

**SB IMMOBILIEN**  
**Beruházó, Tanácsadó és Szolgáltató Kft.**  
9400 Sopron, Kossuth u. 19. Tel.: 99/514-052; Fax: 99/514-059

# **SZAKÉRTŐI JELENTÉS** **FELÜLVIZSGÁLAT**

a  
**8380 Hévíz, Honvéd utca 14. belterület 1088/2 hrsz-ú**  
**AQUAMARIN\*\*\* HOTEL**  
forgalmi és hitelbiztosítéki értékének meghatározásáról



**Kelt: Sopron, 2013. január 31.**  
**Készült 3 példányban**  
**Ez az 1. sz. példány**

## A LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

|                |   |
|----------------|---|
| <b>MEGBÍZÓ</b> | : Aquamarin Szállodaipari Kft.<br>(8380 Hévíz, Honvéd utca 14.) |
|----------------|---|

### MEGBÍZÁS TÁRGYA

|                                   |                      |
|-----------------------------------|----------------------|
| Az értékelte ingatlan megnevezése | : üdülőépület, udvar |
|-----------------------------------|----------------------|

### AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Település (város, kerület) | : 8380 Hévíz  |
| Utca, házszám              | : Honvéd utca 14.                                     |
| Helyrajzi szám             | : <b>1088/2</b> (telekalakítást követően 1088/3 hrsz) |

### TULAJDONVISZONYOK

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Tulajdonos neve                    | : AQUAMARIN Szállodaipari Kft.  |
| Tulajdoni hányad                   | : 1/1   |
| Székjegyek                         | : Telekalakítási eljárás megindítása iránti kérelem, jogosult: Aquamarin Szállodaipari Kft.   |
| Tények, terhek                     | : Keretbiztosítéki jelzálogjog 461 300 EUR kölcsön és járulékaik erejéig, vételi jog 2014.01.31-ig, jogosult: Sopron Bank Zrt. Telekhatárrendezés. Vezetékjog 11 m <sup>2</sup> területre, jogosult: E-on Áramhálózati Zrt. |
| Tulajdoni helyzet/forgalomképesség | : társasági / forgalomképes   |

### AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| Telek méret (aktuális):              | : 1.4436 m <sup>2</sup>  |
| Telek méret (telekalakítás után):    | : ~1.3815 m <sup>2</sup>   |
| Felépítmény összesített alapterülete | : 6619 m <sup>2</sup> / 6011 m <sup>2</sup> (nettó / redukált nettó) |
| Funkció                              | : Szálloda, étterem  |
| Szobaszám                            | : 97 db kétágyas, 3 db 2x2 ágyas apartman                            |

### ÉRTÉKELÉS KÖRÜLMÉNYEI

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Értékelt érdekeltség        | : tulajdonjog  |
| Értékelés célja             | : forgalmi-és hitelbiztosítéki érték meghatározása               |
| Értékelés módszere          | : Piaci összehasonlító, DCF hozamszámítás, nettó pótlási módszer |
| Helyszíni szemle időpontja: | : 2013. január 21.   |

**BECSÜLT ÉRTÉK** (A meghatározott értékek a működéshez szükséges forgóeszközökkel, beépített bútorokkal, berendezésekkel, épületgépészeti-és konyhatechnológiával együttesen értendő. Az értékelte ingatlan nem-lakó besorolású és nem-lakóingatlanként értékelte, ezért a becsült értékek nettó értékek, az ÁFA-t nem tartalmazzák. A tulajdoni lapon széljegyen szereplő telekalakítás (változási vázrajz részlegesen rendelkezésünkre állt) bejegyzését követően az érték felülvizsgálata szükséges)

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| <b>FORGALMI érték</b>               | : <b>1.080.000.000 Ft, azaz Egymilliárd-nyolcvanmillió Ft</b> |
| <b>HITELBIZTOSÍTÉKI érték (65%)</b> | : <b>700.000.000 Ft, azaz Hétszázmillió Forint.</b>           |

Kelt: Sopron, 2013. január 31.

Készítette:

Ellenőrizte:



**Horváth Péter**  
Ingatlan értékelő



**SB IMMOBILIEN KFT**  
H-9400 Sopron, Kossuth utca 19. **Tóth Gábor**  
Tel.: +36-99-513-000 Műszaki- és ingatlan szakértő  
Adószám: 12828755-2-08  
Bank: 17600011-00000361-00200004

## 1 Feladat

Az AQUAMARIN Szállodaipari Kft (8380 Hévíz, Honvéd utca 14.) megbízta az SB Immoiliien Kft. (9400 Sopron, Kossuth utca 19.) a hévízi ingatlan-nyilvántartásban belterület 1088/2 hrsz-ú üdülőépületület, udvar megnevezésű (a tulajdoni lapon széljegyben szereplő telekalakítás (változási vázrajz részlegesen rendelkezésünkre állt) bejegyzését követően az érték felülvizsgálata szükséges telekalakítás), természetben 8380 Hévíz, Honvéd utca 14. szám alatti AQUAMARIN HOTEL értékelésével.

Az ingatlanról 2008.december 29-én az SB Immoiliien Kft Szakértői Jelentést készített.

A becsült értékeket a már a széljegyben szereplő telekalakítás utáni állapotokat figyelembe véve határoztuk meg, mivel a gyakorlati tapasztalataink alapján és a Megbízó is jelezte hogy akadálya nincs, továbbá hitelfedezeti szempontból a jogilag rendezett rész vehető csak figyelembe. Viszont a változási vázrajz 2. oldala nem állt a rendelkezésünkre, a telekalakítás során az újonnan kialakuló 1088/3 hrsz-ú ingatlan területe nagyságrendileg  $27 \times 23 = 621$  m<sup>2</sup> területtel lesz kisebb a jelenlegi (1.4436 m<sup>2</sup>) 1088/2 hrsz-ú ingatlan területénél, a felépítménnyel (Honvéd utca 16.szám alatti korábban vezetői / szolgálati lakás épület) nem számoltunk. A széljegyen szereplő tény bejegyzését követően az érték felülvizsgálata szükséges.

## 2 Elhelyezkedés

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 oltárok. 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 *Hévízszentandrás* és *Egrefy* 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.

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.

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

Megközelítése Busszal: Menetrendszerinti buszok közlekednek az ország nagyobb városaiól Hévíz érintésével. De elérhetők nemzetközi buszjáratok is.

Megközelítése Repülőgéppel: Budapestre közlekednek több európai városból is repülőjáratok. A reptérről transzferjáratokkal, illetve menetrend szerinti buszjáratokkal is elérhető a város. Valamint a közelben, Sármelléken lévő Hévíz-Balaton Airport fogad rendszeresen charter járatokat. Sármellékről szintén transzferrel legegyszerűbb megközelíteni a várost.

### 3 Az ingatlan jellemzése

A Hévízszentandrás és Hévízfürdő közötti terület felparcellázása után az 1920-as években a Magyar Királyi Posta több területet is vásárolt. Először a Postás Altiszi Üdülő építéséhez kezdtek, 1923-ban a Park utcában. A Honvéd utcában a mai Hotel Aquamarin helyén, pár évvel később 1928-ban épült meg a második üdülő a postatisztek részére.

A Gyógy ház a Postások Országos Gazdasági Egyesületének jóvoltából létesült, Az üdülő saját tulajdonát képező mélyfúrású kút 1929-ben készült el, amely ellátta az épületben létesített medencéket termálvízzel. A ma is üzemelő kút 117,9 m mély és percenként 200 liter 41-42° C hőmérsékletű gyengén radioaktív, kénben gazdag vizet termel.

Az üdülőnek már 1936-tól állandó orvosa volt. A háború alatt több magyar katonai kórház, majd 1945-től rövid ideig szovjet hadikórház volt a falai között 1949-1950-ben a görög polgárháború menekültjeinek adott helyet. 1953-tól itt működött az ország első SZOT (szakszervezeti) szanatóriuma melyben ismét a postások üdülhettek. 1957-től ismét gyógyüdülő lett. 1953 őszén az épületben szerelték fel először a dr. Moll Károly által felfedezett súlyfürdőt. Így a Postás Gyógyüdülő volt a világ első súlyfürdővel felszerelt intézete.

1981-ben új szárnyal bővült az épület. mely 2009 elején teljes felújításra került. A belső, régebbi, tradíciókat őrző "A" épületben 42 szoba és 2 apartman (családi szoba) van, az újabb, háromcsillagos "B" épületszárnyban 55 felújított szoba és 1 apartman (családi szoba) található. A két szárny összesen 192 fő elhelyezésére alkalmas.

Szállodánkban két beltéri termál és egy 160m<sup>2</sup>-es ≈30 C<sup>0</sup>-os vízhőmérsékletű, szabadtéri gyógyfürdőmedence található. Az egészségügyi szolgáltatások (TB által támogatott kezeléseket) a saját kútból nyert gyógyvízre épülnek.

Parkjában 20 x 8 m-es 34-35 C-os vízhőmérsékletű, szabadtéri gyógyfürdőmedence található. Az egészségügyi szolgáltatások a saját kútból nyert gyógyvízre épülnek. A mozgásszervi betegségek gyógyítására, megelőzésére és rehabilitációra szakorvosi javaslatra 23féle kezelés vehető igénybe. 1995 óta a Hunguest RT által létrehozott szállodalánc tagja Hotel Aquamarin néven s a kedvezményes üdültetés mellett szállodai kapacitással is rendelkezik. 2001. augusztus 6-án Hévíz Város Önkormányzat megvásárolta a vállalkozást, hogy az ingatlan adottságait kihasználva a város érdekeit szolgáló fejlesztésekbe kezdessen.

### Telek

A Hotel Aquamarin Hévíz központjában egy 1, 4 hektáros park közepén épült, mely, növényi ritkaságaival speciális mikroklimát biztosít. Parkja gondozott, ápol. A telek két oldalról közelíthető meg. Fő bejárata, mind gépkocsinak, mind személyi forgalomnak a Honvéd utca felől van. Alakja szabálytalan sokszög, lejtése minimális. Közmű ellátottsága teljes. A telek minden oldalról körbekerített. Az ingatlan három medencéjének vízellátását a saját fúrt kút kapacitása biztosítja, melynek mélysége ~115 fm. Gépkocsi közlekedésére szolgáló belső útjai aszfalttal burkoltak. Parkolók, járdák beton, illetve, kavicsos terítést kaptak.

## Felépítmény

A szálloda két épületrészében a belső, régebben épült „A” épületben 44, az újabb, felújított „B” épületszárnyban 56 szoba található. Továbbá különálló épületben a konyha-éttermi rész. A telekmegosztási vázrajz alapján a szállodához tartozik egy különálló kőház épület (tervezetten 1088/4 hrsz), mely turista- és ifjúsági szállásként funkcionál, 32 fő elhelyezésére alkalmas. Az „A” épületrészben található szobák zuhanyzófülkével, mosdóval, wc-vel, telefonnal felszereltek. A „B” épületrészben található szobák fürdőszobával, wc-vel, erkéllyel, televízióval és hűtővel felszereltek. Apartmanjaik 2 egymásba nyíló szobából állnak: egy hálósobából és egy nappali szobából. A hálósoba 2db franciaággal, a nappali szoba televízióval, hűtőszekrénnel, telefonnal felszerelt. Az apartmanhoz fürdőszoba és toalett is tartozik. Az épület felújításra vár, de az épületek és helyiségei karbantartottak. A szálloda saját tulajdonát képező mélyfúrású kút 1929-ben készült el, amely ellátja az épületben létesített medencéket termálvízzel. Kettő beltéri medence, súlyfürdő is kialakításra, továbbá egy kültéri medence, mely 1,5 méter mély 160 m<sup>2</sup> területű (232 m<sup>3</sup>).

|                   |  |
|-------------------|--|
| építés éve        | : 1920-1930/1981                                       |
| felújítás         | : 2009 (B épület)                                      |
| építési mód       | : hagyományos téglá szerkezet                          |
| alapozás          | : beton sávalap  |
| vízszigetelés     | : bitumenes szigetelőlemez                             |
| felmenő falak     | : téglá szerkezet.                                     |
| födémszerkezet    | : monolit vasbeton födém.                              |
| Tetőszerkezet     | : fa ácsszerkezet, lapos tető, lemezfedés              |
| külső nyílászárók | : fa dupla ablakok és ajtók, korszerű műanyag ablakok. |
| belső ajtók       | : fa tokszerkezetes, fa szárnyal                       |
| homlokzat         | : vakolt, színezett                                    |

## Felületképzések, burkolatok, berendezési tárgyak:

|                 |   |
|-----------------|---|
| falfelületek    | : falazott szerkezet vakolt-festett   |
| falburkolatok   | : vizes helyiségekben csempe falburkolat az álmennyezet alsó síkjáig  |
| padlóburkolatok | : anyaga a használat módjához igazodik, felülete folytonos, sík,<br>kőlap burkolat, irodákban parketta, szőnyegpadló további<br>helyiségekben kerámia lap |

## Közművek, berendezések

|                      |  |
|----------------------|--|
| villany              | : közműhálózatra csatlakoztatva                |
| víz                  | : közműhálózatra csatlakoztatva                |
| szennyvíz elvezetés: | közműhálózatra csatlakoztatva                  |
| gáz                  | : közműhálózatra csatlakoztatva                |
| csapadékvíz elvez.   | : közműhálózatra csatlakoztatva                |
| fűtés                | : gáz-kazán, központi fűtés, radiátor hőleadók |
| légtechnika          | : konyhában és wellness részlegben             |
| légkondicionálás     | : éttermi részben                              |
| egyéb                | : tűzivíz vezeték                              |



