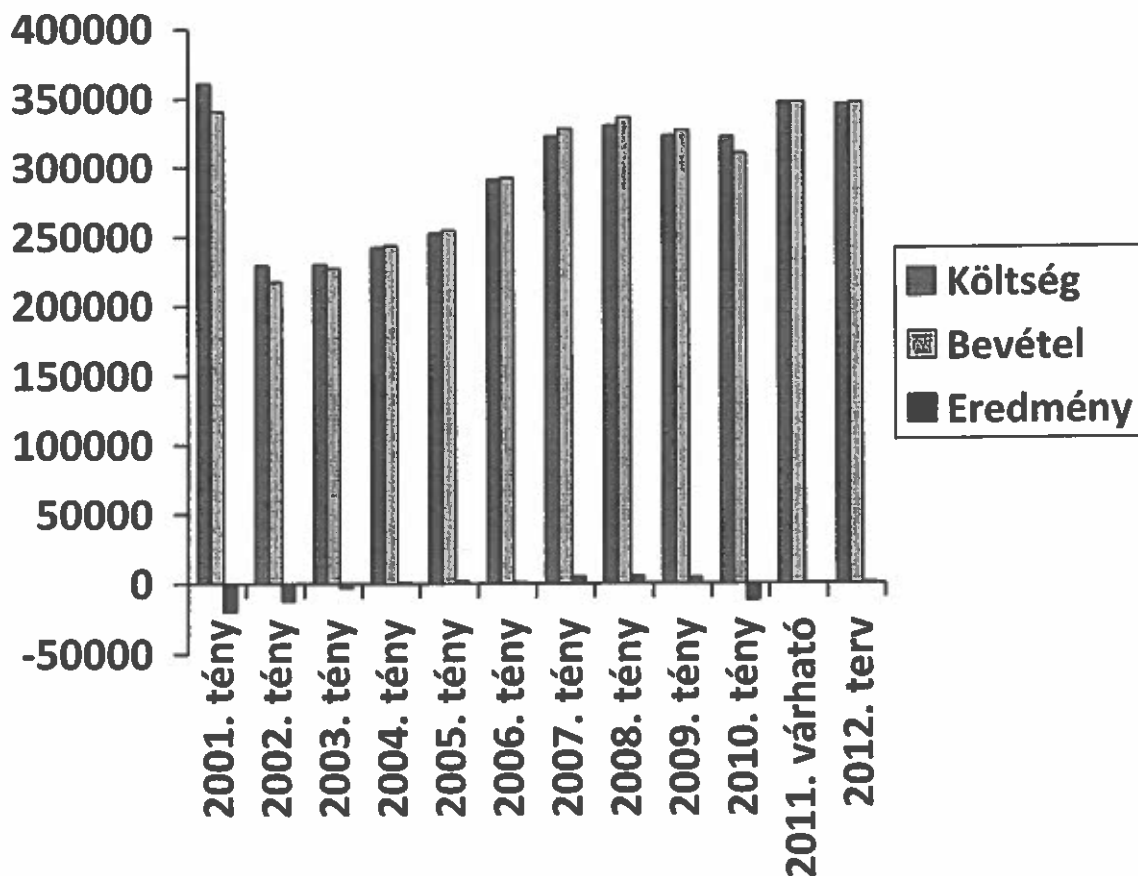
	MEGNEVEZÉS	2011. „nyers”	2012. terv
9	BEVÉTEL	319 070	347 045
5.-8.	KIADÁS	318 062	346 250
	EREDMÉNY	1 008	795

3/2. sz. melléklet

Költség, bevétel és eredmény 2001. - 2012. éves bontásban

adatok eFt-ban

	Költség	Bevétel	Eredmény
2001. tény	360 624	340 920	-19 704
2002. tény	229 449	217 436	-12 013
2003. tény	230 177	227 494	-2 683
2004. tény	242 274	243 443	1 169
2005. tény	252 541	254 474	1 933
2006. tény	291 310	292 831	1 521
2007. tény	322 866	328 025	5 159
2008. tény	330 548	336 393	5 845
2009. tény	323 192	327 275	4 083
2010. tény	323 397	310 481	-12 916
2011. „nyers”	318 062	319 070	1 008
2012. terv	346 250	347 045	795



