



INTEGRIT-XX. Városüzemeltetési Kft.

H-1205 Budapest, Jókai Mór utca 89.

Telefon: (06-1) 287-8521

Honlap: www.integritxx.hu

E-mail: info@integritxx.hu

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

**1203 Budapest, Vízisport utca 12-18. szám alatti
170022/0/A, 170022/0/B, 170022/0/C helyrajzi számú ingatlanok
minimális bérleti díj összegének meghatározásáról**

Tárgy: 1203 Budapest, Vízisport utca 12-18. szám alatti 170022/0/A, 170022/0/B, 170022/0/C hrsz-ú ingatlanok minimális bérleti díj összegének meghatározása, szakértői értékbecsléssel

Megbízó: Budapest Főváros, XX. kerület, Pesterzsébet Önkormányzat
Címe: 1201 Budapest, Kossuth tér 1.
Képviseli: Kóczyánné dr. Pohl Mónika aljegyző asszony

Megbízott: INTEGRIT-XX. Városüzemeltetési-, Szervező-, Fejlesztő- és Szolgáltató Kft.
Képviseli: Potoczky Attila ügyvezető

Készítette: CPR-Vagyonértékelő Kft.
Képviseli: Lakatos Ferenc ügyvezető

Kelt: Budapest, 2017.12.13.

TARTALOMJEGYZÉK

FELZETLAP	1
TARTALOMJEGYZÉK	2
1. MEGBÍZÁS	4
2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	5
3. ALAPELVEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	6
4. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA	7
5. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	8
5.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése	8
5.2. Az ingatlan általános jellemzése	10
6. ÉRTÉKELÉS	21
6.1. Az értékelési módszerek	21
6.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer	21
6.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer	22
6.1.3. Költségalapú érték (nettó-pótlási érték) számítási módszere	22
6.2. Szállodapiac elemzése	23
6.2.1. A szállodapiac rövid áttekintése	23
6.2.2. Jövedelemteremtő képesség elméletének áttekintése	25
6.2.3. Magyarországi szállodák jövedelemteremtő képessége	27
6.2.4. A szálloda SWOT-analízise:	29
6.2.5. Kitekintés:	30
7. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	31
7.1. Az ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzéssel becsült értéke	31
7.2. Az ingatlan költségalapú értékeléssel becsült értéke	32
7.3. Ingatlan egyeztetett értéke	33
8. ÖSSZEFOGLALÁS	34

MELLÉKLETEK

TULAJDONI LAP MÁSOLATA	
BÉRLETI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA	
BÉRLETI SZERZŐDÉS	
JEGYZŐKÖNYV /BIRTOKBAADÁSRÓL/ ÉPÜLET ALAPRAJZA	

VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

Az ingatlanforgalmi szakértői véleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján az alábbiak kerülnek megállapításra.

A 1203 Budapest, Vízisport utca 12-18. szám alatti 170022/0/A, 170022/0/B, 170022/0/C helyrajzi számú ingatlan becsült értéke:

**740 000 000 Ft, azaz
Hétszáznegyvenmillió forint,**

A 1203 Budapest, Vízisport utca 12-18. szám alatti 170022/0/A, 170022/0/B, 170022/0/C helyrajzi számú ingatlan minimális becsült havi bérleti díja:

**2 100 000, Ft, azaz
Kettőmillió-egyszázezer forint.**

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan minimális bérleti díjának meghatározására készült. Az értéket per-, teher- és igénymentes állapotban állapítottuk meg.

A tudomásunkra jutott adatokat és jelen szakvéleménye tartalmát bizalmasan kezeljük, felelősségünk a megbízóval szembeni felelősségre korlátozódik.

Jelen ingatlanforgalmi szakvéleményt elfogulatlanul, külső körülményektől nem zavartatva készítettük, a díjazás nincs összefüggésben az ingatlan megállapított értékével.

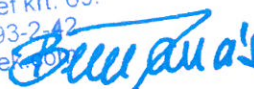
A helyszíni szemle időpontja:	2017. november 30.
A szakvélemény fordulónapja:	2017. december 13.
A szakvélemény érvényessége:	6 hónap



Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő
(engedély száma: 1398/2006.)
közgazdász, ügyvezető igazgató

CPR-Vagyonértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69.
Adószám: 22771393-2-42
www.ertekbecselesek.hu



Berecz Tamás

ingatlanvagyon-értékelő
(engedély száma: PMIK 1590/2008)
igazságügyi ingatlan-értékbecslő szakértő

1. MEGBÍZÁS

Előzmény:

Pesterzsébet Önkormányzata a 43/2007. (XII.19) Önkormányzati rendelet (*Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzatának 43/2007. (XII. 19.) Ök. sz. rendelete az önkormányzat tulajdonában álló vagyonnal való rendelkezés szabályairól*) alapján a Budapest XX. Vízisport u. 12-18. sz. alatti 170022 hrsz-ú ingatlan 6000 m² nagyságú terület részének 30 évre szóló bérbeadásra hasznosítására 2009. II. negyedévében pályázatot írt ki. A Duna-Ág Invest Kft. és a Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata között kötött 2009.07.10-én kelt Bérleti szerződés szerint a Duna-Ág Invest Kft az érintett területen hotel és étterem funkcióknak megfelelő épületegyüttes alakít ki és üzemeltetés céljából bérbe veszi.

A földterületen álló épületek önálló helyrajzi számon kerültek feltüntetésre, melyeket földhasználati jog illeti a földterületet terhelten. A 170022/0/A, 170022/0/B, 170022/0/C hrsz-en nyilvántartott épület és a szerződés szerinti 6.000 m² terület együttesen képezi a vagyonértékelési feladat tárgyát, jelenleg is egy egységként funkcionál.

Vagyonértékelési feladat:

Értékbecslés készítése a Duna Garden**** Hotel minimálisan fizetendő bérleti díjának meghatározására.

A megbízás alapján a vagyonértékelési feladat:

A tulajdonos Önkormányzat nyilvános versenyeztetési eljárás keretében kívánja hasznosítani a tulajdonában lévő – a Duna Garden**** Hotel (Bp. XX. Vízisport u. 12-18.) ingatlant, melyet a 170022/0/A, 170022/0/B. és 170022/0/C hrsz. alatt nyilvántartott felépítmények, valamint a 170022 hrsz alatti ingatlanból 6000 m² alapterületű ingatlanrész képez. Az értékbecslő feladata a nyilvános versenyeztetési eljárásban a kiíró által meghatározandó minimális bérleti díj összegének meghatározása, szakértői értékbecsléssel történő alátámasztása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értébecslés elvégzéséhez helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlanal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok.

Az ingatlan értékelésénél a következő jogszabálykeretek és iránymutatások kerültek figyelembe vételre:

- 1997. évi LXXVIII. tv. az épített környezet alakításáról és védelméről
- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről
- 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet
- 2013. évi V. tv. a Polgári Törvénykönyvről
- TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) az Európai Gazdasági Közösség tagállamaiban működő Vagyonértékelők Szervezetének „Állóeszköz Értékelési Útmutató”-ja alapján összeállított EVS értékelési irányelvek
- 1991. évi XLIX. törvény a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról
- 2017. évi XLIX. törvény a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény, valamint az azzal összefüggő egyes törvények módosításáról

A 2017. november 30-i helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan bejárásra került. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az ingatlan állagát, műszaki és funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, melyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatolásra kerültek.

Az értékelés elvégzésekor, a fentiekén túlmenően megvizsgáltuk a hasonló típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetét, valamint a környéken kialakult ingatlanpiaci viszonyokat is.

3. ALAPELVEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az ingatlanforgalmi szakértői véleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen, vagy közvetett érdekelttségünk nincs. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- a szakvélemény kizárólag az 1. pontban meghatározott célra használható fel. A szakvéleményben megállapított értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok alapján mutattuk be. Megrendelő által szolgáltatott adatok valóságtartalmáért és pontosságáért felelősséget nem vállalunk.
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- az ingatlan hasznosítása megfelel a földhivatali ingatlan-nyilvántartás szálloda besorolásának. Az érték meghatározás abból a feltételezésből indul ki, hogy a rendelkezésre álló iratok alapján a vizsgált ingatlan jogilag rendezett, felelősségünk a rendelkezésre álló információk figyelembevételével számított értékre korlátozódik;
- a helyszíni szemle időpontja: 2017. november 30.
- jelen szakvélemény 4 példányban készült (3 példány Megrendelő, 1 példány irattár).

4. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

Az értékelésben a 1203 Budapest, Vízisport utca 12-18. szám alatti 170022/0/A, 170022/0/B, 170022/0/C hrsz-ú ingatlan került vizsgálatra. A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot. A tulajdoni lap elején található a folyamatban lévő bejegyzések, a széljegyek. Az I. rész tartalmazza az ingatlan alapadatait, azaz megnevezését, területét stb. A II. részben kerülnek feltüntetésre az ingatlan tulajdonosai. A III. rész a bejegyzett jogokat és tényeket tartalmazza (pl. jelzálogjog, stb.).

Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1203 Budapest, Vízisport u. 12-18.
Tulajdoni lap szerinti területe: 1372 m²
Helyrajzi száma: 170022/0/A
Ingatlan megnevezése: szálloda
1. bejegyző határozat: Illetli a Bp. XX. kerület belterület 170022 hrsz-t terhelő földhasználati jog.
II. RÉSZ:
Tulajdonviszony: Duna-Ág Invest Kft. 1/1
III. RÉSZ: lásd a 2017.12.06. napon kelt Nem hiteles Tulajdoni lapon

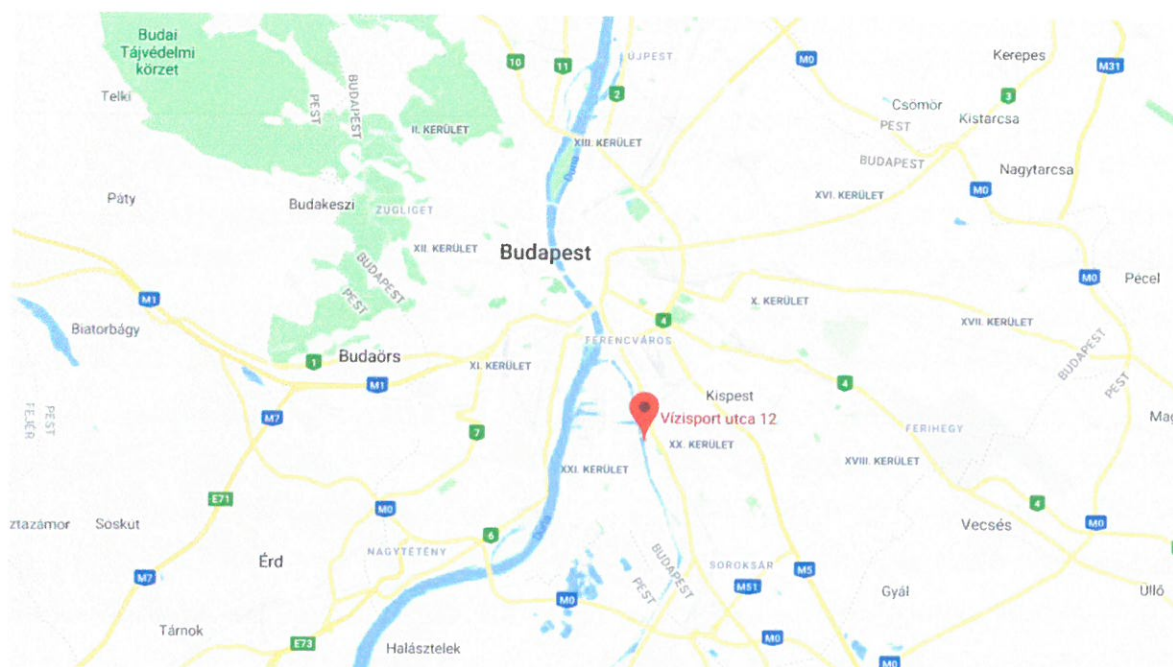
Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1203 Budapest, Vízisport u. 12-18.
Tulajdoni lap szerinti területe: 33 m²
Helyrajzi száma: 170022/0/B
Ingatlan megnevezése: egyéb épület
1. bejegyző határozat: Illetli a Bp. XX. kerület belterület 170022 hrsz-t terhelő földhasználati jog.
II. RÉSZ:
Tulajdonviszony: Duna-Ág Invest Kft. 1/1
III. RÉSZ: lásd a 2017.12.06. napon kelt Nem hiteles Tulajdoni lapon

Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1203 Budapest, Vízisport u. 12-18.
Tulajdoni lap szerinti területe: 19 m²
Helyrajzi száma: 170022/0/C
Ingatlan megnevezése: egyéb épület
1. bejegyző határozat: Illetli a Bp. XX. kerület belterület 170022 hrsz-t terhelő földhasználati jog.
II. RÉSZ:
Tulajdonviszony: Duna-Ág Invest Kft. 1/1
III. RÉSZ: lásd a 2017.12.06. napon kelt Nem hiteles Tulajdoni lapon

5. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

5.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Pesterzsébet, Budapest XX. kerülete, a Soroksári-Duna partját érintve Dél-Pesten helyezkedik el. Területe a főváros összterületének 2,3%-a, ezzel Budapest 23 kerülete közül a tizenhetedik helyen áll. A kerület túlnyomórészt lakóingatlanokból áll, ipara elhanyagolható.

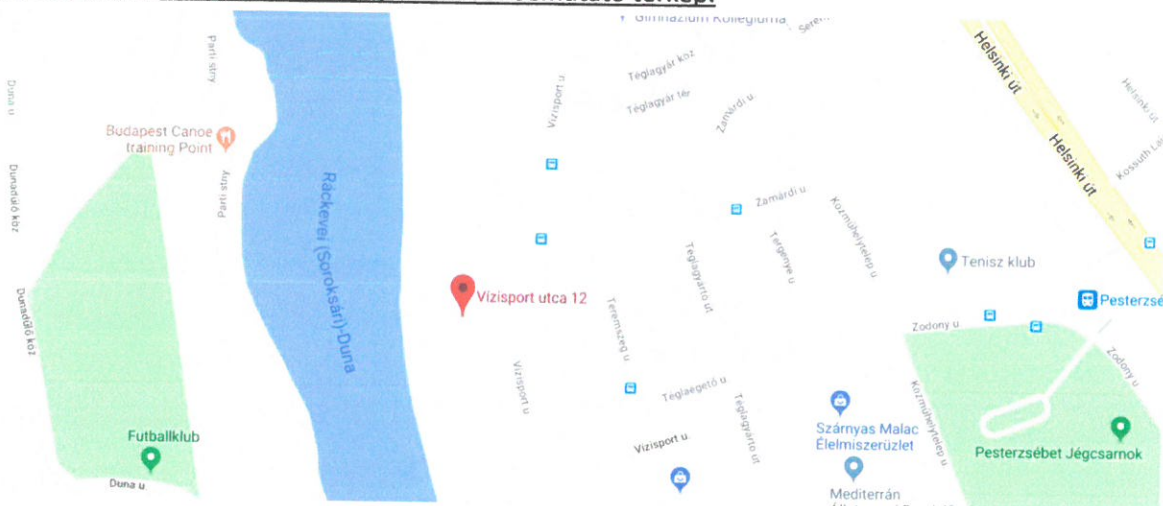


Északnyugaton a Határ út mentén a IX. kerülettel határos, északkeleten az M5-ös autópálya bevezető szakasza választja el a XIX. kerülettől. Délről a kerületről levált Soroksár, a XXIII. kerület határolja, míg a nyugati szélén a Ráckevei (vagy Soroksári)-Duna, melynek túloldalán Csepel, a XXI. kerület fekszik. A folyót áthidaló Gubacsi híd (vagy Csepeli ájtjáró) köti össze a városrészt a Csepel-szigettel.

A kerület forgalma viszonylag csendes, mert a nagy forgalmat lebonyolító utak jelentős része a kerület peremén fut végig (nyugati oldalon a Soroksári út, a keletin az M5-ös autópálya bevezető szakasza, északon a Határ út). Déli irányból vasúton a leggyorsabb megközelítési mód a H6-os HÉV, valamint a Budapest–Kelebia-vasútvonal. Mindkét vasútnak a városközpont közelében vannak megállói.

Az ingatlan környezetében jellemzően többlakásos társasházak, üdülők vannak, kisebb telephelyek és sportcélú ingatlanok helyezkednek el. Az ingatlant megközelíteni szabályozott, aszfaltozott útról lehet. A városrész infrastrukturális ellátottsága megfelelő, alap és szakszolgáltatást biztosító intézmények a kerületen belül megtalálhatóak.