## 3.3 Alapterület-kimutatás

| <i>I. helyiségcsoport: A épület alagsor</i> |                               |                 |                             |
|---|-------------------------------|-----------------|-----------------------------|
| <b>Helyiség</b>                             | <b>Alapterület</b>            | <b>Redukció</b> | <b>Redukált alapterület</b> |
| szélfogó                                    | 5,72 m <sup>2</sup>           | 100%            | 6 m <sup>2</sup>            |
| előtér                                      | 50,99 m <sup>2</sup>          | 100%            | 51 m <sup>2</sup>           |
| lépcsőház előtér                            | 16,89 m <sup>2</sup>          | 50%             | 8 m <sup>2</sup>            |
| lépcsőtér                                   | 16,00 m <sup>2</sup>          | 50%             | 8 m <sup>2</sup>            |
| közlekedő                                   | 212,86 m <sup>2</sup>         | 100%            | 213 m <sup>2</sup>          |
| tangentor                                   | 28,56 m <sup>2</sup>          | 100%            | 29 m <sup>2</sup>           |
| só barlang                                  | 5,33 m <sup>2</sup>           | 100%            | 5 m <sup>2</sup>            |
| előtér                                      | 6,95 m <sup>2</sup>           | 100%            | 7 m <sup>2</sup>            |
| zuhany                                      | 6,53 m <sup>2</sup>           | 100%            | 7 m <sup>2</sup>            |
| súlyfürdő                                   | 41,95 m <sup>2</sup>          | 100%            | 42 m <sup>2</sup>           |
| wc  | 2,96 m <sup>2</sup>           | 100%            | 3 m <sup>2</sup>            |
| női öltöző                                  | 18,53 m <sup>2</sup>          | 100%            | 19 m <sup>2</sup>           |
| pihenő                                      | 40,05 m <sup>2</sup>          | 100%            | 40 m <sup>2</sup>           |
| medencetér                                  | 78,04 m <sup>2</sup>          | 100%            | 78 m <sup>2</sup>           |
| szauna                                      | 6,44 m <sup>2</sup>           | 100%            | 6 m <sup>2</sup>            |
| közlekedő                                   | 45,79 m <sup>2</sup>          | 100%            | 46 m <sup>2</sup>           |
| raktár                                      | 4,16 m <sup>2</sup>           | 50%             | 2 m <sup>2</sup>            |
| gépészeti helyiség                          | 7,62 m <sup>2</sup>           | 50%             | 4 m <sup>2</sup>            |
| pihenő                                      | 35,04 m <sup>2</sup>          | 100%            | 35 m <sup>2</sup>           |
| medencetér                                  | 78,04 m <sup>2</sup>          | 100%            | 78 m <sup>2</sup>           |
| férfi öltöző                                | 18,53 m <sup>2</sup>          | 100%            | 19 m <sup>2</sup>           |
| wc  | 2,96 m <sup>2</sup>           | 100%            | 3 m <sup>2</sup>            |
| tangentor                                   | 19,02 m <sup>2</sup>          | 100%            | 19 m <sup>2</sup>           |
| szolárium                                   | 16,70 m <sup>2</sup>          | 100%            | 17 m <sup>2</sup>           |
| fizikóterápia                               | 55,09 m <sup>2</sup>          | 100%            | 55 m <sup>2</sup>           |
| férfi öltöző                                | 17,10 m <sup>2</sup>          | 100%            | 17 m <sup>2</sup>           |
| raktár                                      | 12,70 m <sup>2</sup>          | 100%            | 13 m <sup>2</sup>           |
| raktár                                      | 18,78 m <sup>2</sup>          | 100%            | 19 m <sup>2</sup>           |
| műhely                                      | 30,67 m <sup>2</sup>          | 100%            | 31 m <sup>2</sup>           |
| kútház                                      | 24,08 m <sup>2</sup>          | 50%             | 12 m <sup>2</sup>           |
| elektromos kapcsoló                         | 6,54 m <sup>2</sup>           | 100%            | 7 m <sup>2</sup>            |
| női öltöző                                  | 23,87 m <sup>2</sup>          | 100%            | 24 m <sup>2</sup>           |
| raktár                                      | 17,73 m <sup>2</sup>          | 100%            | 18 m <sup>2</sup>           |
| raktár                                      | 18,71 m <sup>2</sup>          | 100%            | 19 m <sup>2</sup>           |
| raktár                                      | 30,49 m <sup>2</sup>          | 100%            | 30 m <sup>2</sup>           |
| előtér                                      | 5,24 m <sup>2</sup>           | 100%            | 5 m <sup>2</sup>            |
| gépészeti helyiség                          | 5,31 m <sup>2</sup>           | 100%            | 5 m <sup>2</sup>            |
| masszázs                                    | 45,84 m <sup>2</sup>          | 100%            | 46 m <sup>2</sup>           |
| raktár                                      | 13,46 m <sup>2</sup>          | 100%            | 13 m <sup>2</sup>           |
| fodrászat                                   | 23,65 m <sup>2</sup>          | 100%            | 24 m <sup>2</sup>           |
| szociális blokk                             | 15,60 m <sup>2</sup>          | 100%            | 16 m <sup>2</sup>           |
| fitness terem                               | 34,70 m <sup>2</sup>          | 100%            | 35 m <sup>2</sup>           |
| iszap terem                                 | 45,71 m <sup>2</sup>          | 100%            | 46 m <sup>2</sup>           |
| öltöző                                      | 13,89 m <sup>2</sup>          | 100%            | 14 m <sup>2</sup>           |
| festék műhely                               | 13,94 m <sup>2</sup>          | 100%            | 14 m <sup>2</sup>           |
| öltöző                                      | 13,97 m <sup>2</sup>          | 100%            | 14 m <sup>2</sup>           |
| raktár                                      | 5,84 m <sup>2</sup>           | 100%            | 6 m <sup>2</sup>            |
| szellőző gépház                             | 40,00 m <sup>2</sup>          | 100%            | 40 m <sup>2</sup>           |
| kazánház                                    | 75,72 m <sup>2</sup>          | 100%            | 76 m <sup>2</sup>           |
| lépcsőtér                                   | 13,10 m <sup>2</sup>          | 50%             | 7 m <sup>2</sup>            |
| <b>Összesen:</b>                            | <b>1 387,19 m<sup>2</sup></b> |                 | <b>1 346 m<sup>2</sup></b>  |

|                                       |                    |      |               |
|---------------------------------------|--------------------|------|---------------|
| <b>II. helyiségcsoport: Földszint</b> |                    |      |               |
| terasz                                | 220,00 m2          | 25%  | 55 m2         |
| fitness terem                         | 132,00 m2          | 100% | 132 m2        |
| diszpécser                            | 18,71 m2           | 100% | 19 m2         |
| orvosi szoba                          | 22,35 m2           | 100% | 22 m2         |
| szoba 101                             | 16,38 m2           | 100% | 16 m2         |
| szoba 102                             | 13,40 m2           | 100% | 13 m2         |
| szoba 103                             | 13,40 m2           | 100% | 13 m2         |
| szoba 104                             | 13,80 m2           | 100% | 14 m2         |
| szoba 105                             | 12,00 m2           | 100% | 12 m2         |
| szoba 106                             | 13,80 m2           | 100% | 14 m2         |
| szoba 107                             | 13,70 m2           | 100% | 14 m2         |
| szoba 108                             | 19,28 m2           | 100% | 19 m2         |
| szoba 109                             | 19,22 m2           | 100% | 19 m2         |
| szoba 110                             | 21,00 m2           | 100% | 21 m2         |
| szoba 111                             | 18,97 m2           | 100% | 19 m2         |
| szoba 112                             | 19,32 m2           | 100% | 19 m2         |
| szoba 100                             | 19,43 m2           | 100% | 19 m2         |
| vasalószoba                           | 9,90 m2            | 100% | 10 m2         |
| lépcsőház                             | 28,50 m2           | 50%  | 14 m2         |
| lépcsőház                             | 16,70 m2           | 50%  | 8 m2          |
| közlekedő                             | 218,60 m2          | 100% | 219 m2        |
| recepció                              | 47,50 m2           | 100% | 48 m2         |
| szociális rész                        | 43,31 m2           | 100% | 43 m2         |
| pénztár                               | 13,70 m2           | 100% | 14 m2         |
| szociális rész                        | 17,73 m2           | 100% | 18 m2         |
| presszó                               | 45,70 m2           | 100% | 46 m2         |
| fedett terasz                         | 75,00 m2           | 40%  | 30 m2         |
| fedett előtér                         | 11,53 m2           | 50%  | 6 m2          |
| gazdasági vezető                      | 19,20 m2           | 100% | 19 m2         |
| könyvelés                             | 21,00 m2           | 100% | 21 m2         |
| titkárság, igazgató, értékesítés      | 59,27 m2           | 100% | 59 m2         |
| <b>Összesen:</b>                      | <b>1 234,40 m2</b> |      | <b>996 m2</b> |

| <b>III. helyiségcsoport: I. emelet</b>      |                    |                 |                             |
|---|--------------------|-----------------|-----------------------------|
| <b>Helyiség</b>                             | <b>Alapterület</b> | <b>Redukció</b> | <b>Redukált alapterület</b> |
| erkély                                      | 11,53 m2           | 30%             | 3 m2                        |
| közlekedő                                   | 218,60 m2          | 100%            | 219 m2                      |
| szoba 204                                   | 27,44 m2           | 100%            | 27 m2                       |
| szoba 205                                   | 20,85 m2           | 100%            | 21 m2                       |
| szoba 206                                   | 19,78 m2           | 100%            | 20 m2                       |
| szoba 207                                   | 44,27 m2           | 100%            | 44 m2                       |
| szoba 208                                   | 19,25 m2           | 100%            | 19 m2                       |
| szoba 209                                   | 19,69 m2           | 100%            | 20 m2                       |
| szoba 210                                   | 19,20 m2           | 100%            | 19 m2                       |
| vasaló szoba                                | 9,90 m2            | 100%            | 10 m2                       |
| szoba 211                                   | 21,05 m2           | 100%            | 21 m2                       |
| szoba 212                                   | 17,00 m2           | 100%            | 17 m2                       |
| lépcsőház                                   | 28,50 m2           | 50%             | 14 m2                       |
| lépcsőház                                   | 16,70 m2           | 50%             | 8 m2                        |
| szoba 201                                   | 23,15 m2           | 100%            | 23 m2                       |
| szoba 202                                   | 23,80 m2           | 100%            | 24 m2                       |
| szoba 203                                   | 24,13 m2           | 100%            | 24 m2                       |
| szoba 216                                   | 24,08 m2           | 100%            | 24 m2                       |
| szoba 217                                   | 23,18 m2           | 100%            | 23 m2                       |
| szoba 213                                   | 44,40 m2           | 100%            | 44 m2                       |
| szoba 218                                   | 20,03 m2           | 100%            | 20 m2                       |
| szoba 219                                   | 20,26 m2           | 100%            | 20 m2                       |
| szoba 231                                   | 27,38 m2           | 100%            | 27 m2                       |
| játék szoba 1                               | 35,34 m2           | 100%            | 35 m2                       |
| szociális helyiségek                        | 9,52 m2            | 100%            | 10 m2                       |
| szoba 214                                   | 19,27 m2           | 100%            | 19 m2                       |
| szoba 215                                   | 19,74 m2           | 100%            | 20 m2                       |
| szoba 220                                   | 20,71 m2           | 100%            | 21 m2                       |
| szociális helyiségek                        | 10,18 m2           | 100%            | 10 m2                       |
| szoba 221                                   | 23,56 m2           | 100%            | 24 m2                       |
| szoba 222                                   | 15,79 m2           | 100%            | 16 m2                       |
| szoba 223                                   | 15,85 m2           | 100%            | 16 m2                       |
| szoba 224                                   | 14,66 m2           | 100%            | 15 m2                       |
| szoba 225                                   | 14,54 m2           | 100%            | 15 m2                       |
| szoba 226                                   | 14,58 m2           | 100%            | 15 m2                       |
| szoba 227                                   | 14,50 m2           | 100%            | 15 m2                       |
| szoba 228                                   | 14,57 m2           | 100%            | 15 m2                       |
| szoba 229                                   | 14,58 m2           | 100%            | 15 m2                       |
| szoba 230                                   | 14,57 m2           | 100%            | 15 m2                       |
| <b>Összesen:</b>                            | <b>996,13 m2</b>   |                 | <b>962 m2</b>               |
| <b>IV. helyiségcsoport: Étterem, konyha</b> |                    |                 |                             |
| összekötő folyosók                          | 21,10 m2           | 100%            | 21 m2                       |
| fedett terasz                               | 22,67 m2           | 50%             | 11 m2                       |
| konyha össz                                 | 449,00 m2          | 100%            | 449 m2                      |
| személyzeti étterem                         | 56,28 m2           | 100%            | 56 m2                       |
| különterem                                  | 56,50 m2           | 100%            | 57 m2                       |
| étterem                                     | 180,34 m2          | 100%            | 180 m2                      |
| bútor raktár                                | 12,60 m2           | 30%             | 4 m2                        |
| kertész helyiség                            | 12,70 m2           | 30%             | 4 m2                        |
| elektromos kapcsoló tér                     | 7,65 m2            | 30%             | 2 m2                        |
| előtér                                      | 7,50 m2            | 30%             | 2 m2                        |
| szellőző gépház                             | 38,67 m2           | 30%             | 12 m2                       |
| fedett átjáró                               | 83,80 m2           | 30%             | 25 m2                       |
| <b>Összesen:</b>                            | <b>948,81 m2</b>   |                 | <b>823 m2</b>               |
| <b>Alapterület mindösszesen:</b>            | <b>4 567 m2</b>    |                 | <b>4 128 m2</b>             |



| <b>I. helyiségcsoport: "B" épület alagsor</b>    |                    |                 |                             |
|--|--------------------|-----------------|-----------------------------|
| <b>Helyiség</b>                                  | <b>Alapterület</b> | <b>Redukció</b> | <b>Redukált alapterület</b> |
| raktár   | 13,20 m2           | 50%             | 7 m2                        |
| raktár   | 13,98 m2           | 50%             | 7 m2                        |
| raktár   | 15,79 m2           | 50%             | 8 m2                        |
| raktár   | 16,17 m2           | 50%             | 8 m2                        |
| raktár   | 35,96 m2           | 50%             | 18 m2                       |
| raktár   | 39,42 m2           | 50%             | 20 m2                       |
| raktár   | 13,27 m2           | 50%             | 7 m2                        |
| raktár   | 14,19 m2           | 50%             | 7 m2                        |
| raktár   | 15,72 m2           | 50%             | 8 m2                        |
| raktár   | 16,09 m2           | 50%             | 8 m2                        |
| gazdasági kijárat                                | 18,50 m2           | 50%             | 9 m2                        |
| gazdasági udvar                                  | 22,75 m2           | 25%             | 6 m2                        |
| szoba 001  | 25,02 m2           | 100%            | 25 m2                       |
| szoba 002  | 25,02 m2           | 100%            | 25 m2                       |
| szoba 003  | 25,02 m2           | 100%            | 25 m2                       |
| szoba 004  | 25,02 m2           | 100%            | 25 m2                       |
| folyosó  | 68,44 m2           | 100%            | 68 m2                       |
| wc   | 1,34 m2            | 100%            | 1 m2                        |
| wc   | 1,34 m2            | 100%            | 1 m2                        |
| lépcső, lift                                     | 11,07 m2           | 50%             | 6 m2                        |
| lépcső   | 7,57 m2            | 50%             | 4 m2                        |
| apartman   | 50,00 m2           | 100%            | 50 m2                       |
| társalgó   | 50,00 m2           | 100%            | 50 m2                       |
| <b>Összesen</b>                                  | <b>524,88 m2</b>   |                 | <b>392 m2</b>               |
| <b>II. helyiségcsoport: "B" épület Földszint</b> |                    |                 |                             |
| szoba 201  | 25,02 m2           | 100%            | 25 m2                       |
| szoba 202  | 25,02 m2           | 100%            | 25 m2                       |
| szoba 203  | 25,02 m2           | 100%            | 25 m2                       |
| szoba 204  | 25,02 m2           | 100%            | 25 m2                       |
| szoba 205  | 25,02 m2           | 100%            | 25 m2                       |
| szoba 206  | 25,02 m2           | 100%            | 25 m2                       |
| szoba 207  | 25,02 m2           | 100%            | 25 m2                       |
| szoba 208  | 25,02 m2           | 100%            | 25 m2                       |
| szoba 209  | 27,00 m2           | 100%            | 27 m2                       |
| szoba 210  | 27,00 m2           | 100%            | 27 m2                       |
| szoba 211  | 27,00 m2           | 100%            | 27 m2                       |
| szoba 212  | 27,00 m2           | 100%            | 27 m2                       |
| szoba 213 1 ágyas                                | 9,00 m2            | 100%            | 9 m2                        |
| szoba 214  | 27,00 m2           | 100%            | 27 m2                       |
| szoba 215  | 27,00 m2           | 100%            | 27 m2                       |
| szoba 216  | 27,00 m2           | 100%            | 27 m2                       |
| szoba 217  | 27,00 m2           | 100%            | 27 m2                       |
| iroda  | 9,00 m2            | 100%            | 9 m2                        |
| lépcsőtér, lift                                  | 16,89 m2           | 50%             | 8 m2                        |
| lépcsőtér  | 7,57 m2            | 50%             | 4 m2                        |
| folyosó  | 50,44 m2           | 100%            | 50 m2                       |
| <b>Összesen:</b>                                 | <b>509,06 m2</b>   |                 | <b>497 m2</b>               |






