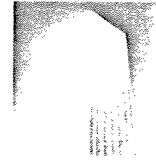


Liget Hotel Kft.
által készített ingatlanforgalmi szakvélemény



R E A L
E S T A T E
A D V I S O R Y
G R O U P

ÖSSZEFOGLALÓ JELENTÉS

**5540 Szarvas
(HRSZ. 5325/9)**

**Földhasználati joggal terhelt földterület
INGATLANÉRTÉKELÉSE**

2008. november 17.
Szerződésszám: R236/2008



REAG Szolgáltató Kft.

Váci út 18.
H-1132 Budapest
Tel +36 1 388 9903 / 0036 1 388 4189
Fax +36 1 388 9594

E-mail: hungary@reag-aa.com



R E A G
E S T A T E
A D V I S O R Y
G R O U P

Szerződésszám: R236/2008

Keszthelyi István
Liget Hotel Kft.
ügyvezető igazgató
részére

Liget Hotel Kft.
Budapest,
Zsolt u. 9

2008. november 30.

Tárgy: 5540 Szarvas (HRSZ: 5325/9), kemping hasznosítású, földhasználati joggal terhelt földterület ingatlanértékelése

Elvégeztük az üzleti tárgyalás alapjául szolgáló Szarvas belterület, 5325/9 helyrajzi számú 35.765 m² kiterjedésű, kemping hasznosítású telek ingatlan értékelését és ténymegállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

Vizsgálatunk célja volt, hogy 2008. november 17-i érvénnyel kifejezzük a tiszta tulajdonjogú vagyontárgy jelenlegi állapotának megfelelő Valós **Piaci Értékét**, amelyért a nyílt piacon értékesíthető az ingatlan. Tudomásunk szerint értékelésünk üzleti tárgyalások megalapozásához nyújt háttér információt.

A **Valós Piaci Érték** az a becsült összeg, amelyen várható, hogy a vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen jár el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van a vonatkozó tényeknek, a jogegyenlőség alapján.

A **tiszta tulajdonjogú ingatlan** meghatározható, mint az az abszolút vagyon, amely az érvényben lévő kötött idejű bérleti szerződésen kívül egyébként mentes minden vagyonértékű jogtól, de alárendelt az állami kisajátítási jog korlátozásainak és adózásnak.

Az ingatlant úgy értékeltük, amint az a nyílt piacon eladható lehet, egy ésszerű időtartamot engedve a tranzakció lebonyolítására. Feltételeztük, hogy a szóban forgó vagyontárgy alkalmas a legértékesebb és legjobb hasznosításra irányuló fejlesztések megvalósítására, valamint jelzálog és tehermentes.

Jelentésünk az alábbi részekből áll:

Jelen levél, amely azonosítja az értékelt vagyontárgyat, ismerteti az értékmegállapító vizsgálat jellegét és terjedelmét, továbbá bemutatja az értékről alkotott következtetéseinket;

Vállalások és korlátozó feltételek;

Beszámoló jelentés, amely ismerteti a vagyoneértékelés célját és az érték-megállapítás tárgyát képező vagyontárgyak körét, a vagyon leírását, bemutatja az alkalmazott értékelési módszereket és az értékkel kapcsolatos következtetéseinket;

Melléklet:

- Ingatlanértékre vonatkozó számítások
- Térkép, helyszínrajz
- Tulajdonjogra vonatkozó dokumentáció
- Érvényes bérleti szerződés
- Telekalakítási határozat
- A vagyontárgyról készült fényképek
- Szabályozási tervlapok és a szabályozási elemek szöveges értelmezése



Mielőtt az értékkel kapcsolatos véleményünket kialakítottuk volna, személyesen vizsgáltuk meg a fent nevezett vagyontárgyat, valamint tekintetbe vettük:

- a földterület elhelyezkedését, méretét, és hasznosíthatóságát;
- a földterület hasznosítását 2020. május 31-ig korlátozó élő bérleti szerződést,
- a földterület legelőnyösebb és legjobb hasznosítási lehetőségét;
- a földterületre érvényes helyi építési szabályozást,
- a közelben, illetve a környéken lévő üres és beépített telkek eladási és kínálati árait;

Az elvégzett vizsgálatok és a fentiekben vázolt feltételek alapján véleményünk szerint a kérdéses vagyontárgy 2008. november 17-én érvényes valós piaci értéke, amelyért az a nyílt piacon értékesíthető, **33.000.000 Ft**, azaz **HARMINCHÁROM MILLIÓ FORINT**.

A megállapított érték figyelembe veszi az ingatlanra vonatkozóan Szarvas Város Önkormányzata és a Liget Hotel Kft. között 2020. május 31.-ig élő bérleti szerződés tartalmát. A bérleti szerződést figyelembe nem vevő ingatlan értéket nettó **89.000.000 Ft összegben** határoztuk meg.

A fenti értékek ÁFA nélkül értendők!

Az értékelői összefoglaló levél a mellékletekkel, a vállalások és korlátozó feltételezések, valamint az általános szállítási feltételek együttesen alkotják cégünk teljes véleményét a szóban forgó vagyontárgy valós piaci értékéről.

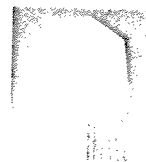
Nem folytattunk vizsgálatot jogcímre, vagy az értékelt vagyonnal szemben fennálló kötelezettségekre vonatkozóan.

Tisztelettel,
REAG Szolgáltató Kft.

Szemlei Péter
ügyvezető igazgató

A felmérést végezte és a jelentést
készítette: Szemlei Péter

Reag Szolgáltató Kft.
1132 Budapest, Váci út 1
Adószám: 13932569-2-11
Cg: 01-09-880524



JELENTŐSEBB ADATOK ÖSSZEFOGLALÁSA

Az értékelt vagyontárgy	5540 Szarvas Liget Hotel melletti 35.765 m ² kiterjedésű ingatlan. (Hrsz. 5325/9)
Az értékelt vagyontárgy tulajdonjoga	Tiszta tulajdon
Értékelés időpontja	2008. november 17.
Az értékelés célja	Valós Piaci Érték megállapítása
Értékelési szempont	Nyílt piaci értékesítés
Az értékelés felhasználása	Hitelfedezet és az ingatlannal kapcsolatos üzleti tárgyalások alapja.
Értékelt vagyonelemek	Hrsz. 5325/9 (35.765 m ²) Szarvas
Megállapított Valós Piaci Érték:	33.000.000 Ft
Megállapított tehermentes Piaci Érték:	89.000.000 Ft

A fenti értékek ÁFA nélkül értendők.