Az ingatlan kerületen belüli elhelyezkedését bemutató térkép:



Az értékelés tárgyát képező ingatlan, Budapest XX. kerület Gubacs kerületrészben helyezkedik el, a Csepeli-átjáró és a Ráckevei-Duna közötti területrészen, közel a Gubacsi-hídhöz. A Gubacs városrészre jellemzők a 1955-ös szocreál lakótelepek, a kusza utcák és olyan utcanevekkel, mint a Téglaégyártó, Téglaégető és Vízisport utca. A Dunához közel vegyes összetételű ingatlanok találhatók, mint a mediterrán jellegű lakópark, uszoda és jégcsarnok, az északi határánál fekszik a Kis-Duna (más neveken: Ráckevei-, vagy Soroksári Duna-ág) fölött a Csepelre vezető Gubacsi híd pesti hídfője.

Az ingatlan elhelyezkedését bemutató műholdas térkép:



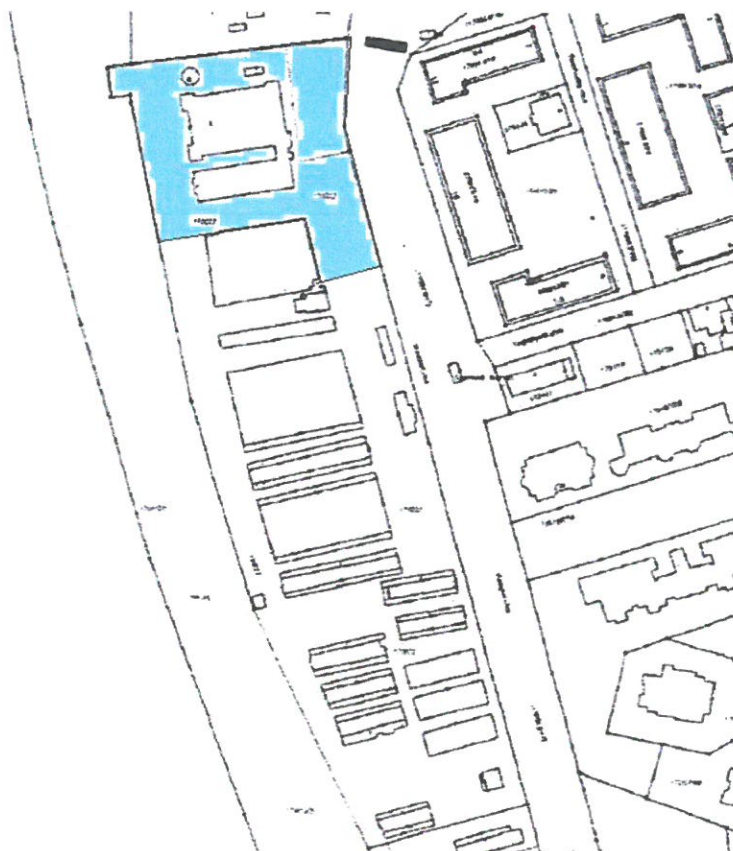
5.2. Az ingatlan általános jellemzése

A földhasználati joggal létesített önálló helyrajzi számú ingatlanok a 24 309 m² térmértékű kivett beépített terület és csónakház megnevezéssel nyilvántartott nagy terjedelmű ingatlan északi részén helyezkednek el. A vizsgált ingatlanállomány - a Bérleti szerződésben rögzítettek szerint - a Ráckevei-Duna és a Vízisport utca között fekszik, bejárata közvetlenül a Vízisport utca felől nyílik. Közvetlen kapcsolata van a Dunaág partmenti területével.

A terület közel sík felszínű, az utca felé kismértékben emelkedik. A terület három oldal részben kerített, az utca felől két kialakított bejáratral rendelkezik. Az ingatlan közvetlenül határos a Dunára, a főépületből panorámás kilátás nyílik arra.

A vizsgált földrészleten térkő burkolatú bejárati közlekedő felületeket és térkő, illetve zúzott kő burkolatú felszíni parkolóhelyeket alakítottak ki az épület előtt, a többi felület parkosított. A Dunapart felől egy hatalmas terasz nyúlik az épulettől a part felé. A telekrészhez kapcsolódik egy 54+1 személygépjármű és autóbusz befogadására alkalmas, saját használatú parkolóterület is.

Az ingatlanon végzett beruházás részét képezte továbbá a partmenti hajó kikötőhely, mely 19 hajó befogadására alkalmas. Az összekapcsolható stég lemezfordókon lebeg, függőleges oldalai és vízszintes járófelülete deszkázattal borított, megfelelően karbantartott létesítmény. Kikötőhely víz, villany és kábelcsatlakozási lehetőséggel rendelkezik.



Épület szerkezeti kialakítása:

Épület építési éve:	A lakóház 2011-ben épült az akkor korszerű anyagok és építéstechnológiával.
Épület típusa, elrendezése (szintek):	A vizsgált felépítmény földszint és egy emelet kialakítású, mediterrán stílusú megjelenéssel. Az ajtón belépve a tágas szélfogóba léphetünk, innen közelíthető meg az adminisztrációs terület, a hatalmas étterem. A földszinten található a korszerű felszereltségű konyha és kiszolgáló helyiségei, melyek az épület északkeleti blokkjában kerültek kialakításra. A földszint déli szárnyában a középfolyosóra felfűzött szobák találhatóak, illetve a szálloda mosodablokkja. Az emeleten – hasonlóan a földszinti elrendezéshez – a déli szárnyban kaptak helyet a szobák. A szobák fürdővel, zuhanykabinnal, széffel, minibárral, TV-vel, telefonnal és internet hozzáféréssel vannak felszerelve.
Közművek és mérőórák (épületen belül):	Az ingatlan előtti utcaszakaszon megtalálható a víz, csatorna, villany és gáz hálózati közmű, amelyek mindegyike az ingatlanba bevezetésre is került.
Alapozás, szigetelés:	Vasbeton sávalap, talajnedvesség elleni szigeteléssel.
Függőleges teherhordó szerkezet:	Pillérvázás teherhordószerkezet falazott téglá kitöltő falazattal.
Vízszintes teherhordó szerkezet:	Vasbeton födém.
Tetőszerkezete, fedése:	Magastető, faanyagú fedélszerkezettel, a tető héjalása cserép.
Csapadékvíz-elvezetés:	Az épületen csapadékvíz-elvezető eresz- és lefolyó rendszer található, szemrevételezéssel károsodás, egyéb sérülés nem látható a bádogos szerkezeten.
Épület homlokzata:	Az épület homlokzata vakolt, színezett, klinkertégla és fabetétekkel díszítve.
Belső terek burkolata:	A közösségi terekben igényes kőlap burkolat látható, a kiszolgáló helyiségek egyszerű kivitelű kerámia lapokkal burkolt. A szobákban és a folyosón padlószőnyeg burkolatot fektettek, a szobákhoz tartozó fürdőszobákban pedig csempézett felület és kerámia lapokkal burkolt felületek vannak.

Külső nyílászárók:	Műanyag-, fa anyagú hőszigetelő üvegezésű külső nyílászárók. A belső ajtók tömör-, illetve üvegezett nyílászárók.
Épületgépészet és épületelektromos rendszerek:	Az épület fűtését hőszivattyús fűtésrendszerrel oldották meg, mely a melegvíz-ellátást is biztosítja. A 21 szoba mindegyikében található mini bár és (ingyenes vezeték nélküli) internet hozzáférés.

A Duna Garden szálloda és étterem 2011-ben nyitotta meg kapuit, közvetlenül Duna partján, ahonnan a panorámás kilátás nyílik a Dunaágra.

A 21 szobás, négycsillagos kategóriájú szálloda összesen 464+365 m² területen üzemel. A vendégstruktúrához igazodva a vendég férőhelyek száma 40-60 fő. Az egykori Duna csárda helyén került kialakítást egy 54+1 személygépjármű és autóbusz befogadására alkalmas, saját használatú parkoló burkolt területe.

A szálloda 21 szobával, és étteremmel, hatalmas grill terasszal rendelkezik, melyhez 19 férőhelyes jacht kikötő kapcsolódik. A házban mozgáskorlátozottak részére kialakított szoba is található.

Standard szoba: A szobák, mindegyike fürdővel, zuhanykabinnal, széffel, minibárral, TV-vel, telefonnal és internet hozzáféréssel ellátott. Alapterülete 21 m².

Összenyitható Standard szoba: Családok számára összenyitható Standard szobák állnak rendelkezésre.

Superior: A Standard-nél nagyobb alapterületű, Dunára néző, kertkapcsolatos lakosztályok, mindegyike fürdővel, zuhanykabinnal, széffel, minibárral, TV-vel, telefonnal és internet hozzáféréssel ellátott. Alapterülete 35 m².

Delux: A Superior-ral megegyező méretű, Dunára néző, erkélyes lakosztályok, mindegyike fürdővel, zuhanykabinnal, széffel, minibárral, TV-vel, telefonnal és Internet hozzáféréssel ellátott. A szobában infrasauna, a hálóban pedig élménykád várja a különleges élmények kedvelőit. Alapterülete 35 m².