|   |                             |      |                            |
|---|-----------------------------|------|----------------------------|
| <b>III. helyiségcsoport: "B" épület I. emelet</b> |                             |      |                            |
| szoba 301   | 25,02 m <sup>2</sup>        | 100% | 25 m <sup>2</sup>          |
| szoba 302   | 25,02 m <sup>2</sup>        | 100% | 25 m <sup>2</sup>          |
| szoba 303   | 25,02 m <sup>2</sup>        | 100% | 25 m <sup>2</sup>          |
| szoba 304   | 25,02 m <sup>2</sup>        | 100% | 25 m <sup>2</sup>          |
| szoba 305   | 25,02 m <sup>2</sup>        | 100% | 25 m <sup>2</sup>          |
| szoba 306   | 25,02 m <sup>2</sup>        | 100% | 25 m <sup>2</sup>          |
| szoba 307   | 25,02 m <sup>2</sup>        | 100% | 25 m <sup>2</sup>          |
| szoba 308   | 25,02 m <sup>2</sup>        | 100% | 25 m <sup>2</sup>          |
| szoba 309   | 27,00 m <sup>2</sup>        | 100% | 27 m <sup>2</sup>          |
| szoba 310   | 27,00 m <sup>2</sup>        | 100% | 27 m <sup>2</sup>          |
| szoba 311   | 27,00 m <sup>2</sup>        | 100% | 27 m <sup>2</sup>          |
| szoba 312   | 27,00 m <sup>2</sup>        | 100% | 27 m <sup>2</sup>          |
| szoba 313 1 ágyas                                 | 9,00 m <sup>2</sup>         | 100% | 9 m <sup>2</sup>           |
| szoba 314   | 27,00 m <sup>2</sup>        | 100% | 27 m <sup>2</sup>          |
| szoba 315   | 27,00 m <sup>2</sup>        | 100% | 27 m <sup>2</sup>          |
| szoba 316   | 27,00 m <sup>2</sup>        | 100% | 27 m <sup>2</sup>          |
| szoba 317   | 27,00 m <sup>2</sup>        | 100% | 27 m <sup>2</sup>          |
| iroda   | 9,00 m <sup>2</sup>         | 100% | 9 m <sup>2</sup>           |
| lépcsőtér, lift                                   | 16,89 m <sup>2</sup>        | 50%  | 8 m <sup>2</sup>           |
| lépcsőtér   | 7,57 m <sup>2</sup>         | 50%  | 4 m <sup>2</sup>           |
| folyosó   | 50,44 m <sup>2</sup>        | 100% | 50 m <sup>2</sup>          |
| <b>Összesen:</b>                                  | <b>509,06 m<sup>2</sup></b> |      | <b>497 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>IV. helyiségcsoport: "B" épület II. emelet</b> |                             |      |                            |
| szoba 401   | 25,02 m <sup>2</sup>        | 100% | 25 m <sup>2</sup>          |
| szoba 402   | 25,02 m <sup>2</sup>        | 100% | 25 m <sup>2</sup>          |
| szoba 403   | 25,02 m <sup>2</sup>        | 100% | 25 m <sup>2</sup>          |
| szoba 404   | 25,02 m <sup>2</sup>        | 100% | 25 m <sup>2</sup>          |
| szoba 405   | 25,02 m <sup>2</sup>        | 100% | 25 m <sup>2</sup>          |
| szoba 406   | 25,02 m <sup>2</sup>        | 100% | 25 m <sup>2</sup>          |
| szoba 407   | 25,02 m <sup>2</sup>        | 100% | 25 m <sup>2</sup>          |
| szoba 408   | 25,02 m <sup>2</sup>        | 100% | 25 m <sup>2</sup>          |
| szoba 409   | 27,00 m <sup>2</sup>        | 100% | 27 m <sup>2</sup>          |
| szoba 410   | 27,00 m <sup>2</sup>        | 100% | 27 m <sup>2</sup>          |
| szoba 411   | 27,00 m <sup>2</sup>        | 100% | 27 m <sup>2</sup>          |
| szoba 412   | 27,00 m <sup>2</sup>        | 100% | 27 m <sup>2</sup>          |
| szoba 413 1 ágyas                                 | 9,00 m <sup>2</sup>         | 100% | 9 m <sup>2</sup>           |
| szoba 414   | 27,00 m <sup>2</sup>        | 100% | 27 m <sup>2</sup>          |
| szoba 415   | 27,00 m <sup>2</sup>        | 100% | 27 m <sup>2</sup>          |
| szoba 416   | 27,00 m <sup>2</sup>        | 100% | 27 m <sup>2</sup>          |
| szoba 417   | 27,00 m <sup>2</sup>        | 100% | 27 m <sup>2</sup>          |
| iroda   | 9,00 m <sup>2</sup>         | 100% | 9 m <sup>2</sup>           |
| lépcsőtér, lift                                   | 16,89 m <sup>2</sup>        | 50%  | 8 m <sup>2</sup>           |
| lépcsőtér   | 7,57 m <sup>2</sup>         | 50%  | 4 m <sup>2</sup>           |
| folyosó   | 50,44 m <sup>2</sup>        | 100% | 50 m <sup>2</sup>          |
| <b>Összesen:</b>                                  | <b>509,06 m<sup>2</sup></b> |      | <b>497 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>Alapterület mindösszesen:</b>                  |                             |      |                            |
|   | <b>2 052 m<sup>2</sup></b>  |      | <b>1 883 m<sup>2</sup></b> |

## 4 Értékmeghatározás

### 4.1 Alkalmazott értékelési módszerek:

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a *piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszer* és a *hozamszámításon alapuló értékelési módszer* alkalmazását tartottuk célra vezetőnek, melyeket a *megvalósítás költségeire támaszkodó, nettó pótlási költség alapú módszerrel* ellenőriztünk.

### 4.1 Piaci összehasonlító módszer

| PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKELÉS                               |                     |           |  |   |   |  |   |           |                     |  |
|--|---------------------|-----------|--|---|---|--|---|-----------|---------------------|--|
|  | Összehasonlító adat |           | Összehasonlító adat  |   | Összehasonlító adat   |  | Összehasonlító adat   |           | Összehasonlító adat |  |
|  | Adat leírás         | Korrekció | Adat leírás  | Korrekció   | Adat leírás   | Korrekció  | Adat leírás   | Korrekció |                     |  |
| Ingatlan elhelyezkedése                                      | Hévíz               |           | Hévíz  |   | Hévíz   |  | Hévíz   |           | Hévíz               |  |
| Ingatlan címe:   | Honvéd utca 14.     |           | központ  |   | központ   |  | Csereszgömbaj   |           | központ             |  |
| Megnevezés, használat jellege:                               | ***Hotel            |           | szálloda   |   | szálloda  |  | wellness hotel, étterem   |           | szálloda            |  |
| Földrészlet területe:  | 14 436 m2           |           | 2 560 m2   |   | n.a   |  | 7 800 m2  |           | 20 000 m2           |  |
| Felépítmény teljes nettó területe:                           | 6 619 m2            |           | 1 665 m2   |   | 2 287 m2  |  | 2 300 m2  |           | 2 700 m2            |  |
| Felépítmény redukált területe:                               | 6 011 m2            |           | 1 500 m2   |   | 2 100 m2  |  | 2 300 m2  |           | 2 700 m2            |  |
| Övezeti besorolás:   | Vt                  |           | Vt   |   | Vt  |  | Ft  |           | Vt                  |  |
| Fotó   |                     |           |   |    |   |   |    |           |                     |  |
| Leírás   |                     |           | Hévíz panorámás, csendes villagördeben. 18 Apartmanból áll. Panzió és 120 fős vendéglátó egység, Wellness részleg működik panortáma medencével, jacuzzival, szaunával, sókamrával,hazozótérasszal. | Eladó Hévíz frekvenciált részén ***-os, egész évben működő szálloda. A tópartól épült, ÖSSZESEN 1919 M2-ES, 33 RUROSZSZOBÁS APARTMAN, EXTRA SZOLGÁLTATÁSOKKAL, 50 FŐS KONFERENCIA TEREMMEL. | HÉVÍZ KÖZPONTI RÉSZÉN, 2001-BEN ÉPÜLT, ÖSSZESEN 1919 M2-ES, 33 RUROSZSZOBÁS APARTMAN, EXTRA SZOLGÁLTATÁSOKKAL, 50 FŐS KONFERENCIA TEREMMEL. | Jól bejáratt, kitűnő vendéglátott egész évben működő étterem 180 főt részben fedett terasz 90 főt, wellness és szálloda, 21 apartman, konferenciaterem, lakás, irodák, medence, jacuzzi, szauna, jacuzzi, működtető,eredetileg 35 szobás kínálat | Az ingatlan Hévíz legszebb részén helyezk. mindössze 250 méter távolságra a hévíztől. Az 1920-as években épült kastély, ami még ma is nagyon jó állapotú, de az utóbbi néhány évben már nem működött,eredetileg 35 szobás kínálat |           |                     |  |
| Transzakció jellege:   |                     |           | kínálat  |   | kínálat   |  | kínálat   |           | kínálat             |  |
| Kínálati ár / vételiár:                                      |                     |           | 1 200 000 000 Ft   | -50%  | 892 000 000 Ft  | -30%   | 1 680 000 000 Ft  | -50%      | 840 000 000 Ft      |  |
| Felépítmény területre vetített fajlagos ár:                  |                     |           | 800 000 Ft/m2  |   | 424 162 Ft/m2   |  | 875 456 Ft/m2   |           | 370 370 Ft/m2       |  |
| Transzakció / kínálat időpontja:                             |                     |           | 2013   |   | 2011  |  | 2013  |           | 2013                |  |
| Adat forrása:  |                     |           | ingatlan.com   |   | ingatlan.com  |  | ingatlan.com  |           | ingatlan.net.hu     |  |
| Fajlagos alapérték:  |                     |           | 400 000 Ft/m2  |   | 297 333 Ft/m2   |  | 437 128 Ft/m2   |           | 185-185 Ft/m2       |  |
| Környezet, elhelyezkedés:                                    |                     |           | Környékiók   |   |   |  |   |           |                     |  |
| (Korrekció értéke)   |                     |           | használó   | 0%  | használó  | 0%   | használó  | 0%        | használó            |  |
| Méret:   | 6 011 m2            |           | 1 500 m2   | -36%  | 2 100 m2  | -30%   | 1 919 m2  | -30%      | 2 700 m2            |  |
| (Korrekció értéke)   |                     |           | -210 000 000 Ft  |   | -187 320 000 Ft   |  | -252 000 000 Ft   |           | -125 000 000 Ft     |  |
| Infrastruktúra:  |                     |           | használó   | 0%  | használó  | 0%   | használó  | 0%        | használó            |  |
| (Korrekció értéke)   |                     |           | 0 Ft   |   | 0 Ft  |  | 0 Ft  |           | 0 Ft                |  |
| Műszaki, esztétikai állapot:                                 |                     |           | jó   | -20%  | átlagos   | -10%   | jó  | -20%      | rosszabb            |  |
| (Korrekció értéke)   |                     |           | -120 000 000 Ft  |   | -62 440 000 Ft  |  | -168 000 000 Ft   |           | 100 000 000 Ft      |  |
| Aktuális/lehetséges hasznosítás:                             |                     |           | rosszabb   | 10%   | rosszabb  | 10%  | rosszabb  | 10%       | rosszabb            |  |
| (Korrekció értéke)   |                     |           | 60 000 000 Ft  |   | 62 440 000 Ft   |  | 84 000 000 Ft   |           | 50 000 000 Ft       |  |
| Működés, esztétika, igényeztet, extrák:                      |                     |           | jóbb   | -15%  | használó  | 0%   | jóbb  | -20%      | rosszabb            |  |
| (Korrekció értéke)   |                     |           | -90 000 000 Ft   |   | 0 Ft  |  | -168 000 000 Ft   |           | 50 000 000 Ft       |  |
| Egyéb:   |                     |           | telek méret, saját termál kút  | 10%   | 62 440 000 Ft   | 10%  | 84 000 000 Ft   | 5%        | 0 Ft                |  |
| (Korrekció értéke)   |                     |           | 6 244 000 Ft   |   | 6 244 000 Ft  |  | 8 400 000 Ft  |           | 0 Ft                |  |
| Környékiók összesen, korrekciók engedélyezése:               |                     |           | engedélyezett  | -50%  | engedélyezett   | -20%   | engedélyezett   | -50%      | engedélyezett       |  |
| Súlyozott átlagos fajlagos érték:                            |                     |           | 200 000 Ft/m2  |   | 237 867 Ft/m2   |  | 218 864 Ft/m2   |           | 212 963 Ft/m2       |  |
| Összehasonlító adat súlyozása:                               |                     |           | 25%  |   | 25%   |  | 25%   |           | 25%                 |  |
| Összehasonlító adat ellenőrző:                               |                     |           | 25%  |   | 25%   |  | 25%   |           | 25%                 |  |
| Az ingatlan becslött piaci értéke (súlyozott átlag alapján): |                     |           | 1 310 000 000 Ft   |   |   |  |   |           |                     |  |

