



INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY AKTUALIZÁLÁS

**A 3300 Eger, Dobó István tér 11. 1. emelet 2. ajtó,
5037 helyrajzi számú**

kivett szenátorház megnevezésű ingatlanról

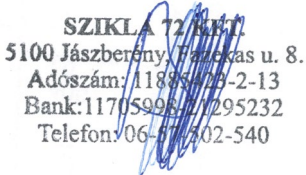
INGATLAN ÉRTÉKELÉS**Gazdasági ingatlan**

Az értékelő társaság:	SZIKLA 72 KFT.
Szakértő(k) neve:	Bányai Zoltán
A vizsgálat időpontja:	2023.11.09.
A vizsgálat célja	forgalmi érték megállapítása, bérleti díjhoz
Megbízó neve:	Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata
Megbízó címe:	3300 Eger, Dobó tér 2.

Összefoglaló tábla

Az ingatlan megnevezése:	Kivett szenátorház
Az ingatlan címe:	3300 Eger, Dobó István tér 11. 1. emelet 2. ajtó
Hrsz:	5037
Telek mérete:	171 m ²
Összes nettó felépítmény terület	n.a. m ²
Összes redukált felépítmény terület	n.a. m ²
Felépítmények darabszáma	1 db
Értékelhető felépítmények darabszáma	1 db
Forgalmi érték	
Piaci összehasonlító megközelítés szerint	298.200.000 Ft
Hozamszámítás szerint	291.000.000 Ft
Költség elvű megközelítés szerint	- Ft
Egyeztetett forgalmi érték:	298.200.000 Ft

A megállapított érték per-, igény- és tehermentes állapotra vonatkozik, és áfá-t nem tartalmaz.

Mellékletek, felhasznált anyagok:  Értékelő cég aláírása és pecsétje Készült: Jászberény, 2023.11.13.	1. Fotók (2023.11.09.)	X
	2. Térkép	X
	3. Tulajdoni lap (2023.11.07.)	X
	4. Térképmásolat (2023.02.08.)	X
	5. Alaprajz	X
	6. Településszerkezeti tervlap kivonat	X
	7. Összehasonlító adatok	X

Az értékelés 35 oldalon 3 példányban készült.

Az értékelés érvényességi ideje: 90 nap

Az ingatlan-, és környezetének általános bemutatása

Eger megyei jogú iskolaváros, Heves vármegye székhelye, a Mátra és Bükk között, az Eger-patak völgyében, közvetlenül a Bükk hegység délnyugati lábánál. A 2011-es népszámláláskor a város népessége 56 530 fő volt, ezzel Észak-Magyarország második legnépesebb városa Miskolc után. Városrészei Almagyar, Almár, Belváros, Szent Miklós-város, Ráchehy, Berva lakótelep, Cifra hóstya, Csákó Érsekkert, Felnémet, Hajdúhegy, Hatvani hóstya, Ipari park, Károlyváros, Lajosváros, Maklári hóstya, Tihamér, Pásztor-völgy, Rác hóstya, Szépasszony-völgy, Tetemvár, Egri vár, Vécsey-völgy.

Jelentős oktatási és kulturális központ, itt található Magyarország harmadik legnagyobb bazilikája, az egri bazilika, számos világhírű múzeummal és műemlékkel is rendelkezik, melyek közül kiemelkedő az egri vár. A városban 2 felsőoktatási intézmény, 17 középiskola működik. Az egri borvidék központjaként a legjelentősebb magyar bortermelők közé tartozik, az egri bikavér külföldi piacokon is az ismert borok közé tartozik.

A város gazdaságának egyik húzóágazata az idegenforgalom és a lakosság jelentős hányada is ebből él, vagy közvetetten kapcsolódik hozzá. Legfőbb turisztikai kínálatát a történelmi műemlékek, a kulturális rendezvények, a gyógyvizek, a sportlehetőségek, a borok és a környező hegyek természeti szépségei alkotják. Egernek és környékének fontos mezőgazdasági ágazata a szőlőtermesztés és a borgazdálkodás.