Apartment: A dupla hálószobás apartman 3-4 fő részére alkalmas. Közös előtér, két fürdőszoba, zuhanykabin, kád, széf, minibár, TV, telefon, internet kapcsolat tartozik az Apartmanhoz.

A 150 fő befogadására alkalmas, szeparálható étterem, a grill kert, a VIP konferencia terem és a szivar szoba egyedi helyszínt biztosít a résztvevők egyedülálló élményeihez. A 420 m²-es fedett étteremrész mintegy 100 fő szeparált elhelyezésére, fogadására alkalmas, továbbá ehhez a grill kert, a VIP konferencia terem és a szivar szoba egyedi helyszínt biztosít a résztvevők egyedülálló élményeihez.

Konferenciaterem: Az Éttermi részen tolóajtók segítségével igény szerint variálható termék a létszámnak megfelelően. Maximális befogadóképessége 100 fő. Szezonális jelleggel a fedett rész kiegészül egy Dunára panorámás szabad téri grill terasszal.

VIP Tárgyaló: Biztonsági előírásoknak megfelelő, két kijáratral ellátott különterem antik bútorokkal és csodálatos panorámával. Maximális befogadóképessége 10 fő.

Szivarszoba: Exkluzív berendezés, kényelmes bőrfotelek és dunai kilátás elegáns hangulatban.

A vendéglátó egység konyhája korszerű technikai felszereltségű, hideg és cukrász konyhával kiegészített, közel 250 m² alapterületű. Nyári időszakban a grill terasznál egy szabadtéri látványkonyha is üzemel. Az ingatlan az információk szerint kereskedelmi szálláshely- és melegkonyhás engedéllyel rendelkezik.

Szállodai szolgáltatások:

- 24 órás recepció
- Akadálymentes környezet, mozgáskorlátozottak számára kialakított szobák
- Cipőtisztító szolgáltatás
- Családi szobák
- Dohányzásra kijelölt terület
- Elkülönített termék (olvasásra, tévzésre, megbeszélésekre)
- Ébresztő szolgáltatás
- Értékmegőrzés
- Étterem és grill terasz
- Félpanziós vagy teljes ellátás
- Gazdag büfé reggeli kiszolgálással vagy szobaszervízzel
- Ingyenes vezeték nélküli internet kapcsolat
- Jacht Club, hajóhely bérlet
- Kamerával őrzött 24 órás felügyeleti rendszer
- Lakosztályok
- Léghőszabályozott közösségi terek
- Lobby bar
- Mosás és vasalási szolgáltatás (felvétel reggel 9-ig, 500 Huf/ruhadarab)
- Nem dohányzó szobák
- Nyugágyak
- Privát parkoló
- Programkínálat
- Reptéri transzfer, autóbérlés, taxirendelés, limuzin szolgáltatás
- Szobaszervíz (elérhető 7:30-tól 23 óráig)
- Varrószolgáltatás (felvétel reggel 9-ig)

Szobai szolgáltatások:

- Ágynemű napi cseréje kérésre
- Cipőápoló eszközök, cipőkanál
- Egyedileg szabályozható légkondicionálás
- Fürdőköntös
- Fürdőszobai bekészítés
- Hajszárító
- Igényelhető tartalék párna és takaró
- Ingyenes vezeték nélküli internet kapcsolat
- Íróasztal
- Kábel tv (LCD), rádió
- Kozmetikai termékek
- Minibár
- Napilap és vendégmagazin
- Papucs
- Szobai széf
- Telefon
- Varrókészlet

Szolgáltatások díjai:

Kétágyas elhelyezés esetén: 24 900 HUF/fő

Egyágyas elhelyezés esetén: 32 900 HUF/fő

**A fenti árak az idegenforgalmi adót tartalmazzák, viszont a 10 %-os szervízdíjat nem*

Hajókikötő bérleti díja, mely magába foglalja:

- Egy napra: 2.000.-
- Egy hónapra: 50.000.-
- Hat hónapra: 180.000.-
- Hét hónapra: 200.000.-

Ami magában foglalja:

- egy kikötőhely
- privát parkoló használat
- áram- és vízvételi lehetőség kizárólag hajózási szükségletekre
- a móló takarítása és karbantartása
- kedvezményes szobaárak hotelünkben bérlőink részére
- mosdó használat

forrás: Duna Garden honlapja

Fényképek az ingatlan területéről:



Vízisport utca környezete



bejárat a közterület felől



parkolófelület

Fényképek az épületről:



épület homlokzata



épület homlokzata



épület homlokzata

Fényképek a szolgáltató helyiségekről:



kávézó



kávézó



konyha



előtér/bejárat



közlekedőtér / közös mosdóhelyiség



külső terasz



kiszolgáló helyiségek

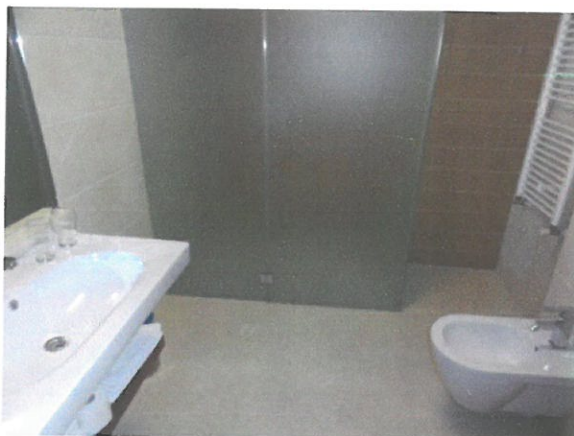
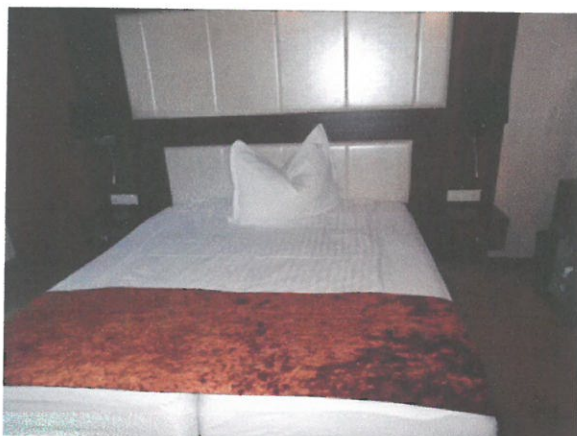


kiszolgáló helyiségek



kiszolgáló helyiségek

Fényképek a szobákról:



Fényképek a kikötőről:



6. ÉRTÉKELÉS

6.1. Az értékelési módszerek

Az értékebecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

6.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékebecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, öröklakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság, méret, műszaki állapot

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

6.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

6.1.3. Költségalapú érték (nettó-pótlási érték) számítási módszere

A költségalapú érték (nettó-pótlási érték) számításának lényege, hogy az ingatlan újra - előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét kell meghatározni üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újraelőállítási (pótlási) értéke kerül megállapításra.

Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények, vagy költségnormatívák alapul vételével állapítja meg.

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

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A külső avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

6.2. Szállodapiac elemzése

6.2.1.A szállodapiac rövid áttekintése

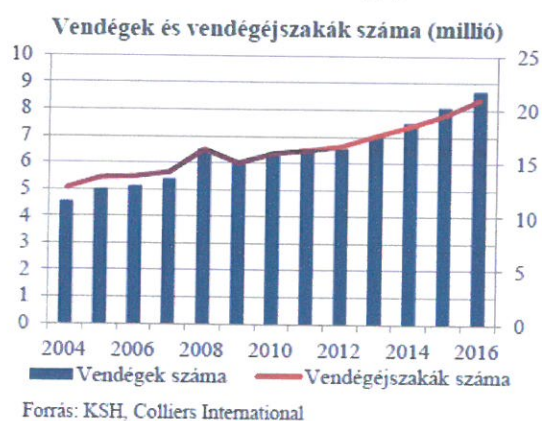
Az elmúlt 10 évben viszonylag nagyobb számú budapesti szálloda, szállás épült. Ennek köszönhetően nagy számban nőtt a konkurensok száma Budapesten. Abból a tényből kiindulva, hogy csak Budapesten több mint 10 Danubius Hotel van jelen, már ebből látható, hogy zsúfolt a szállodapiac a fővárosban. Ezek mellett számos egyéb szálláshely is jelen van, erősítve a kínálati oldalt, de egyben növelve a konkurens szállodák számát.