## 4.2 Nettó pótlási módszer

## 4.2.1 Telek piaci összehasonlító módszer

| FÖLDRÉSZLET ÉRTÉKELÉSE - PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKELÉS         |                           |                           |           |                           |           |                          |           |                          |           |                          |           |                       |
|---|---------------------------|---------------------------|-----------|---------------------------|-----------|--------------------------|-----------|--------------------------|-----------|--------------------------|-----------|-----------------------|
|   | Értékelt ingatlan         | Ingatlanok leírása        |           |                           |           |                          |           |                          |           |                          |           |                       |
|   |                           | Összehasonlító adat       |           | Összehasonlító adat       |           | Összehasonlító adat      |           | Összehasonlító adat      |           | Összehasonlító adat      |           | Összehasonlító adat   |
|   |                           | Adat leírás               | Korrekció | Adat leírás               | Korrekció | Adat leírás              | Korrekció | Adat leírás              | Korrekció | Adat leírás              | Korrekció |                       |
| Ingatlan elhelyezkedése   | Hévíz                     |                           |           | Hévíz                     |           | Hévíz                    |           | Hévíz                    |           | Hévíz                    |           | Hévíz                 |
| Ingatlan címe:  | Honvéd utca 14.           | Széchenyi utca            |           | Széchenyi u               |           | 2 205 m <sup>2</sup>     |           | 2 205 m <sup>2</sup>     |           | 23 040 m <sup>2</sup>    |           | 50 436 m <sup>2</sup> |
| Földrészlet területe:   | 14 436 m <sup>2</sup>     | 2 205 m <sup>2</sup>      |           | 506 m <sup>2</sup>        |           | 2 205 m <sup>2</sup>     |           | 23 040 m <sup>2</sup>    |           | 23 040 m <sup>2</sup>    |           | 50 436 m <sup>2</sup> |
| Ténylegesen használt Földrészlet terület                        | 13 815 m <sup>2</sup>     | 2 205 m <sup>2</sup>      |           | 506 m <sup>2</sup>        |           | 2 205 m <sup>2</sup>     |           | 23 040 m <sup>2</sup>    |           | 23 040 m <sup>2</sup>    |           | 50 436 m <sup>2</sup> |
| Övezeti besorolás:  | Vt-6-SZ                   | Vt                        |           | Vt                        |           | Vt                       |           | fejlesztési terület      |           | Lke                      |           | fejlesztési terület   |
| Tranzakció jellege:   |                           | adásvétel                 |           | kinálat                   |           | kinálat                  |           | kinálat                  |           | kinálat                  |           | kinálat               |
| Kínlati ár / vételiár:  |                           | 350 000 000 Ft            | -20%      | 130 000 000 Ft            | -50%      | 696 000 000 Ft           | -40%      | 600 000 000 Ft           | -40%      | 3 100 000 000 Ft         | -60%      |                       |
| Fajlagos ár:  |                           | 158 730 Ft/m <sup>2</sup> |           | 256 917 Ft/m <sup>2</sup> |           | 23 775 Ft/m <sup>2</sup> |           | 26 042 Ft/m <sup>2</sup> |           | 61 464 Ft/m <sup>2</sup> |           |                       |
| Tranzakció / kínálati időpontja:                                |                           | 2007                      |           | 2013                      |           | 2013                     |           | 2013                     |           | 2013                     |           | 2013                  |
| Adat forrása:   |                           | saját adatbázis           |           | internet                  |           | internet                 |           | Saját adatbázis          |           | internet                 |           | internet              |
| Fajlagos alapérték:   |                           | 126 984 Ft/m <sup>2</sup> |           | 128 468 Ft/m <sup>2</sup> |           | 14 265 Ft/m <sup>2</sup> |           | 15 625 Ft/m <sup>2</sup> |           | 24 586 Ft/m <sup>2</sup> |           |                       |
| Korrekciók  |                           |                           |           |                           |           |                          |           |                          |           |                          |           |                       |
| Környezet, elhelyezkedés:                                       | belterület                | jobb                      | -20%      | jobb                      | -20%      | hasznoló                 | 0%        | hasznoló                 | 0 Ft      | 0%                       | rosszabb  | 10%                   |
| (Korrekció értéke):   |                           | -56 000 000 Ft            |           | -13 000 000 Ft            |           | 0 Ft                     |           | 0 Ft                     |           | 0 Ft                     |           | 124 000 000 Ft        |
| Méret:  | 13 815 m <sup>2</sup>     | kisebb                    | -30%      | kisebb                    | -50%      | nagyobb                  | 10%       | nagyobb                  | 0 Ft      | 10%                      | nagyobb   | 15%                   |
| (Korrekció értéke):   |                           | -84 000 000 Ft            |           | -32 500 000 Ft            |           | 41 760 000 Ft            |           | 36 000 000 Ft            |           | 186 000 000 Ft           |           |                       |
| Infrastruktúra:   | össz-közműves             | közműves                  | 0%        | közműves                  | 0%        | hasznoló                 | 0%        | hasznoló                 | 0 Ft      | 0%                       | rosszabb  | 5%                    |
| (Korrekció értéke):   |                           | 0 Ft                      |           | 0 Ft                      |           | 0 Ft                     |           | 0 Ft                     |           | 62 000 000 Ft            |           |                       |
| Alak, lejtés, tájolás:  | sík                       | hasznoló                  | 0%        | hasznoló                  | 0%        | hasznoló                 | 0%        | hasznoló                 | 0 Ft      | 0%                       | hasznoló  | 0%                    |
| (Korrekció értéke):   |                           | 0 Ft                      |           | 0 Ft                      |           | 0 Ft                     |           | 0 Ft                     |           | 0 Ft                     |           |                       |
| Övezeti besorolás:  | Vt-6-SZ                   | hasznoló                  | 0%        | hasznoló                  | 0%        | hasznoló                 | 0%        | rosszabb                 | 30%       | hasznoló                 | 0%        |                       |
| (Korrekció értéke):   |                           | 0 Ft                      |           | 0 Ft                      |           | 0 Ft                     |           | 108 000 000 Ft           |           | 0 Ft                     |           |                       |
| Fejlesztés lehetősége:  |                           | rosszabb                  | 30%       | rosszabb                  | 40%       | hasznoló                 | 0%        | hasznoló                 | 0 Ft      | 0%                       | hasznoló  | 0%                    |
| (Korrekció értéke):   |                           | 84 000 000 Ft             |           | 26 000 000 Ft             |           | 0 Ft                     |           | 0 Ft                     |           | 0 Ft                     |           |                       |
| Egyéb:  | beékelődött hrsz-ok miatt | pince                     | -15%      |                           | -5%       |                          | -5%       |                          | -5%       |                          | -5%       |                       |
| (Korrekció értéke):   |                           | -42 000 000 Ft            |           | -3 250 000 Ft             |           | -20 880 000 Ft           |           | -18 000 000 Ft           |           | -62 000 000 Ft           |           |                       |
| Korrekciók összesen, korrekciók engedélyezése:                  |                           | engedélyezett             | -35%      | engedélyezett             | -35%      | engedélyezett            | 5%        | engedélyezett            | 35%       | engedélyezett            | 25%       |                       |
| Súlyozott átlagos fajlagos érték:                               | 20 575 Ft/m <sup>2</sup>  | 82 540 Ft/m <sup>2</sup>  |           | 83 498 Ft/m <sup>2</sup>  |           | 14 978 Ft/m <sup>2</sup> |           | 21 094 Ft/m <sup>2</sup> |           | 30 732 Ft/m <sup>2</sup> |           |                       |
| Korrekció nélkül számított fajlagos érték eltérése az átlagtól: |                           | 136%                      |           | 221%                      |           | 20%                      |           | 22%                      |           | 53%                      |           |                       |
| Összehasonlító adat súlyozása:                                  |                           | 0%                        |           | 0%                        |           | 40%                      |           | 40%                      |           | 20%                      |           |                       |
| ellenőrző   |                           | 0%                        |           | 0%                        |           | 40%                      |           | 40%                      |           | 20%                      |           |                       |
| Az ingatlan becsült piaci értéke (súlyozott átlag alapján):     | 284 000 000 Ft            |                           |           |                           |           |                          |           |                          |           |                          |           |                       |

## 4.2.2 Felépítmény értéke

| NETTÓ PÓTLÁSI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA |  |   |                            |             |          |          |       |                      |
|-----------------------------------|--|---|----------------------------|-------------|----------|----------|-------|----------------------|
| Sorszám                           | Megnevezés   | Méret X<br>Darabszám<br>(m <sup>2</sup> ) | Újraelőállítási érték (Ft) |             | Korekció |          |       | Becsült érték        |
|                                   |  |   | fajlagos Ft/m <sup>2</sup> | tényleges   | fizikai  | erkölcsi | piaci |                      |
| 1                                 | A épület alagsor   | 1 387,19 m <sup>2</sup>                   | 160 000                    | 221 950 400 | -25%     | -15%     | -20%  | 113 200 000          |
| 2                                 | A épület földszint   | 1 234,40 m <sup>2</sup>                   | 190 000                    | 234 536 000 | -25%     | -15%     | -20%  | 119 600 000          |
| 3                                 | A épület I. emelet   | 996,13 m <sup>2</sup>                     | 190 000                    | 189 264 700 | -25%     | -15%     | -20%  | 96 500 000           |
| 4                                 | Étterem épület   | 948,81 m <sup>2</sup>                     | 190 000                    | 180 273 900 | -30%     | -15%     | -20%  | 85 800 000           |
| 5                                 | B épület alagsor   | 524,88 m <sup>2</sup>                     | 190 000                    | 99 727 200  | -20%     | -15%     | -20%  | 54 300 000           |
| 6                                 | B épület földszint   | 509,06 m <sup>2</sup>                     | 190 000                    | 96 721 400  | -5%      | -15%     | -20%  | 62 500 000           |
| 7                                 | B épület I.. Emelet  | 509,06 m <sup>2</sup>                     | 190 000                    | 96 721 400  | -5%      | -15%     | -20%  | 62 500 000           |
| 8                                 | B épület II. emelet  | 509,06 m <sup>2</sup>                     | 190 000                    | 96 721 400  | -5%      | -15%     | -20%  | 62 500 000           |
| 9                                 | kültéri medence  | 232,00 m <sup>3</sup>                     | 150 000                    | 34 800 000  | -5%      | 0%       | -20%  | 26 400 000           |
| 10                                | beltéri medencék, súlyfürdő  |   |                            | 50 000 000  | -10%     | 0%       | -20%  | 36 000 000           |
| 11                                | saunák, fitness, öltözők,<br>gyógyászati kezelők                                   |   |                            | 30 000 000  | -10%     | -10%     | -20%  | 19 400 000           |
| 12                                | konyhatechnológia étterem,<br>presszó  |   |                            | 50 000 000  | -60%     | -20%     | -20%  | 12 800 000           |
| 13                                | Berendezések, bútorok,<br>forgóeszköz szobák                                       | 103,00 db                                 | 1 000 000                  | 103 000 000 | -20%     | -20%     | -20%  | 52 700 000           |
| 14                                | Berendezések, bútorok,<br>forgóeszköz étterem, presszó,<br>wellness                |   |                            | 50 000 000  | -20%     | -20%     | -20%  | 25 600 000           |
| 15                                | termálkút  | 117,90 m                                  |                            | 15 000 000  | -30%     | 0%       | -20%  | 8 400 000            |
| 16                                | lift   |   |                            | 5 000 000   | -10%     | -10%     | -20%  | 3 200 000            |
| 17                                | Parkolók, térburkolat, lépcsők   |   |                            | 20 000 000  | -10%     | -10%     | -20%  | 13 000 000           |
| 18                                | Kerítés  |   |                            | 10 000 000  | -20%     | -10%     | -20%  | 5 800 000            |
| 19                                | parkosítás   |   |                            | 10 000 000  | 0%       | 0%       | -20%  | 8 000 000            |
| 20                                | tervek, engedélyek, marketing,<br>hatósági engedélyek díja,<br>beüzemelés, működés |   |                            | 70 000 000  | 0%       | 0%       | -20%  | 56 000 000           |
| 21                                | közműkontingensek  |   |                            | 10 000 000  | 0%       | 0%       | -20%  | 8 000 000            |
|                                   | <b>Földrészlet</b>   | 14 436,00 m <sup>2</sup>                  | 20 575                     | 297 022 005 |          |          |       | <b>297 022 005</b>   |
|                                   | <b>Mindösszesen</b>  |   |                            |             |          |          |       | <b>1 230 000 000</b> |