Az Aquamarin Szállodaipari Kft. 2012. évi üzleti terve

4. sz. melléklet	Összköltség eljárással készített eredménykimutatás „A” változat		adatok eFt-ban	
sorszám	A tétel megnevezése	2010. év	2011. év „nyers”	2012. év terv
a	b	c	d	e
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	305 406	315 437	344 960
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele			
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01 + 02)	305 406	315 437	344 960
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása			
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (± 03 + 04)	0	0	0
III.	Egyéb bevételek	4 808	3 039	1 720
	III. sorból visszatér értékesítés			
05.	Anyagköltség	95 691	87 090	92 270
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	32 962	30 270	32 180
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	11 721	12 400	12 640
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	5 598	4 640	5 080
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke			
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05 + 06 + 07 + 08 + 09)	145 972	134 400	142 720
10.	Bérek	93 269	97 346	114 240
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	20 201	14 880	16 060
12.	Bérfeladások	29 039	27 570	32 550
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10 + 11 + 12)	142 509	139 796	162 850
VI.	Értéksökkenési leírás	15 611	16 766	17 700
VII.	Egyéb ráfordítások	13 571	20 773	14 670
	VII. sorból visszatér értékesítés			
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I ± II + III - IV - V - VI - VII)	-7 449	6 741	9 290
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés			
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége			
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége			
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	2	21	100
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei		308	
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13 + 14 + 15 + 16 + 17)	2	329	100
18.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése			
19.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	5 589	5 302	7 780
20.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			
21.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	140		
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18 + 19 ± 20 + 21)	5 729	5 302	7 780
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII - IX)	-5 727	-4 973	-7 680
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (A ± B)	-13 176	1 768	1 610
X.	Rendkívüli bevételek	265	265	265
XI.	Rendkívüli ráfordítások	5	0	0
D.	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X - XI)	260	265	265
E.	Adózás előtti eredmény (C + D)	-12 916	2 033	1 875
XII.	Adófizetési kötelezettség		1 025	1 080
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (E - XII)	-12 916	1 008	795
22.	Eredménytartalék igénybe vétele osztalékra			
23.	Jóváhagyott osztalék, részesedés			
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (± F + 22 - 23)	-12 916	1 008	795

6. SZAKÉRTŐI VÁLASZ, ÖSSZEGZÉS

A korábban levezetett értékelési módszerek közül tehát a piaci összehasonlító módszerrel, és költségalapú elemzéssel meghatározott értékeket tartom reálisnak, ezek egymástól kis mértékben eltérnek.

A kialakult gazdasági válság hatására az egészség megőrzésére és ezen túl a pihenésre is egyre kevesebb idő és anyagi keret jut az aktív dolgozók és nyugdíjasok részéről egyaránt.

A vendégforgalom láthatóan visszaesett, és ez a folyamat jelenleg is tart.

Hévíz, Honvéd u. 14. sz. alatti 1088/2 hrsz-on Aquamarin Gyógyszálló (üdülőépület) **forgalmi értékét 2012. júniusában** a piaci összehasonlító módszer és a költségalapú elemzés középértékében, kerekítve **1.360.000.000,-Ft-ban** jelölöm meg.

Pécs, 2012. június 11.

WEISZ LAJOS
Magyar Köztársaság terület és kijelölt igazságügyi
műszaki szakértő
7616 Pécs, Pf.:45.
Tel.: 30/9573-528; 72/712-175 Fax: 72/439-530
Szakterületek: ingatlanforgalom, építészeti,
épület-műtárgy-építmény tervezés,
kivitelezés, vizgazdálkodás, vízepítés, földmérés
sz: 2885
Adószám: 62454683-2-22



Weisz Lajos

építőipari igazságügyi szakmérnök
igazságügyi műszaki és
ingatlanforgalmi szakértő
lg.szak.szám: 2885
Mérnök Kamarai tagság 14-0751
Építész Kamarai tagság 14-0357
SZÉSZ 4, SZÉSZ 7, VZ-SZ