Szálloda fejlesztések/befektetések

- A 2010 – 2012 közötti aktív időszakot követő 3-4 évben alig volt új szálloda átadás Budapesten, míg 2016-tól már újra növekvő fejlesztői aktivitás volt a tapasztalható.
- Tizenöt hotelben összesen 887 szobát adtak át 2016-ban, ebből hármat Budapesten 136 szobával és 12 hotelt vidéken összesen 751 szobával.
- Csak néhány nagyobb méretű fejlesztés volt vidéken; az egyik ilyen a Hotel Füred Spa & Conference Balatonfüreden 195 szobával és a MJUS World Resort Körmenden 123 szobával.
- 2016-ban két jelentősebb nyilvános tranzakció volt; az Ibis Hotel Hősök tere és a Mercure Centre-t megvétele 27 millió euróért az Orbis által, továbbá az Exe-Danube is gazdát cserélt 14 millió euró értékben. Emellett a Hunguest szállodalánc 14 hotelje is értékesítésre került, valamint a Ramada Hotel a Balatonalmádiban és az Andrássy Rezidencia Tarcalon.
- Az említett számos tranzakció alapján, növekvő befektetési aktivitás észlelhető a hotel piacion is, amely meghaladja a 2015-ös 76 millió eurós befektetési volument. A következő években ennek a növekvő trendnek a folytatására számítunk.

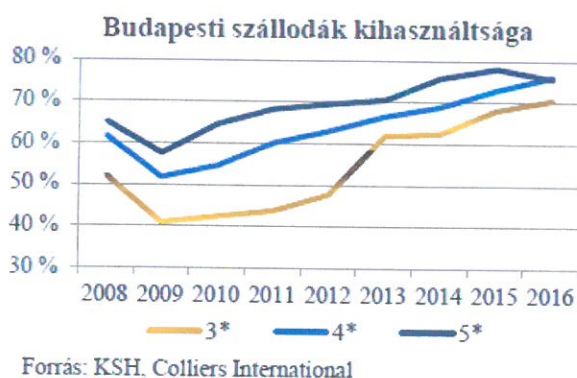
Vendégéjszakák

- 2016-ban Magyarországon mind a vendégek mind a vendég-éjszakák száma növekedett az előző évhez képest, előbbi 7,5 utóbbi 5,4 százalékkal a KSH adatai alapján.
- Ez alapján 2012 óta, immáron ötödik éve, növekedés tapasztalható és 2016-ben rekord szintet ért el mind a belföldi mind a külföldi vendégéjszakák esetében.



Szállodák kihasználtsága és szobaárak

- A vendégek és vendégéjszakák számához hasonlóan a szállodák kihasználtsága is rekord szintet ért el, mind országosan mind Budapesten.
- A háromcsillagos szállodák kihasználtsága meghaladta a 70%-ot, míg a négy és ötcsillagos szállodák kihasználtsága már túllépte a 75%-ot Budapesten. Ez különösen nagy eredmény a négycsillagos szállodák esetében, amelyek a többségét adják a budapesti szállodai kapacitásnak.



Budapest vonzza a legtöbb külföldi vendéget, 86%-uk szállt meg a fővárosban összesen 8,2 millió vendégéjszakát töltve el, majdnem 6 százalékkal többet, mint előző évben.

Január és december között külföldi turisták 6,9 míg a belföldi turisták 7,1 százalékkal töltöttek el több vendégéjszakát hotelekben a 2015-ös évhez képest, összesen 13,8 milliót. A szobakihasználtság átlagban 2,5 százalékponttal emelkedett és elérte az 56%-ot 2016-ban.

- A megelőző évekkkel ellentétben 2016-ban az összes szállodai kategóriában nőttek a szobaárak. A bruttó szobaár (ADR) következőképpen alakult a budapesti hotelekben: €139 az 5-csillagos, €59 a 4-csillagos és €38 volt a 3-csillagos kategóriában, amely sorrendben 10,4% - 6,6% - 1,6% növekedést jelent az előző évhez képest.

forrás: Colliers International

6.2.2. Jövedelemteremtő képesség elméletének áttekintése

A jövedelemtermelés alapja az elért eredmény és annak árbevételhez való viszonyát fejezi ki. A vállalkozások jövedelmezősége azon teljesítőképessége, mely megmutatja, hogy egy vállalkozás milyen eredményesen használja fel a működéséhez szükséges és a tulajdonos által rendelkezésre bocsátott holtmunkát. A jövedelemtermelést a szerző a termelő vállalkozások esetében használja. A szolgáltatási szektorokban a jövedelmet nem termelik, hanem létrehozzák, teremtik a szolgáltatások lebonyolításával, amelyben a vendég közreműködik.

Tapasztalati tényezők azt mutatják, hogy a szálloda jövedelemteremtő képességet az üzemeltetés és vagy vezetés plusz, mínusz tíz – tizenöt százalékban tudja befolyásolni, ez a szállodák predesztinációs elméletének az alaptétele, a jövedelemteremtő képességet kilencven százalékban a predesztináció (helyszínekiválasztás, a koncepcióalkotás és a piaci bevezetés) határozza meg. A szerző elméletét alátámasztják a hosszú távú megfigyelésen alapuló kutatásai, melyek a predesztinációelméletének igazolása érdekében tett a szállodaüzemeltetés területén, az elmúlt negyven évben. A megfigyelések eredményei visszaigazolták a predesztinációs elmélet felvetését, a jövedelemteremtő képesség vizsgálatával összefüggésben.

A befektetett és forgóeszközök jelenítik meg a szállodát, például, ingatlan, épület, gépek és berendezések vagy pénzeszközök. Ezeket az eszközöket a tulajdonos vagy tulajdonosok kötelesek biztosítani a zavartalan üzemeltetéshez. A tulajdonos elégedettségét a meghatározott gazdasági célok elérése biztosítja ezek orientációja a tőke megtérülésre és vagy például likviditásra épít. Tulajdonosi elégedettség függ a tulajdonosi körtől, mert az determinálja a vállalkozások orientációit. Egy egyszerű szervezeti formába tartozó családi-szálloda orientációja a család megélhetése. Önálló-szállodáknál, ahol kettő vagy tulajdonos van, jellemző gazdasági cél és elégedettségi mutató az eredménytartalék növelése és vagy az osztalékfizetés elérése. Egy nemzetközi szállodalánc vagy szállodacsoport vállalat orientációja egyértelműen a fenntartható gazdálkodását biztosító piaci részarány nyereség, újabb szállodai szobák üzemeltetése, bármely formájában. Napjainkban trendje egyértelműen a franchise és vagy management, üzemeltetési konstrukciókkal való piaci részarány nyereség. A szállodavállalatok tőzsdéi mutatói lehet az osztalék nagysága és például a részvényárfolyam növekedése, mint a gazdasági cél.

A hozamszámításon alapuló, értékelési módszerrel meghatározott érték az ingatlan jövőbeli hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Tehát az értékbecslő az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgálja, azaz a bevételek és kiadások különbségét jelenértékre számszerűsíti, amely a befektetés értékét fejezi ki. A szállodai befektetések ingatlanalapúak, melynek részei a bevásárlóközpontok, logisztika központok, irodaházak, lakások és szállodák.

A hotel befektetési piac aktivitása növekedett 2013 során az EMEA régióban, az első félévben 38 százalékkal szárnyalva túl az ezt megelőző év azonos időszakát. Befektetői bizalom visszatért a KKE-régió iránt és jelenleg is számos tranzakciós ügylet van az átvilágítási (due diligence) vagy a lezárási szakaszban. Ilyen például az Accor és Orbis 46 szállodát érintő átszervezés és tulajdonjog értékesítési szándék. Elmúlt években közel-keleti befektetők prémium szállodaépületeket vásároltak Budapesten (Le Meridien, Four Seasons). Ez a trend vélhetően folytatódni fog, ugyanakkor az ilyen tranzakciók mennyisége korlátozott. A tranzakciók azt jelentik, hogy a befektetők felismerték a hotelpiac erős fundamentumait és hajlandók kockázatot vállalni és csökkenteni a tőke megtérülésüket annak érdekében, hogy növeljék a bevételeken keresztül jelentkező megtérülésüket. A stabil jövedelemtermelő képességgel rendelkező szállodák hozamszintje a közép-európai régióban 7,75 és 8,25 százalék körül alakulnak (Portfolio 2013).²¹ A szabályozott német nyílt végű ingatlanalapok jellemzően olyan hoteleket keresnek, melyeket bérleti szerződésben üzemeltetnek és a bevételek minimum 70 százaléka rögzített. Más típusú intézményi befektetők szívesen vásárolnak változó bevételű, menedzsment-szerződéssel üzemeltetett hotelt is, de ők is csak prémium szállodákat hajlandók megvenni. Az Accor az egyik legnagyobb bérleti szerződéssel szállodákat üzemeltető társaság, de stratégiai célkitűzése, hogy az ingatlan portfóliójában növelje a franchise és managementszerződéssel üzemelő szállodák részarányát.