## 4.3 Hozamszámítás

| AQUAMARIN *** HOTEL - HEVIZ   |  |                                 |  |                 |                                    |                         |  |               |               |               |               |
|---|--|---------------------------------|--|-----------------|------------------------------------|-------------------------|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Hozam - DCF módszerrel  |  | (5 évre, záróévi exit értékkel) |  |                 | Értékelés időpontja:               |                         |  | 2013.01.21    |               |               |               |
| Értékelt vagyontárgy:   |  | 8380 Hévíz, Honvéd utca 14.     |  |                 |                                    |                         |  |               |               |               |               |
| DCF módszerhez használt kalkulációs számok  |  |                                 |  |                 | Időszak:                           | 0                       | 1  | 2             | 3             | 4             | 5 (Exit)      |
|   |  |                                 |  |                 | Évszám:                            | 2013                    | 2014   | 2015          | 2016          | 2017          | 2018          |
| Záróév direkt tőkésítési rátája:  |  | 9,50%                           |  | Éves DCF ráták: | %                                  | 10,50%                  | 10,50%   | 10,50%        | 10,50%        | 10,50%        | 10,50%        |
|   |  |                                 |  | Inflációs ráta: | %                                  | 5,00%                   | 4,50%  | 4,20%         | 4,00%         | 3,70%         | 3,30%         |
|   |  |                                 |  |                 |                                    |                         |  |               |               |               |               |
| "A" épület ** Hotel   |  |                                 |  |                 | Ágyak száma                        | db                      | 92   | 92            | 92            | 92            | 92            |
| 42 db szoba + 2 apartman  |  |                                 |  |                 | Kiadható ágyak                     | db                      | 92   | 92            | 92            | 92            | 92            |
| nettó   |  | 3500 Ft/fő/éj                   |  |                 | Szobák kiadásának havi bevétele    | Ft                      | 9 660 000  | 29 559 600    | 30 446 388    | 31 664 244    | 33 247 456    |
|   |  |                                 |  |                 | Szobák kiadásának éves bevétele    | Ft                      | 115 920 000  | 118 238 400   | 121 785 552   | 126 656 974   | 132 989 823   |
|   |  |                                 |  |                 | Bérelti díjak változása            | %                       | 0,00%  | 2,00%         | 3,00%         | 4,00%         | 5,00%         |
|   |  |                                 |  |                 | Kihasználtság                      | %                       | 40,0%  | 41,0%         | 42,0%         | 43,0%         | 44,0%         |
|   |  |                                 |  |                 | Összes árbevétel szobák kiadásából | Ft                      | 46 368 000   | 48 477 744    | 51 149 932    | 54 462 499    | 58 515 522    |
|   |  |                                 |  |                 | Nem fizetésből veszteség           | %                       | 1,00%  | 1,00%         | 1,00%         | 1,00%         | 1,00%         |
|   |  |                                 |  |                 | Tényleges árbevétel                | Ft                      | 45 904 320   | 47 992 967    | 50 638 433    | 53 917 874    | 57 930 367    |
| Közvetlen kiadások  |  |                                 |  |                 | Rezsiköltség                       | Ft                      | A rezsiköltség a működési költségek között együttesen elszámolva |               |               |               |               |
| "B" épület *** Hotel  |  |                                 |  |                 | Ágyak száma                        | db                      | 114  | 114           | 114           | 114           | 114           |
| 55 db szoba + 1 apartman  |  |                                 |  |                 | Kiadható ágyak                     | db                      | 114  | 114           | 114           | 114           | 114           |
| nettó   |  | 4500 Ft/fő/éj                   |  |                 | Szobák kiadásának havi bevétele    | Ft                      | 15 390 000   | 47 093 400    | 48 506 202    | 50 446 450    | 52 968 773    |
|   |  |                                 |  |                 | Szobák kiadásának éves bevétele    | Ft                      | 184 680 000  | 188 373 600   | 194 024 808   | 201 785 800   | 211 875 090   |
|   |  |                                 |  |                 | Bérelti díjak változása            | %                       | 0,00%  | 2,00%         | 3,00%         | 4,00%         | 5,00%         |
|   |  |                                 |  |                 | Kihasználtság                      | %                       | 40,0%  | 41,0%         | 42,0%         | 43,0%         | 44,0%         |
|   |  |                                 |  |                 | Összes árbevétel szobák kiadásából | Ft                      | 73 872 000   | 77 233 176    | 81 490 419    | 86 767 894    | 93 225 040    |
|   |  |                                 |  |                 | Nem fizetésből veszteség           | %                       | 1,00%  | 1,00%         | 1,00%         | 1,00%         | 1,00%         |
|   |  |                                 |  |                 | Tényleges árbevétel                | Ft                      | 73 133 280   | 76 460 844    | 80 675 515    | 85 900 215    | 92 292 789    |
| Közvetlen kiadások  |  |                                 |  |                 | Rezsiköltség                       | Ft                      | A rezsiköltség a működési költségek között együttesen elszámolva |               |               |               |               |
| Étterem, presszó  |  |                                 |  |                 | Teljes kapacitás                   | fő                      | 190  | 190           | 190           | 190           | 190           |
| Étterem 100 fő  |  |                                 |  |                 | Étterem havi bevétele              | Ft                      | 10 000 000   | 10 300 000    | 10 609 000    | 11 033 360    | 11 474 694    |
| Külön terem 40 fő   |  |                                 |  |                 | Étterem szezonális (6 hó) bevétele | Ft                      | 120 000 000  | 123 600 000   | 127 308 000   | 132 400 320   | 137 696 333   |
| Presszó+ kerthelyiség 50 fő   |  |                                 |  |                 | Bevételek változása                | %                       | 0,00%  | 3,00%         | 3,00%         | 4,00%         | 5,00%         |
|   |  |                                 |  |                 | Összes éttermi árbevétel           | Ft                      | 120 000 000  | 123 600 000   | 127 308 000   | 132 400 320   | 137 696 333   |
|   |  |                                 |  |                 | Nem fizetésből veszteség           | %                       | 3,00%  | 3,00%         | 3,00%         | 3,00%         | 3,00%         |
|   |  |                                 |  |                 | Tényleges árbevétel                | Ft                      | 116 400 000  | 119 892 000   | 123 488 760   | 128 428 310   | 133 565 443   |
| Bérelt közvetlen kiadásai   |  |                                 |  |                 | Rezsiköltség                       | Ft                      | A rezsiköltség a működési költségek között együttesen elszámolva |               |               |               |               |
| Egyéb bevétel   |  |                                 |  |                 | Egyéb bevétel havi díja            | Ft                      | 10 000 000   | 10 500 000    | 11 025 000    | 11 576 250    | 12 155 063    |
| Konferencia, Wellness, fitness, gyógyászat, egyéb   |  |                                 |  |                 | Egyéb bevétel évi díja             | Ft                      | 120 000 000  | 126 000 000   | 132 300 000   | 138 915 000   | 145 860 750   |
|   |  |                                 |  |                 | Bevételek változása                | %                       | 0,00%  | 5,00%         | 5,00%         | 5,00%         | 5,00%         |
|   |  |                                 |  |                 | Összes árbevétel bérelti díjból    | Ft                      | 120 000 000  | 126 000 000   | 132 300 000   | 138 915 000   | 145 860 750   |
|   |  |                                 |  |                 | Nem fizetésből veszteség           | %                       | 2,00%  | 2,00%         | 2,00%         | 2,00%         | 2,00%         |
|   |  |                                 |  |                 | Tényleges bérelti díj árbevétel    | Ft                      | 117 600 000  | 123 480 000   | 129 654 000   | 136 136 700   | 142 943 535   |
| Bérelt közvetlen kiadásai   |  |                                 |  |                 | Rezsiköltség                       | Ft                      | A rezsiköltség a működési költségek között együttesen elszámolva |               |               |               |               |
| Árbevétel, kiadások alakulása   |  |                                 |  |                 | Időszak:                           | 0                       | 1  | 2             | 3             | 4             | 5 (Exit)      |
|   |  |                                 |  |                 | Évszám:                            | 2013                    | 2014   | 2015          | 2016          | 2017          | 2018          |
| Bérelti konstrukció árbevétel és költségek  |  |                                 |  |                 | Teljes bruttó árbevétel (GOI)      | Ft                      | 353 037 600  | 367 825 811   | 384 456 708   | 404 383 099   | 426 732 134   |
|   |  |                                 |  |                 | Teljes költség                     | Ft                      | 0  | 0             | 0             | 0             | 0             |
| Teljes működési bevétel összesen (GOI)  |  |                                 |  |                 | Ft                                 | 353 037 600             | 367 825 811  | 384 456 708   | 404 383 099   | 426 732 134   | 451 653 611   |
| Tiszta működési bevétel (NOI)   |  |                                 |  |                 | Ft                                 | 353 037 600             | 367 825 811  | 384 456 708   | 404 383 099   | 426 732 134   | 451 653 611   |
| Gyógyított jelenlegi tiszta működési bevétel  |  |                                 |  |                 | Ft/év                              | 353 037 600             | 720 863 411  | 1 105 320 118 | 1 509 703 218 | 1 936 435 352 | 2 388 088 963 |
| Kiadások alakulása  |  |                                 |  |                 | Időszak:                           | 0                       | 1  | 2             | 3             | 4             | 5 (Exit)      |
|   |  |                                 |  |                 | Évszám:                            | 2013                    | 2014   | 2015          | 2016          | 2017          | 2018          |
| Működési költségek  |  |                                 |  |                 |                                    |                         |  |               |               |               |               |
| Karbantartási, felújítási alap költség a GOI %-ában   |  |                                 |  |                 | 5,0%                               | Ft                      | 17 651 880   | 18 534 474    | 19 368 525    | 20 182 003    | 20 989 284    |
| Marketing és egyéb költségek a GOI %-ában   |  |                                 |  |                 | 2,0%                               | Ft                      | 7 060 752  | 7 060 752     | 7 060 752     | 7 060 752     | 7 060 752     |
| Bérlőköltség, Megbízási szerződés ( Vezető, adminisztráció, pénzügyi irányítás, portaszolgálat, őrzés, karbantartó, kertész, könyvelő, könyvvizsgáló, jogász, takarító, stb.) |  |                                 |  |                 | 40,0%                              | Ft                      | 141 215 040  | 148 275 792   | 154 948 203   | 161 456 027   | 167 914 268   |
| Üzemelési költségek (víz, villany, gáz, stb.)   |  |                                 |  |                 | 11,0%                              | Ft                      | 38 834 136   | 40 775 843    | 42 610 756    | 44 400 407    | 46 176 424    |
| Nyersanyag költség étterem presszó  |  |                                 |  |                 | 10,0%                              | Ft                      | 35 303 760   | 36 782 581    | 38 437 797    | 40 052 185    | 41 654 272    |
| Nyersanyag költség forgóeszköz  |  |                                 |  |                 | 4,5%                               | Ft                      | 15 886 692   | 16 552 161    | 17 300 552    | 18 197 239    | 19 202 946    |
| Igénybevett szolgáltatások (mosás, internet, TV, telefon, szoftver, vagyonvédelem, stb.)  |  |                                 |  |                 | 5,0%                               | Ft                      | 17 651 880   | 18 391 291    | 19 222 835    | 20 219 155    | 21 336 607    |
| Építményadó, Biztosítás   |  |                                 |  |                 |                                    | Ft                      | 4 500 000  | 4 725 000     | 4 937 625     | 5 145 005     | 5 350 805     |
| Tiszta működési bevétel (NOI) a működési költségek  |  |                                 |  |                 | Ft                                 | 74 933 460              | 76 727 917   | 80 569 663    | 87 670 325    | 97 046 776    | 109 163 566   |
| Egyéb tökelemek   |  |                                 |  |                 |                                    |                         |  |               |               |               |               |
| Hitel   |  |                                 |  |                 | Ft                                 | 0                       | 0  | 0             | 0             | 0             | 0             |
| Beruházás   |  |                                 |  |                 | Ft                                 | 20 000 000              | 50 000 000   | 0             | 0             | 0             | 0             |
| Működéshez szükséges beruházás  |  |                                 |  |                 | Ft                                 | 0                       | 0  | 0             | 0             | 0             | 0             |
| Fejlesztés  |  |                                 |  |                 | Ft                                 | 0                       | 0  | 0             | 0             | 0             | 0             |
| Tiszta működési bevétel (NOI) - beruházások   |  |                                 |  |                 | Ft                                 | 54 933 460              | 26 727 917   | 80 569 663    | 87 670 325    | 97 046 776    | 109 163 566   |
| Bevételek és kiadások egyenlege   |  |                                 |  |                 | Cash-flow 1                        | 54 933 460              | 26 727 917   | 80 569 663    | 87 670 325    | 97 046 776    | 109 163 566   |
| Jelenérték számítás   |  |                                 |  |                 | év                                 | 0                       | 1  | 2             | 3             | 4             | 5             |
| Az ingatlan záróévi exit értéke a záróévi direkt tőkésítési ráta mellett  |  |                                 |  |                 | Ft                                 |                         |  |               |               |               | 1 149 090 172 |
| Az ingatlan eladási ráfordításai az érték százalékában  |  |                                 |  |                 | 10,0%                              | Ft                      |  |               |               |               | 114 909 017   |
| Az ingatlan záróévi nettó exit értéke => Cash-flow 2  |  |                                 |  |                 | Ft                                 |                         |  |               |               |               | 1 034 181 154 |
| A nettó exit érték jelenértéke => Cash-flow 2 jelenértéke   |  |                                 |  |                 | 656 940 480                        | Ft                      |  |               |               |               | 656 940 480   |
| Működési hozam => Cash-flow 1   |  |                                 |  |                 | Ft                                 | 54 933 460              | 26 727 917   | 80 569 663    | 87 670 325    | 97 046 776    |               |
| Diszkontírozó   |  |                                 |  |                 | szorzó                             | 1,00000                 | 0,90498  | 0,81898       | 0,74116       | 0,67073       | 0,63523       |
| Cash-flow 1 jelenértéke:  |  |                                 |  |                 | 275 177 463                        | Jelenérték évente Ft/év | 54 933 460   | 24 188 160    | 65 985 269    | 64 977 917    | 65 092 657    |
| Diszkontált cash-flow elemzéssel becsült ingatlanérték (NPV)  |  |                                 |  |                 | Működési hozam:                    |                         | 275 200 000  | Exitérték:    | 656 900 000   |               | 930 000 000   |
| A DCF értékeléshez alkalmazott diszkontráta   |  |                                 |  |                 |                                    | 10,50%                  | 10,50%   | 10,50%        | 10,50%        | 10,50%        | 10,50%        |
| Direkt tőkésítési ráta  |  |                                 |  |                 |                                    |                         |  |               |               |               | 9,50%         |



#### 4.5 Értékegyeztetés

Az értékelési módszerek egyaránt tartalmaznak bizonytalansági tényezőket. A hozamalapú elemzés prognosztizált bevételekkel számol, a pótlási érték a piaci viszonyokat nem tükrözi, nem minden esetben áll egyenes arányban annak használati értékével, a piaci összehasonlító adatok valamilyen szinten eltérnek az értékelttől és kínálati jellegűek. Tekintettel az értékelési feladat jellegére és az értékelt ingatlan speciális helyzetére, az értékelésbe vont ingatlan értékét az egyes értékelési metódusokkal becsült értékek súlyozott átlagának számításával vezettük le:

| Megnevezés                               | Érték         | Súlyozás | Ingatlan becsült forgalmi értéke |
|--|---------------|----------|----------------------------------|
|  | Ft            | %        |                                  |
| Piaci összehasonlító módszer alapján     | 1 310 000 000 | 0%       | <b>1 080 000 000</b>             |
| Ingatlan értéke nettó pótlási módszerrel | 1 230 000 000 | 50%      |                                  |
| Ingatlan értéke üzemeltetéssel DCF       | 930 000 000   | 50%      |                                  |

#### 4 Hitelbiztosítéki érték

Az ingatlan jellegére való tekintettel a piaci érték megállapítása során alkalmazott feltételeken túlmenően, jelentésünk kiadásának idejében 35 %-os kockázati tényezővel számoltunk. Így a 8380 Hévíz, Honvéd utca 14. belterület 1088/2 hrsz-ú AQUAMARIN HOTEL hitelbiztosítéki értéke kerekítve:

| Ingatlan becsült forgalmi értéke | A követelés kényszer-befektetés jellege miatt | Hitelbiztosítéki érték |
|----------------------------------|---|------------------------|
| Ft                               | %   | Ft                     |
| <b>1 080 000 000</b>             | 35%   | <b>700 000 000</b>     |

#### 4 Összefoglalás

A Szakértői jelentésünkben ismertetett, a 8380 Hévíz, Honvéd utca 14. belterület 1088/2 hrsz-ú AQUAMARIN HOTEL értékelését elvégezve, 2013. január 21-ei fordulónapra az ingatlan

#### **FORGALMI értékét**

**1.080.000.000 Ft, azaz Egymilliárd-nyolcvanmillió Forint**

#### **HITELBIZTOSÍTÉKI értékét (65%)**

**700.000.000 Ft, azaz Hétszázmillió Forint**

összegben határozzuk meg.

**Megjegyzés:** Az értékelés a működéshez szükséges forgóeszközökkel, beépített bútorokkal, berendezésekkel, épületgépészeti-és konyhatechnológiával együttesen értendő. Az értékelt ingatlan nem-lakó besorolású és nem-lakóingatlanként értékelt, ezért a becsült értékek nettó értékek, az ÁFA-t nem tartalmazzák. A tulajdoni lapon széljegyben szerepelő telekalakítás (változási vázrajz részlegesen rendelkezésünkre állt) bejegyzését követően az érték felülvizsgálata szükséges!

Kelt: Sopron, 2013. január 31.

**SB IMMOBILIEN KFT**  
H-9400 Sopron, Kossuth utca 19.  
Tel.: +36-99-513-000  
Adószám: 12828755-2-08  
Bank: 17600011-00000361-00200004



Horváth Péter  
Ingatlanvagyon-értékelő  
njsz.: 565/2006  
SB IMMOBILIEN KFT.

## 5 Mellékletek

### 5.1 Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Keszthelyi Járási Földhivatal

8361 Keszthely Deák F. u. 47. Pf: 22.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/1154/2013

2013.01.16

HÉVÍZ

Szektor : 33

Belterület 1088/2 helyrajzi szám

8380 HÉVÍZ Honvéd utca 14.

Szálljegy: 44256/2012 2012.11.06

Telekalakítási eljárás megindítása iránti kérelem, AQUAMARIN SZÁLLODAIPARAI KORLÁTOLT  
FELELŐSÉGŰ TÁRSASÁG 8380 HÉVÍZ Honvéd utca 14

#### I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

| alrészlet adatok               | terület | kat. t. jöv. | elosztály adatok                 |
|--------------------------------|---------|--------------|----------------------------------|
| művelési ág/kivett megnevezés/ | ha m2   | k. fill.     | ter. kat. jöv.<br>ha m2 k. fill. |
| Kivett üdülőépület, udvar      | 0       | 1.4436       | 0.00                             |

#### II. RÉSZ

7. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 39974/2004.09.20

eredeti határozat: 37291/1998.09.25

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

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

jogcím: névváltozás tulajdoni hányad: 1/1

utalás: II /6.

jogállás: tulajdonos

név: AQUAMARIN SZÁLLODAIPARAI KORLÁTOLT FELELŐSÉGŰ TÁRSASÁG

cím: 8380 HÉVÍZ Honvéd utca 14

törzsszám: 11351290

#### III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 32065/2000.02.23

Önálló szöveges bejegyzés területe 1565 m2-rel nőtt az 1096 helyrajzi számú ingatlan területéből telekhatárrendezéssel.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 32534/2000.03.07

Önálló szöveges bejegyzés aOTR felméréssel a földrészlet területe 13804 m2-re változott.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 39417/2001.09.07

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területéből 86 m2 beolvadt az 1089 hrsz-ú ingatlanba, telekalakítás folytán és ajándékozás jogcímén.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 37081/2007.04.25

Önálló szöveges bejegyzés területébe beolvadt az 1096 hrsz-ú ingatlan területe 718 m2-rel telekösszevonás folytán.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Keszthelyi Járási Földhivatal

8361 Keszthely Deák F. u. 47. Pf: 22.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/1154/2013

2013.01.16

Szektor : 33

HÉVÍZ

Belterület 1088/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 31661/2009.02.04  
Keretbiztosítéki jelzálogjog 461 300 EUR, azaz négyszázhatvanegyezer-háromszáz EUR erejéig.  
legmagasabb összeghatárig. Keszthelyi Bankfiók útján.  
utalás: II /7.  
jogosult:  
név: SOPRON BANK ZRT. törzsszám: 12951659  
cím : 9400 SOPRON Kossuth Lajos utca 19

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 31661/2009.02.04  
Vételi jog 2014.01.31-ig  
Keszthelyi Bankfiók útján.  
utalás: II /7.  
jogosult:  
név: SOPRON BANK ZRT. törzsszám: 12951659  
cím : 9400 SOPRON Kossuth Lajos utca 19

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 36764/2011.04.18  
Vezetékjog  
11 m2-re.  
jogosult:  
név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10732614  
cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



## 5.2 Térképmásolat

Keszthelyi Járási Földhivatal  
8361 Keszthely Deák F. u. 47. Pf. 22.

### Térképmásolat

Helyrajzi szám: HEVÍZ belterület 1088/2

Megrendelés szám: 7/26/2013

Méretarány: 1 : 2000



2013.01.24 12:41:10

## 5.3 Változási vázrajz



A mukavégző neve

Munkaszám: 30/2012.

Méretarány: 1:1000

E vázrajz ingatlan-nyilvántartási bejegyzését előzi az azonos munkaszámú megosztási vázrajz!

E vázrajz érvényteleníti a 207/2011 msz.-ú szolgalmi jogi vázrajzot!

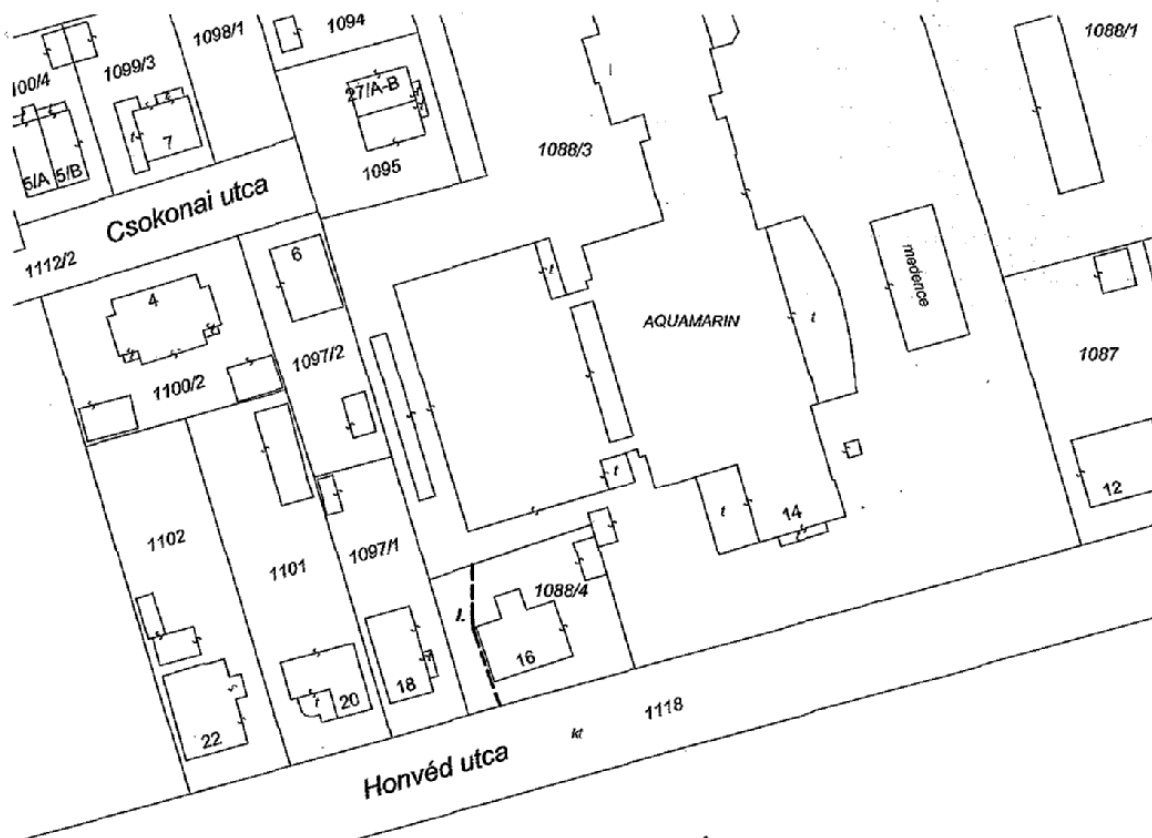
GEOMOL BT.  
8315 Gyenesdiás, Homoki u. 14.  
Adószám: 27643224-2-20

Hévíz  
Belterület

Város

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 1088/4 helyrajzi számú földrészlet  
telki szolgalmi jog bejegyzéséhez  
EOV



Az átírási és útszolgalmi jog a 1088/4 hrsz I. jelű (115 m2) területére a 1088/3 hrsz. mindenkorai tulajdonosát illeti meg.

A szolgalmi jog ábrázolása  
akaratunknak megfelelően történt:

Készítette: Keszthely, 2012.03.22

*Ilj. Molnár Szilárd*  
Földmérő

Ez a változási vázrajz megfelel a 46/2010. (IV.27) FVM  
rendeletben foglalt tartalmi, és pontossági előírásoknak.

*Molnár Szilárd*  
Molnár Szilárd  
Minőségtaúsító/tervező  
GD-T Építés Geodéziai vez. Tervező  
Ing.rend.min.sz.: 0401/1990  
Mérnök kamarai szám: 20-0282

**MOLNÁR SZILÁRD**  
GD1 Építés geodéziai vezető terve  
Mérnök kamarai sz.: 20-0282  
Ingatlanrendező földmérő mérnök  
Sz.: 0401/1990  
Tel.: 06 30/993-6686

Az állami alapadat tartalom az ingatlan-nyilvántartási térkép tartalmával  
megegyezik. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos, későbbi  
felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolni kell.

Keszthely, 2012. .... hó ..... nap

záradékoló

P.H.  
(Kör. Fh.)

Ing.rend.min.sz.: .....

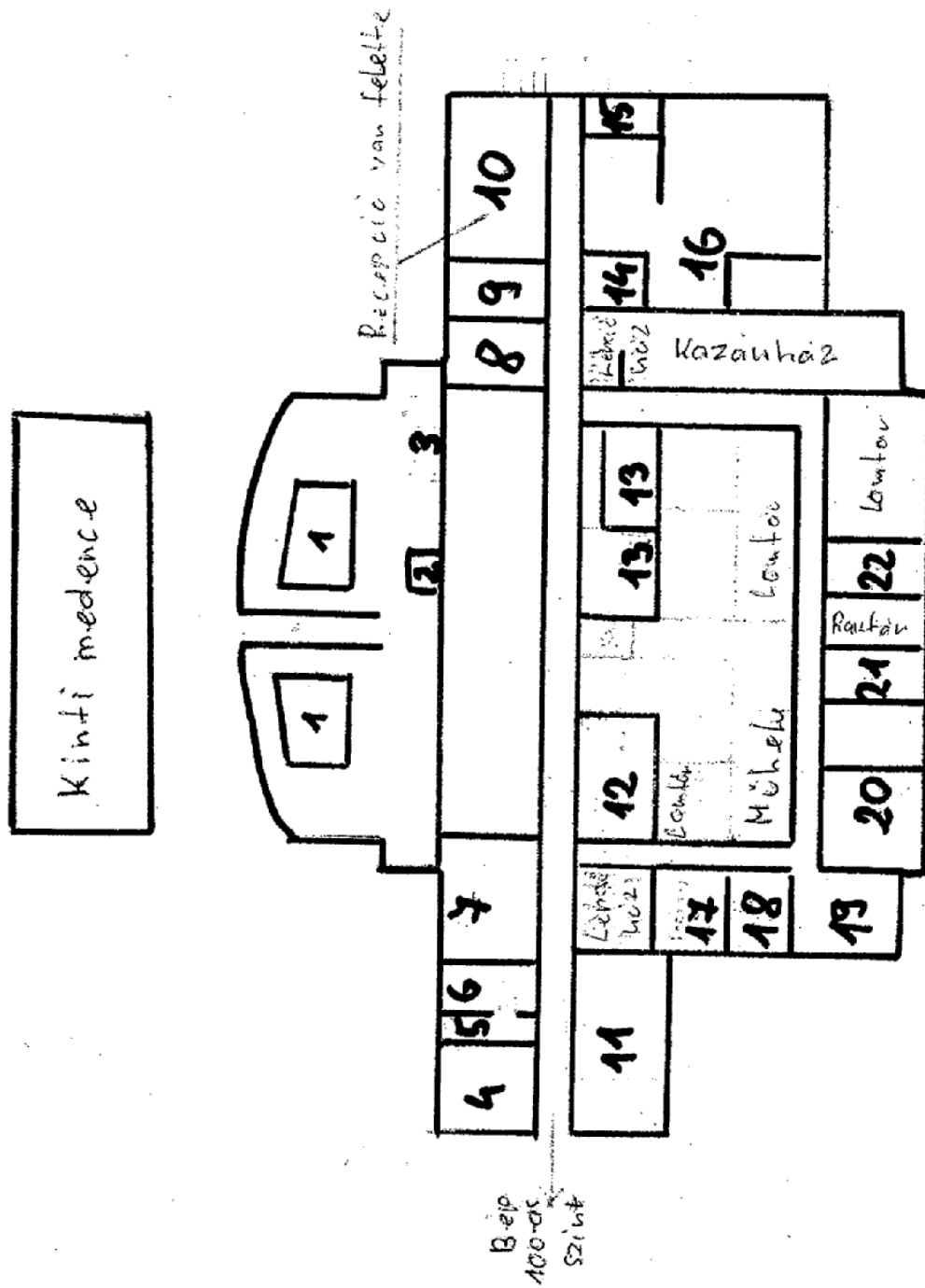
Szt-nyilvántartási (1)