A jövedelemteremtő képesség alapja az elért eredmény szintek átlaga, kiegyenlítve a piaci növekedés gazdasági ciklusait. Az éves eredményességet a bevételek és költségek befolyásolják. A bevétel növelés elsődleges eszköze az innovatív bevétel növelés. Második helyen az átlagár, revpar, trevpar, gesper növelése van. Az átlagár nagyságát a kínálati ár nagysága határozza meg, az árkapacitás mutatja meg az összes adott kedvezmény mértékét. A kínálati árakat a helyszín határozza meg. Ezért a szálloda helyszíne vitathatatlanul meghatározó az eredményességében. Vegyünk egy adott helyszínt és ott legyenek eltérő szállodák akkor a következő tényező az eredményességben a tevékenységek lesznek, minél több és összetettebb tevékenységet lát el egy szálloda annál több erőforrást kell felhasználni a felvállalt tevékenységek ellátásához. A kategória és a színvonal²⁴ kötelez minket jogilag és szakmailag bizonyos feladatok ellátására, éjjeli ágyazás, doorman vagy escort szolgáltatás ezek eredménycsökkentő tényezők, de ezekkel szembe áll az elérhető magasabb kínálati ár, ami nagyobb átlagárat jelent.

A bevételvolumen növekedés a változó költségek növekedését jelenti. Amikor a bevételnövelés árnövelésen alapul, akkor nem változnak a költségek. Az innovatív bevételnövelés hatása általában költségstruktúra átrendeződését jelenti.

A szállodavezetés esszenciális elméletének alaptétele, hogy a szolgáltató szervezetek elsődleges küldetése az elégedett vendég, amit a piaci céljaink elérésével biztosítunk, ezzel harmóniában meghatározzuk a munkatársak és a tulajdonosok elégedettségét megjelenítő emberi és gazdasági célokat. A predesztinációs elmélet első tétele, hogy a szállodák és szálláshely szolgáltató egységek sikerességét és egyben a jövedelemteremtő képességét a koncepció, a helyszín és a piaci bevezetés határozza meg. A hosszú távú átlagosan elért eredmény szintek átlaga a jövedelemteremtő képesség százalékban kifejezve.

forrás: Dr. Juhász László

6.2.3. Magyarországi szállodák jövedelemteremtő képessége

Minden tényezőt figyelembe véve a szállodák komplex tevékenységeket látnak el, ami meghatározza a szolgáltatások ellátásához szükséges élőkommunka és holtmunka igényüket. A szállodák eredményességét az elérhető árak határozzák meg. A szállodák elérhető értékalapú árait a helyszín befolyásolja. Az elért bevételek adnak lehetőséget az üzemeltetési és a nettó eredmény elérésére. A szállodaipar nettó eredményei 1990-2014 időszakban 5,6 milliárd forintról 8,9 milliárd forintra emelkedtek, ez összesen 60%-os növekedés, az éves átlagos növekedési ütem 3%, amikor az éves átlagos infláció 13% volt.

A magyarországi szállodák hosszú távú 1990-2014 jövedelemteremtő képessége 9%. Az értékhez jó példa, hogy Róna Péter bírálta azt az évek óta uralkodó jegybanki monetáris politikát, amely tartósan kilenc százalék körüli reálkamatot eredményezett. Mint mondta, 1945 óta nincs olyan nemzetgazdaság, amely ezt a kamatszintet képes lenne kitermelni. Ennek a monetáris politikának a következménye, hogy az adósságállomány kétharmada devizában van, így az árfolyam-ingadozás óriási hatást gyakorol a vállalatok teljesítményére. (MTI 2012, március 2.) A hosszú távú banki alapkamatok átlaga a vizsgált időszakban 10% volt. A banki kamat az alapkamatnál három – négyszáz bázisponttal magasabb, így a vállalkozások elvárt eredmény szintje ebben a huszonhárom éves időszakban 14%, ami három százalékponttal magasabb a ténylegesen elértnél. A kilenc százalékos jövedelemteremtő képességet befolyásolta, hogy a fogyasztói árindex ebben az időszakban átlagosan 13% volt. A nominális értéken elért eredmény reálértéken csökkent, mert négy százalékponttal alacsonyabb az átlagos fogyasztói árindexnél (Pénzügy 2014).64

A magyarországi szállodák jövedelemteremtő képessége 1990-2000 közt 17% volt, amikor a banki alapkamat 19%-os átlagon volt (MNB 2104) adatainak felhasználásával.⁶⁵ Legmagasabb (28%) értéken 1995 év január hónapban és legalacsonyabban (14,5%) 1999 év decemberében volt. Ebben a korszakban, bár a szállodák magas jövedelemteremtő képességet (17%) mutatnak, ez mégis alacsonyabb a banki betétek elvárt kamatainál (23%) ezt kompenzálhatja a szállodatulajdonosoknak az ingatlanérték növekedése. Ebben az időszakban az infláció átlagosan évente 23% volt, ami újabb hat százalékponttal csökkentette az elért jövedelmek reálértékét.

A magyarországi szállodák jövedelemteremtő képessége 2000-2014 közt 6% volt. Ez pedig tizenegy százalékpontos csökkenést jelent a korábbi tízévihez képest. Ebben az időszakban a banki alapkamatok átlaga öt százalék és így az elvárt eredményesség nyolc - kilenc százalék és tényleges teljesítmény hat százalék, az eltérés két – háromszáz bázispont. Ebben az időszakban az éves átlagos fogyasztói árindex hat százalék. A szállodák eredményei megtartották a reálértéküket. Ennek a csökkenésnek a felét a személyi költségek növekedése okozta. A korrigált bevételek éves növekedési üteme ebben az időszakban (3%) három százalék volt, és a minimálbérek évente átlagosan 13%-kal növekedtek és a személyi költségek a szállodákban pedig 16%-kal. A személyi költségek szintjének tíz százalékpontos növekedése mellett az élelmiszerek (3% pont) és energia (4% pont) volt meghatározó a GOP százalék csökkenésében. Az üzemeltetési eredmény ebben az időszakban felére csökkent 40%-os átlagból, húsz százalékra.

A jövedelemteremtő képesség növelése összetett kihívás a szállodaüzemeltetőknek. A stratégiai gondolkodástól, a vendégigény felismerésen keresztül, az üzemeltetés legapróbb részletét magába foglalja. Az egyes szállodák teljesítmény hasznos a szállodának ezek összessége adja a szállodaipar jövedelemteremtő képességét. A szállodák alapvetően ki vannak szolgáltatva a desztináció attraktivitásának. A világon is kevés azoknak a szállodáknak a száma, amelyek önmagukban turisztikai attrakciók. A szerző javaslatai segítenek megérteni és a jövedelemteremtő képesség javításának elméleti és gyakorlati megvalósítását. A szállodai szolgáltatás mítoszát kell kialakítani minden egyes szálláshely létesítménynek.

A hazai szállodaipar jövedelemteremtő képességét elsősorban a kínálati piac befolyásolta. A hazai szállodaiparban 1965-1990 közt huszonöt évig keresleti piac volt (Dr. Juhász 2014).⁶⁹ A rendszerváltás éveiben a vállalati és szakszervezeti üdülők kereskedelmi szálláshellyé nyilvánítása miatt 1990-től kínálati piac volt a hazai szállodaiparban. A Hotestars EU rendszerbe be nem sorolt és ez által a KSH által ki nem mutatott szállodák csökkentették a kínálatot és így a trendek ismeretében várhatóan keresleti vagy egyensúlyi piac lesz, és ez javíthatja a szállodák jövedelemteremtő képességét, ami csak a környezet többi elemének ismeretében értékelhető.

forrás: Dr. Juhász László

6.2.4. A szálloda SWOT-analízise:

Egy szálloda számára létfontosságú, hogy pozícionálni tudja a helyzetét mind a magyar piacon, illetve a külföldi piacon is egyaránt. Ehhez az szükséges, hogy a szálloda meg tudja határozni a célközönségét, hogy a későbbiekben meg tudja azt célozni. Ezáltal tudja a leghatékonyabban és legkedvezőbben értékesíteni a szálloda szolgáltatásait.