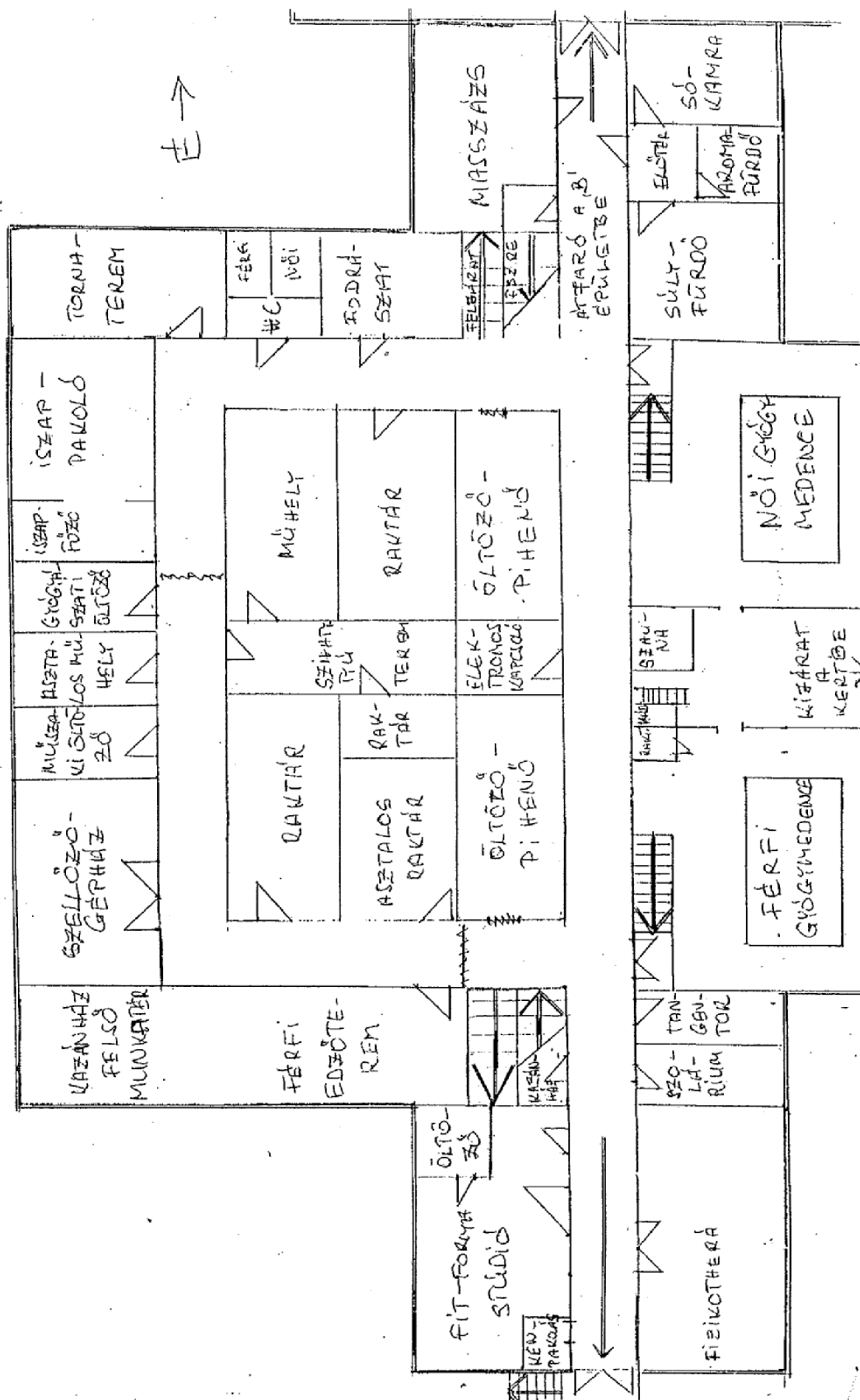
## 5.4 Alaprajzok

A épület alagsor

1. bent medence
2. szauna
3. lejárati a fürdőbe
4. 2-es tangenter + szénsavfürdő
5. sókamra
6. zuhanyzó + öltöző
7. súlyfürdő
8. 1-es tangenter
9. 3-as tangenter+galván
10. fizikoterápia
11. masszáz
12. férfi öltöző (külsősök)
13. női öltöző (külsősök)
14. szolárium
15. kénpakoló
16. pótöltő
17. fodrászat+manikűr
18. wc
19. tornaterem
20. izsappakoló
21. női öltöző (személyzet)
22. férfi öltöző (személyzet)



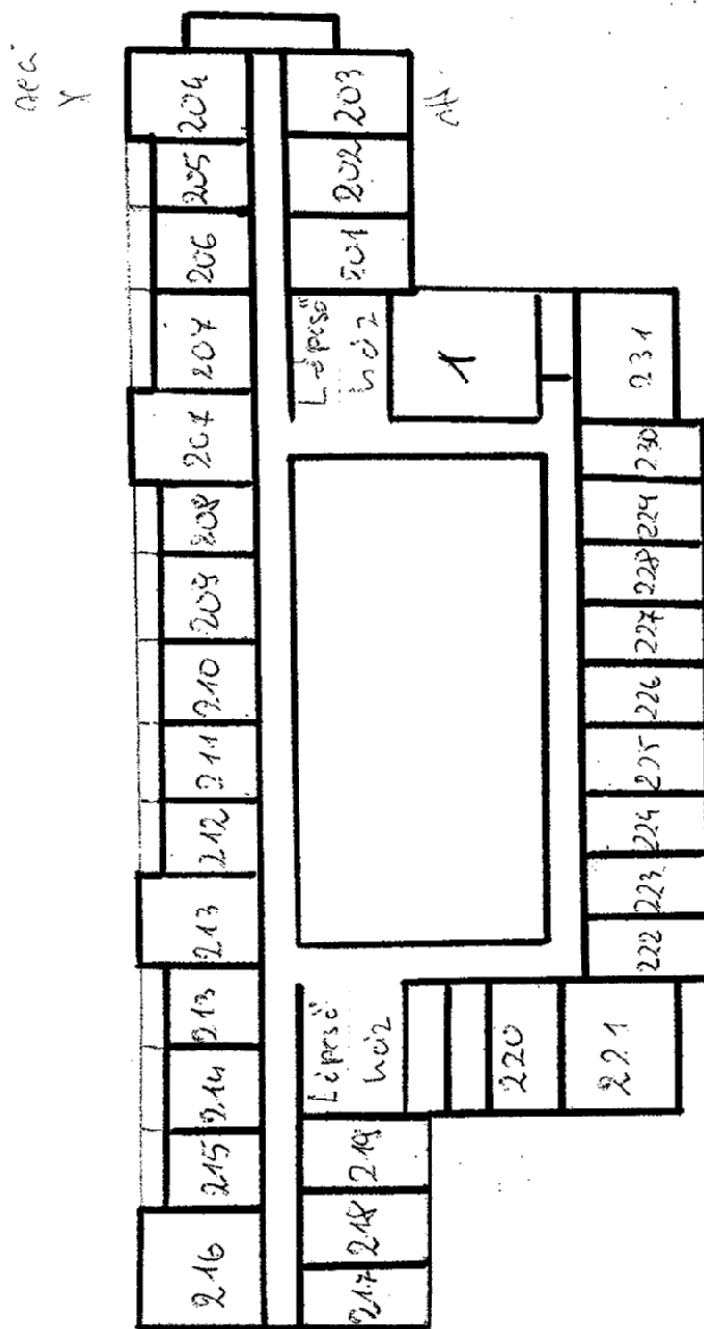
Hotel Aquamarin Hévíz, A ép. alagút





## A épület 200-as szint

1. játéktér (csocsó, biliárd)



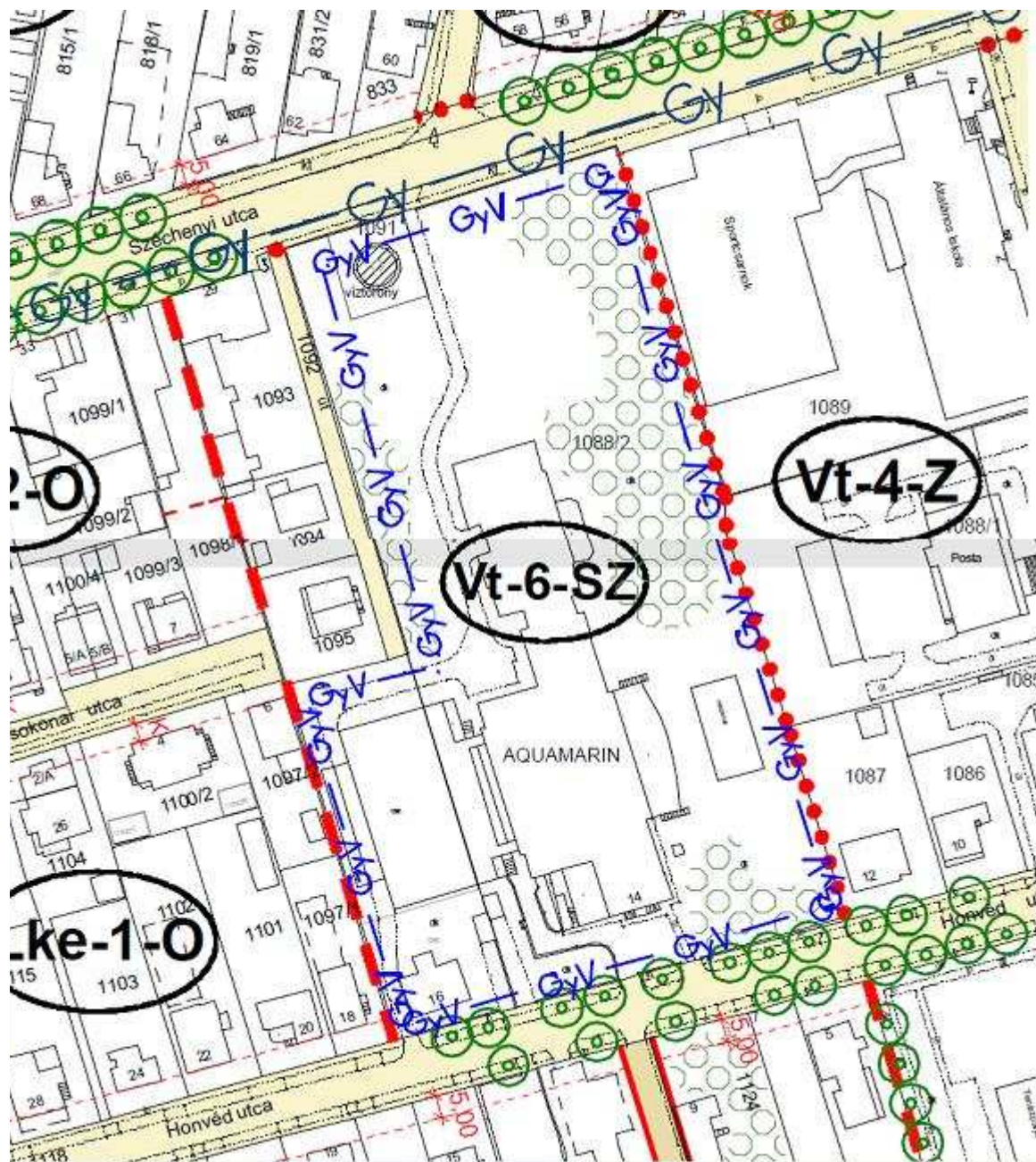


"B" épület ~~Lemelet~~ *Bldnival*

|                     |       |       |       |     |                        |              |     |     |     |     |
|---------------------|-------|-------|-------|-----|------------------------|--------------|-----|-----|-----|-----|
| nyugat              | 217   | 216   | 215   | 214 | housekeeping<br>vezető | 213<br>1 ágy | 212 | 211 | 210 | 209 |
| folyosó             |       |       |       |     |                        |              |     |     |     |     |
| átjáró "A" épületbe |       |       |       |     |                        |              |     |     |     |     |
| lépcső              | 201   | 202   | 203   | 204 | lépcső                 | WC           | 205 | 206 | 207 | 208 |
| kelet               | minta | minta | minta |     | lift                   |              |     |     |     |     |



## 5.4 Szabályozási terv



### Városcsözpont vegyes területe (Vt)

**21. § (1) A területen az OTÉK 16. § (2) bekezdésében részletesen megnevezett építmények helyezhetők el.**

(2) E területfelhasználási egységbe (területbe) a városcsözpont, valamint a város egyéb helyein kialakult kereskedelmi és vendéglátó helyek környezetének területe, illetve a Széchenyi utca mentén tervezett terület tartozik.

(3) A területen betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázatok tartalmazzák:

| <b>Vt-6 jelű építési övezet****</b>                 | <b>OTÉK</b> | <b>HÉSZ</b>  |                |
|---|-------------|--------------|----------------|
| A kialakítható legkisebb telekterület méret         | -           | K - 300      | m <sup>2</sup> |
| A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete    | -           | K - 12       | m              |
| A beépítési mód                                     | -           | szabadonálló |                |
| A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság | -           | K - 12,0     | m              |
| A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke       | 80          | 60           | %              |
| A zöldfelület legkisebb mértéke                     | 10          | 20           | %              |

**Az építési övezetben a telekre megengedett legnagyobb szintterület sűrűség mértéke 1,8.**

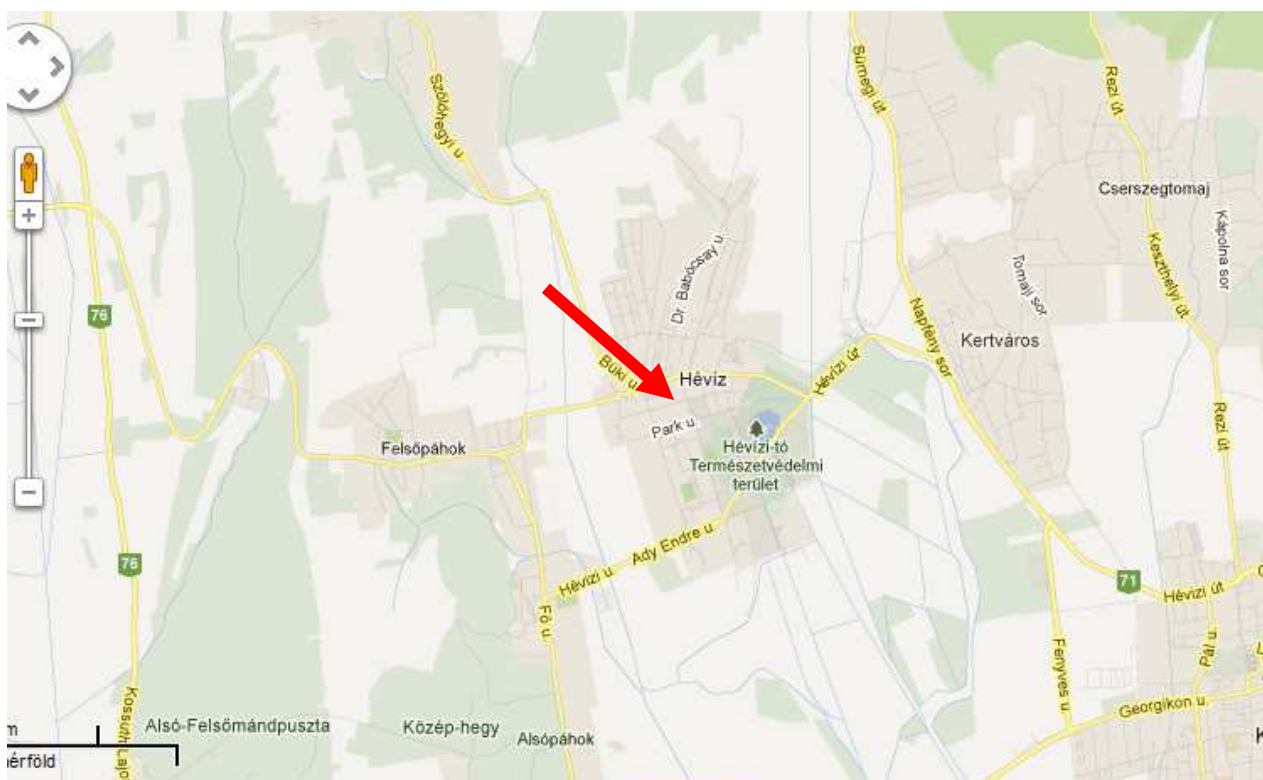
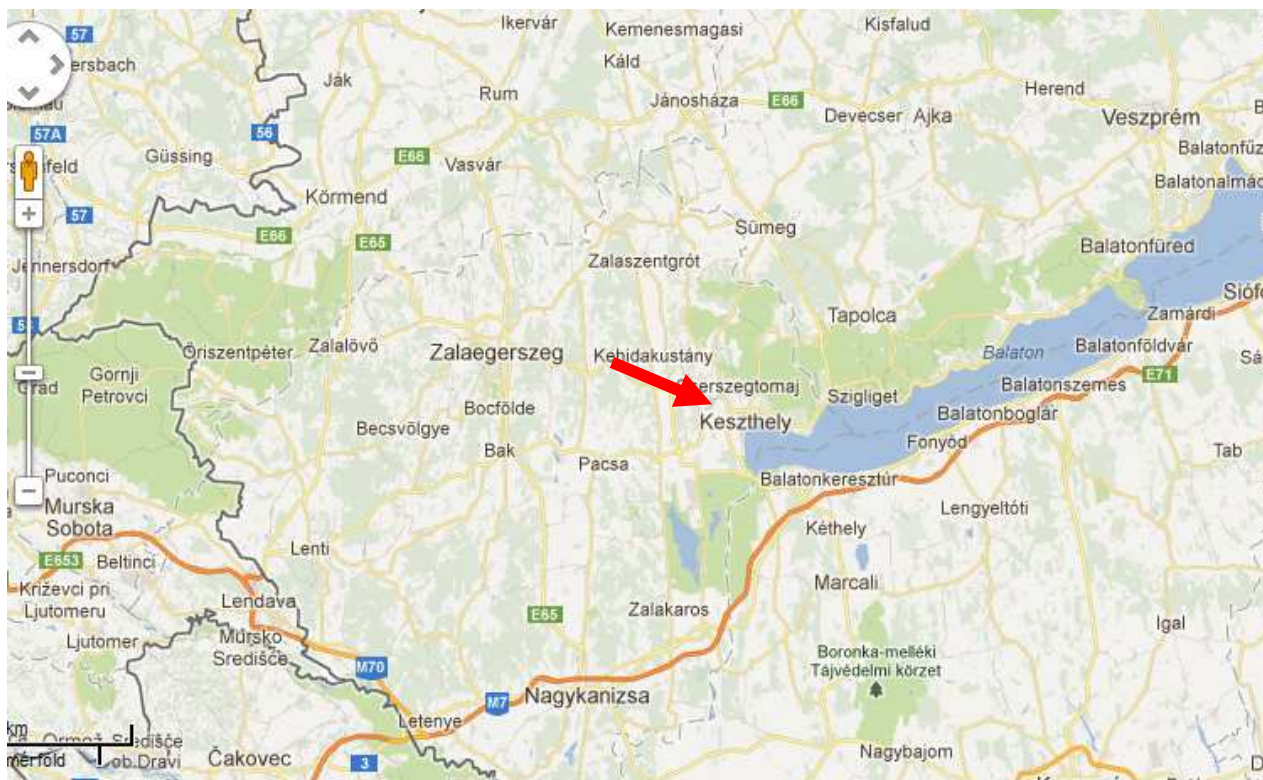
\* A beépítési mód az egyes tömbökre vonatkoztatva a Szabályozási terven van jeölve az övezeti jelben.

A **Vt-6**-os övezetben nem helyezhető el:

- lakóépület;
- üzemanyagtöltő



## 5.7 Településtérkép







## 5.8 Helyszíni szemle fotói



Utcakép (Honvéd utca)



Honvéd utcai homlokzatok, "A" épület D-i homlokzatok



Honvéd utcai homlokzatok, "A" épület, D-i homlokzatok



"A" épület K-i homlokzata





"A" épület belső udvar



"A" épület és étterem épület közötti belső udvar



"A" épület Ny-i homlokzata



Étterem épület É-i homlokzata



Étterem NY-i homlokzata,  
gépkocsiáthajtó



Étterem épület É-i homlokzata





Tervezetten 1088/4 hrsz korábban szolgálati lakás



Tervezetten: 1088/4 hrsz melyre átjárási és útszolgalmi jog 15 m<sup>2</sup> területre illeti a 1088/3 hrsz tulajdonosát



Udvar DK-i része



Kültéri 160 m<sup>2</sup>-es termálmedence



Kültéri 160 m<sup>2</sup>-es termálmedence és gépészete







„B” épület K-i és Ny-i homlokzata



Udvar Északi része



közművek



Víztorony a 1091 hrsz-on



Széchenyi utca felőli utcafront



Közlekedő



Kétágyas szoba



„A” ép fszt



Szoba, tv



A szobák külön wc és zuhanyzóval



előtér

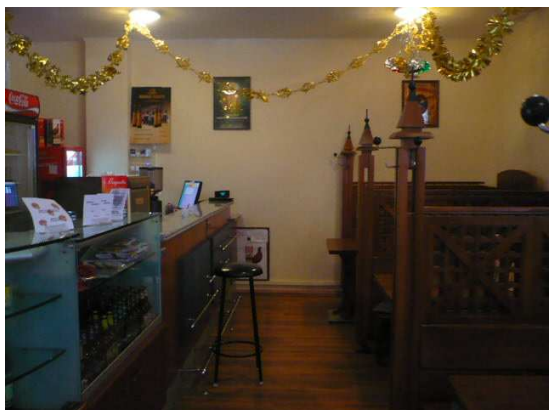


szoba





közlekedő



presszó



Fedett terasszal



közlekedő

„A” ép emelet

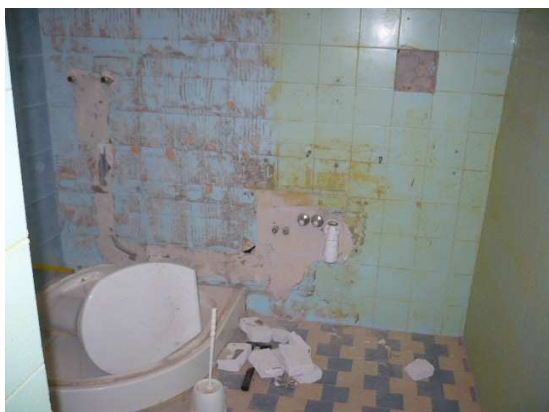


közlekedő



Apartman erkéllyel





vizesblokk



társalgó



„A” ép emelet

szoba



zuhanyzó



szoba



Szoba, zuhanyzó







Étterem, külön terem (Étterem épület)



konyha



konyha

közlekedő



raktár

hűtők



hűtők



Személyzeti étkeзде



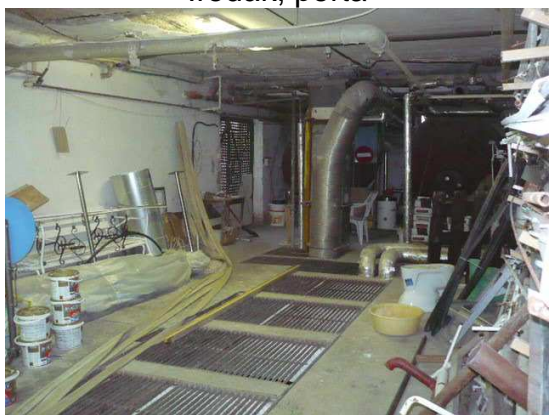
Szociális blokk, előtér



Irodák, porta



folyosó



gépészet

A ép alagsor



Folyosó Fűtésvezérlés





kazánház



folyosó

A ép alagsor



kezelők



kezelők

A ép alagsor



Régebbi fitness terem



termálkút



karbantartó



kezelők

A ép alagsor



fodrászat



sókamra

A ép alagsor



kezelők



kezelők

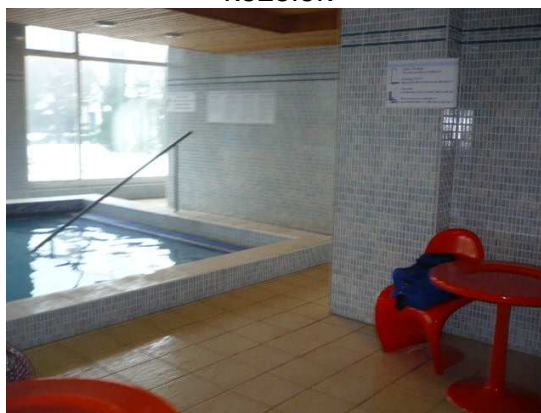
A ép alagsor



kezelők



súlyfürdő



Beltéri termálmedence





Termálmedence pihenő, szauna, zuhanyzó



vegyszeradagoló



Kijárat a kültéri medencéhez



Fitness terem az A épület földszintjén



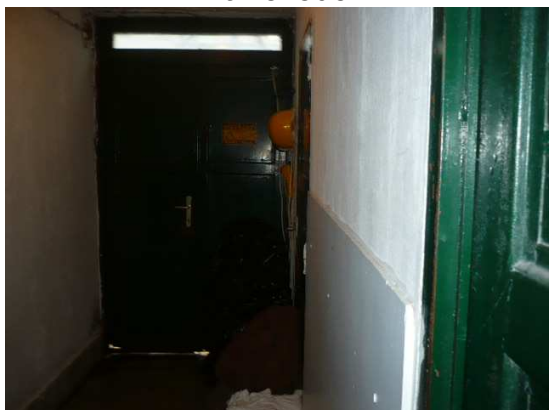
Fitness terem öltöző az A épület földszintjén



közlekedő



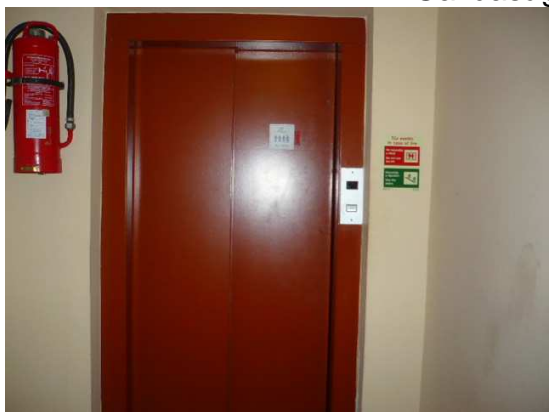
társalgó



B ép alagsor

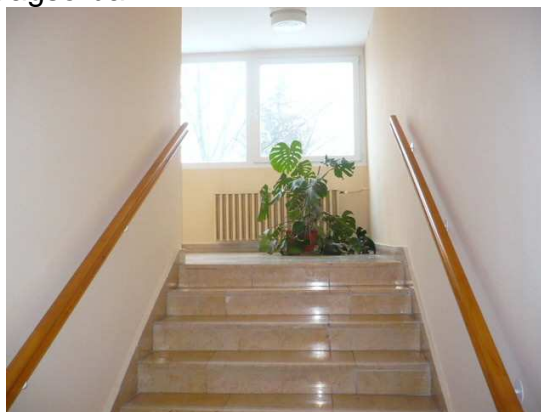


Gazdasági bejárat az alagsorban



lift

B ép földszint



lépcsőház



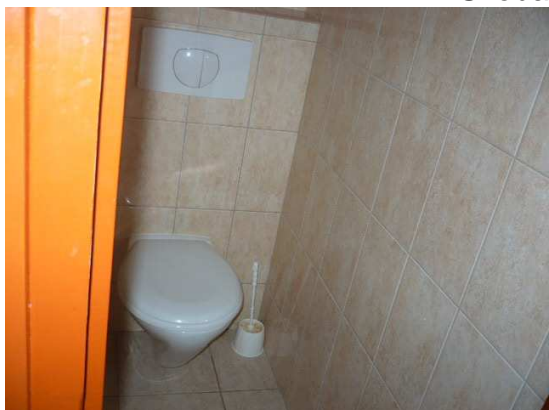
Szoba (B ép földszint)



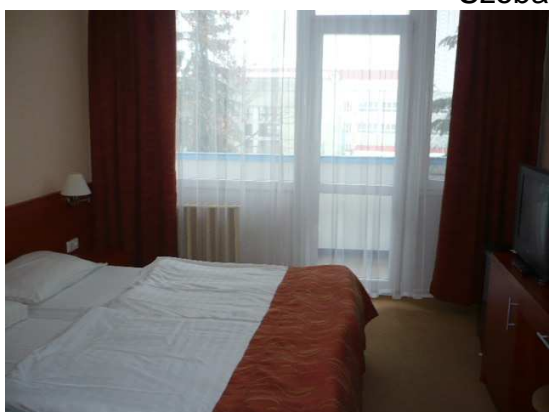




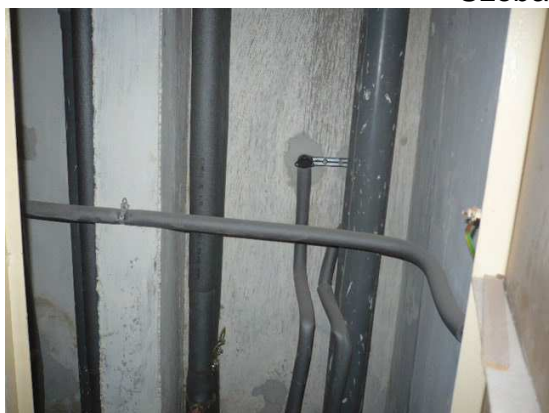
Szoba (B épület 1. emelet)



Szoba (B épület 1. emelet)



Szoba (B épület 2. emelet)



Közmű csövezések, tűzcsap