Erősség:

szállodáknak számos olyan sajátossága van, amely nagyon kedvezővé teszi a látogatását. Első lépésben itt vannak azok a szolgáltatások, amelyek stresszmentes kikapcsolódást kínálnak. A szálloda fővároson belül helyezkedik el, mégis a Dunapart közvetlenül nyugodt és csendes környezetet biztosít. Többféle szépségápolási lehetőség is van, ilyen például a masszázs és a szauna. A Hotel területén lehetőség van hajó kikötőt használni, mind emellett kerékpárkölcsonzésre is lehetőség nyílik. Az autóval érkező vendégek számára ingyenes a kültéri parkolási lehetőség. Az épület területén van WIFI elérhetőség. A cégek számára is kedvező hely a hotelek használata, mivel modern konferencia terem is van. Minden szoba külön saját fürdőszobát tartalmaz, melyben megtalálható egy hajszárító, WC és zuhanyzó. Mind emellett mini bár, széf van a szobákban. A vendégek választhatnak a szobák típusai között. Vannak családi szobák, nemdohányzó szobák, illetve mozgáskorlátozottak számára épített szobák. Mindegyik típusú szoba magába foglalja a huszonnégy órás szobaszervizt.

Lehetőségek:

A szállodának szüksége lenne több közösségi térre, ezáltal a célcsoportok száma is megnövekedhetne.

A Duna közelségének köszönhetően nagyon kedvező helyen fekszik. A terület környezetében plusz lehetőségeket vehetnek igénybe a vendégek, ilyen például a szabadtéri foglalkozások, csapatépítő tréningek, a futás, vagy a hajózás.

Gyengeség:

Lokációban a főváros és a kerület egyik periferiáján fekszik. A terület távolabb helyezkedik el a Nyugati pályaudvartól, a Keleti pályaudvartól, és ami a külföldi vendégeknek a legfontosabb a Liszt Ferenc repülőtértől.

A szálloda nem rendelkezik elegendő kiemelt szolgáltatással, az aktuális szolgáltatások a konkurens hasonló besorolású szállodáknál is fellelhetők.

Veszélyek:

A magyarországi bérek emelkedése és a munkaerőhiány.

A szállodának figyelembe kell vennie a konkurenciát Budapesten, ahhoz, hogy továbbra is, meg tudja őrizni ill. növelni tudja vendégkörét, további szolgáltatásokat kell fejleszteni, hogy az új fejlesztésű szállodák mellett is versenyképes tudjon maradni.

6.2.5. Kitekintés:

A legújabb felmérések alapján a szállodaipar szárnyal a 2017 évben is.

- 5 új hotel került fejlesztésre összesen 535 vendégszobával.
- 5,14 millió vendég érkezett hazánkba
- egy kiadható szobára jutó árbevétel 89,7 EUR
- kihasználtsági ráta 76%. (3-5 csillagos hotelek között).

Ezek a számok a tavalyi (2016) évhez viszonyítva a következők:

a vendégek száma 10%-os emelkedést mutatott év/év (y-o-y) alapon. A szobára jutó árbevétel 20%-os emelkedést mutatott, míg a kihasználtság 5 százalékkal javult, a tavalyi 71%-hoz képest (KSH).

Az ilyen mértékű növekedés kiugró, és nyilván nem fenntartható, mert a növekedési adatok mögött számos kockázat is rejlik. Szakértői vélemény szerint ide tartoznak, a helyi szabályozások. A minden ágazatot sújtó munkaerőhiány. A munkabér növekedésének nyomása, ami minden szolgáltatót a hatékonyabb működés felé terel. A szolgáltatások komplexitása, amely minden eddiginél több szervezést igényel. A szolgáltatások és a színvonal fejlesztése, amely tőkeigényes, de újabb beruházások nélkül viszont versenyhátrány alakulhat ki.

Középtávon maradhat a kedvező kilátás, és javítható a kihasználtság és akár az eredményesség is, azonban a hozzá kapcsolódó kockázatokat is fel kell mérni, illetve aktualizálni szükséges.

7. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

7.1. Az ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzéssel becsült értéke

Ingatlan	Értékelt ingatlan XX. kerület Vízisport u.	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1	2	3
		XVI. kerület Rákosszentmihály	XVI. kerület Sashalom	III. kerület Rómaifürdő
Épület területe:	2038 m ²	2790 m ²	1000 m ²	1350 m ²
Ajánlat ára:		898 000 000 Ft	300 000 000 Ft	390 000 000 Ft
Kínálati/eladási ár (ideje):		K (2017)	K (2017)	K (2017)
		-15%	-15%	-15%
Fajlagos egységár:		273 584 Ft/m ²	255 000 Ft/m ²	245 556 Ft/m ²
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő alapterület:	ingatlan-nyilvántartás	3%	-4%	-3%
Elhelyezkedés	Gubacs, Dunapart	Rákosszentmihály 20%	Sashalom 20%	Rómaifürdő -5%
Hasznosíthatás	szálloda/ étterem	hasonló 0%	hasonló 0%	szálló / vend.látóegység 25%
Műszaki állapota	újszerű	jó 5%	jó 5%	közepes 20%
Szobák száma	21 szobás	21 sz. 0%	22 szobás 0%	21 szobás 0%
Megjelenése, kialakítása	mediterrán stílusú 2 szintes	kastély jellegű 0%	többszintes, átlagos megjelenés 5%	fszt-es egyszerű kivitelben 10%
Bevezetett közművek	összközműves	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Korrigált egységár:		350 215 Ft/m ²	320 918 Ft/m ²	361 581 Ft/m ²
Korrigált fajlagos átlagár:		344 238 Ft/m²		
Becsült piaci érték:		701 400 000 Ft		

Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

1. adat:	kastélyszerűen felépített 21 szobás szálloda, benne étterem szolgáltatással, jó állapotban. (forrás: ingatlan.com/)
2. adat:	Sashalom zöldövezeti részén többszintes 21 szobás szálloda, benne étterem szolgáltatással, jó állapotban. (forrás: ingatlan.com/)
3. adat:	Rómaipart üdülőterületén több épületállományból álló szálló, benne 21 önálló apartman/szoba, illetve egy vendéglátóegységgel közepes állapotban. (forrás: ingatlan.com/)

7.2. Az ingatlan költségalapú értékeléssel becsült értéke

A földterület becsült értéke:

Ingatlan	Értékelt ingatlan XX. kerület Vízisport u.	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1 XX. kerület Gubacs	2 IV. kerület Megyer	3 III. kerület Rómaipart
Telek területe:	6000 m ²	2357 m ²	7600 m ²	9502 m ²
Ajánlat ára:		180 000 000 Ft	139 000 000 Ft	300 000 000 Ft
Telek területe:		2357 m ²	7600 m ²	9502 m ²
Kínálati/eladási ár korrekció:		-10%	-10%	-10%
Fajlagos egységár:		68 731 Ft/m ²	16 461 Ft/m ²	28 415 Ft/m ²
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő terület:	ingatlan-nyilvántartás	-18%	8%	18%
Telek alakja, domborzata	sík, partmenti	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Bevezetett közművek	összközműves	közmű nélküli 10%	részközműves 5%	hasonló 0%
Elhelyezkedés, megközelítés	Gubacs	Gubacs -5%	Megyer 0%	Rómaipart -20%
Beépíthetőség (övezet)	K-Rek üdülőövezet	lakóövezet -15%	üdülőövezet 0%	üdülőövezet 0%
Közművek	összközműves	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Hasznosíthatósága	rekreációs- szállás jellegű ép.	lakóingatlan -20%	hasonló 0%	kedvezőbb -10%
Megközelíthetőség	tömegközlekedéssel megközelíthető	hasonló 0%	kedvezőtlenebb 5%	kedvezőbb -5%
Egyéb építmények	-	- 0%	bont.épülettel 10%	- 0%
Korrigált egységár:		35 593 Ft/m ²	21 069 Ft/m ²	23 445 Ft/m ²
Korrigált fajlagos átlagár:		26 702 Ft/m²		
Becsült piaci érték:		160 200 000 Ft		

Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

1. adat:	Gubacs részen zöldövezetben a Duna part közelében, közmű nélküli fejlesztési terület, lakóterület (forrás: ingatlan.com)
2. adat:	Megyer részen zöldövezetben a Dunaparti, részközműves fejlesztési terület, üdülőterület (forrás: ingatlan.com)
3. adat:	Rómaifürdő részen zöldövezetben Duna part közelében, összközműves fejlesztési terület, üdülőterület (forrás: ingatlan.com)

Újraelőállítási költség:

A vizsgált építmények újraelőállítási költségét az Építőipari Tájékoztatói Központ által kiadott 2017. évi Építőipari Költségbeclési Segédlet alapján becsültük. A segédletnek a számításokhoz felhasznált, egyes épülettípusokra jellemző fajlagos építési költsége minden esetben magában foglalja a szerkezet + szakipar, központi fűtés, víz-csatornázás, tűzi-víz ellátás, szellőzés és épületvillamosság létesítésének költségét.

Megjegyezzük, hogy a felhasznált segédletben közölt árak elsősorban költségtervezéshez, értékbecsléshez nyújtanak tájékoztató árakat, átlagos műszaki tartalom és feltételek mellett, így nem fejezhetik ki egy konkrét projekt megvalósításának tényleges költségét.

Épület/helyiségcsoport megnevezése	terület [m ²]	építési lktg [Ft/m ²]	avulások			pótlási érték
			fizikai	erk.	piaci	
Földszint	1 498	350 000 Ft	10%	0%	10%	424 569 600 Ft
Földszint terasz	216	80 000 Ft	10%	0%	10%	13 996 800 Ft
Emelet	779	280 000 Ft	10%	0%	10%	176 631 800 Ft
Emelet terasz	65	60 000 Ft	10%	0%	10%	3 159 000 Ft
Építmények értéke (kerekítve):						618 400 000 Ft

A költségalapú módszer eredménye:

Telek értéke	:	160 200 000,-Ft
Épület értéke	:	618 400 000,-Ft
Költségalapú módszerrel becsült értéke	:	778 600 000,-Ft

7.3. Ingatlan egyeztetett értéke

Az ingatlan forgalmi értékének beclését piaci összehasonlító adatok elemzésével, költségalapú értékelés módszerével is elvégeztük. Az értékegyeztetésnél az alábbi szempontokat vettük figyelembe:

- Piaci összehasonlító beclést végeztünk a vizsgált ingatlan valós piaci forgalmi értékének meghatározása érdekében. A vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlan befektetési céllal hasznosítható, a nyílt piacon értékesítése hosszabb időt vehet igénybe. A végső érték kialakításakor, a súlyozásnál a piaci összehasonlító számítással meghatározott értéket 50%-ban vesszük figyelembe.

- A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. A költségalapú értékelés eredménye a piaci módszerrel becsült értéket megközelítette, az egyeztetésnél 50%-ban vesszük figyelembe az számított eredményét.

Az ingatlan aktuális piaci forgalmi értékét az értékelési módszerek eredményének súlyozásával határozzuk meg a következő szerint:

Súlyozott becsült piaci érték	
ingatlan piaci összehasonlító alapú értéke:	701 400 000 Ft
ingatlan piaci összehasonlító alapú értékének súlyaránya:	50%
ingatlan költségalapú alapú értéke:	778 600 000 Ft
ingatlan költségalapú értékének súlyaránya:	50%
<i>Az ingatlan súlyozott átlagértéke:</i>	<i>740 000 000 Ft</i>
Az ingatlanbecsült értéke kerekítve:	740 000 000 Ft

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Jelen értékelési szakvéleményben arra kerestük a választ, **hogyan az a Duna Garden**** Hotel minimálisan fizetendő bérleti díjának mennyi az összege.**

A szakvélemény elkészítése során számba vettük a régiós és a magyar szállodák piaci helyzetét, kihasználtságát, jövedelmezőségét és kilátásait. A legújabb tanulmányok szerint a 2017-ben 12,2 millió vendégéjszaka volt regisztrálva az országban, az első félévben, amely így 10,6%-os növekedésnek felel meg az előző év azonos időszakához képest. A szálloda szektorban jók a kilátások a következő évek előrejelzései szerint. A kihasználtság és az árak növekedésével a profitabilitás is növekedhet.

Az Önkormányzat azonban nem üzemelteti a szállodát, a jelenlegi tulajdonos egy nem működő szállodát ad át, melynek a nevét a felépített és bevezetett márkáját az új üzemeltető nem viheti tovább.

A szállodára ezért új marketing stratégiát kell készíteni, új márkanévet és logót kell tervezni, valamint be kell vezetni a piacra, amely akár 6-9 hónapot is igénybe vehet.

Feladatunk, megbízásunk alapján a minimális bérleti díj megállapítása volt, a befektető Önkormányzat szempontjából. A befektető azonban nem a pénzt adja kölcsön, hanem a befektetés formájából adódóan kockázatot is vállal, ezért a kamatokban nem csak a pénz használatáról történő lemondás ára jelenik meg, hanem a kockázat vállalásának az ára, a **kockázati prémium** is.

„Így összességében a pénz ára mellett a kockázati prémium alakulása is befolyásolja a kamatok szintjét. Az állampapírok kockázata nagyon alacsony (hiszen az állam olyan eszközökkel rendelkezik, többek között az adók emelése révén, amelyek szinte kizárják az állam fizetési kötelezettségei nem teljesülésének a lehetőségét), emiatt a legtöbb esetben az **állampapírok, államkötvények, kincstárjegyek** kamatát, illetve hozamát használják, olyan **referenciamutatóként**, amelyhez képest az ugyanolyan lejáratú, de kockázatosabb befektetések kamata, illetve hozama megbecsülhető. A különböző számításoknál alkalmazott úgynevezett kockázatmentes kamatláb gyakorlatilag az állampapírok kamatának felel meg. forrás: econom.hu/befektetesi-kockazat”

<i>futamidő</i>	<i>típus*</i>	<i>aktuális kamat mértéke</i>	<i>számítási eredmények</i>
2 év	Kétéves Magyar Állampapír 2019/H3	2,50%	
4 év	Prémium Magyar Állampapír 2021/J	3,55%	
5 év	Bónusz Magyar Állampapír 2022/O	2,29%	
7 év	Bónusz Magyar Állampapír 2024/O	2,79%	
11 év	Bónusz Magyar Állampapír 2028/N	3,04%	
6 év	Prémium Magyar Állampapír 2023/I	3,80%	
4 év	Prémium Euró Magyar Állampapír 2021/X	2,20%	
1 év	Kincstári Takarékjegy Plusz	2,00%	
2 év	Kincstári Takarékjegy II.	2,25%	
1 év	Kincstári Takarékjegy	1,75%	
1 év	Egyéves Magyar Állampapír	2,00%	
fél év	Féléves Magyar Állampapír	1,50%	
Átlag:			2,47%
Kockázati prémium:			1,00%
Minimálisan elvárt hozam:			3,47%
Az ingatlan becsült értéke:			740 000 000 Ft
Becsült minimális éves bérleti díj:			25 697 000 Ft
Becsült minimális havi bérleti díj, kerekítve:			2 100 000 Ft

*forrás: allampapir.hu

Szakértői megítélés alapján a minimális bérleti díj összege, megegyezik azzal az összeggel, amelyet az Önkormányzat gondos gazdaként, és kockázatkerülő befektetőként, a befektetett tőkéje (jelen esetben az ingatlan becsült értéke) után elvárhat minimális 100 bázispontos kockázati prémium mellett.

Ehhez a Magyar Állampapírok átlagkamatát használtuk fel, amely jelenleg 2,47%, és ehhez adtuk az 100 bázispontos kockázati prémiumot. Ennek eredménye a befektetett tőke minimálisan elvárt hozama, amely 3,47%.

Így kaptuk meg a minimális bérleti díjat, amely a becsült érték és a minimálisan elvárt hozam szorzata.

A 1203 Budapest, Vízisport utca 12-18. szám alatti 170022/0/A, 170022/0/B, 170022/0/C helyrajzi számú ingatlan becsült értéke:

**740 000 000 Ft, azaz
Hétszáznegyvenmillió forint**

A 1203 Budapest, Vízisport utca 12-18. szám alatti 170022/0/A, 170022/0/B, 170022/0/C helyrajzi számú ingatlan minimális becsült havi bérleti díja:

**2 100 000, Ft, azaz
Kettőmillió-egyszázezer forint**

Megjegyzés: A szakértő kijelenti, hogy jelen értékbecslés a most érvényben lévő piaci viszonyokat tükrözi, ezért a piaci körülmények jelentős mértékű megváltozásával a minimálisan elvárt hozam is változik évről-évre.

A minimális bérleti díjat befolyásoló tényezők:

- ingatlan becsült értéke
- banki alapkamat (jelenleg MNB alapkamata 0,90%)
- gazdasági kockázatok
- illikviditásból adódó kockázatok,
- egyéb kockázatok.

Az értékbecslés felülvizsgálata, ezért évről-évre szükséges.

A jelen szakvéleményben megállapított értékek az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86.§. (1).bekezdés j) és k) pontjában foglaltak alapján, általános forgalmi adót nem tartalmaznak.

Budapest, 2017. december 13.