A város vasúton és közúton is könnyen megközelíthető. Vasúton a Füzesabony-Eger szárnyvonalon csatlakozik a fő vasútvonalhoz, közúton a város több irányból is elérhető, nyugat felől a 24. sz. főúton, a várost észak-déli irányban átszelő 25. sz. főúton, valamint alacsonyabb rendű utakról Verpelét, Ostoros, Andornaktálya, Noszvaj felől.

A vasútállomás a Belvárostól 1 km-re délre, a helyközi autóbusz-állomás a város központjában található, a bazilika mellett. A helyi tömegközlekedésről a Volánbusz Zrt. gondoskodik, amely kizárólag autóbuszokkal végzi az utasok szállítását. A vonalak kétharmada Eger déli részét a Belvároson keresztül az északi városrészekkel kapcsolja össze, a többi a keleti és nyugati részek összeköttetését biztosítja.

Teljes népesség 54.527 fő (2020. jan. 1.), területe 92,91 km².

Az ingatlan címe:	3300 Eger, Dobó István tér 11. 1. emelet 2. ajtó
Helyrajzi száma:	5037
Művelési ág (kivett megnevezés)	Kivett szenátorház
	műemlék
Terület:	171 m ²
Bejegyzett tulajdonos(ok):	Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata (1/1)
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Esetleges széljegyek tartalma:	-
Haszonélvezet, illetve egyéb terhek:	Nincs
Bejegyzett jogok:	Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása (jogosult: Hungária Szálloda Rt.)
Bérlő:	Nincs.
Bérleti szerződés időtartama, lejárat:	Nincs.

Környező ingatlanok hasznosítási formája:	Kereskedelmi és szolgáltató ingatlanok.
Településen belüli elhelyezkedése:	Az értékelt ingatlan a város központjában, annak történelmi belvárosában, a kis Dobó téren helyezkedik el. Az ingatlan gyalogosan és gépjárművel is megközelíthető. A Dobó tér csak gyalogosan járható, így az ingatlan főbejárata, a dél-keleti homlokzata gyalogosan közelíthető meg, míg gépjárművel az ingatlan észak-nyugati homlokzata irányában közelíthető meg, ahol a gazdasági bejárat is található, valamint ezen a részen közterületi parkolóhelyek is találhatók. Ingatlan megközelíthetősége a Dobó István tér felől macskaköves úton lehetséges. Tömegközlekedési szempontból elhelyezkedése közepesnek nevezhető, helyi járatú buszmegálló 200 méteres körzetben elérhető, autóbuszpályaudvar 1,1 km, vasútállomás 1,9 km távolságban található.
Megközelíthetősége:	A települést átszelő 25. sz. közútról (Mátyás király út) észak-nyugati irányba lekanyarodva, attól 150 méterre található.
Hasznosítás jelenlegi formája:	Használaton kívüli panzió és étterem.
Legcélszerűbb hasznosítás:	Panzió és étterem.
Egyéb értéket befolyásoló körülmény:	-

A jellemzett ingatlan a város központjában, annak történelmi belvárosában, a kis Dobó téren, kereskedelmi és szolgáltató ingatlanok szomszédságában helyezkedik el. A Dobó tér csak gyalogosan járható, így az ingatlan főbejárata is gyalogosan közelíthető meg, parkolási lehetőség az ingatlan előtt, ingyenes közterületi parkolóhelyen lehetséges.

25 sz. főút 1200 m; M25 gyorsforgalmi út 5,9 km; 24 sz. főút 1,6 km; 3 sz. főút 16,3 km; M3 autópálya egri lehajtója 23,5 km távolságra található. Helyi járatú buszmegálló 200 m, vasútállomás 1900 m, autóbusz-pályaudvar 1100 m távolságra.

A telek ÉNy-DK-i fekvésű, szabálytalan négyszög alakú, megközelítőleg sík területen elhelyezkedő saroktelek. Az ingatlan bejárata a dél-keleti és a dél-nyugati homlokzaton található.

Felépítmény adatok

A telekingatlanon egy műemléki védelem alatt álló épület található. Az épület csatlakozó beépítésű, háromhomlokzatos, trapéz alaprajzú, egyemeletes, manzárdtetős. Földszinten boltozatos, emeleten síkfödémes. A ház 1727-1815 között Boldogi György felcser és örökösei tulajdonában volt – ő építtette ki mai formájára – majd Szvetics András városi szenátor szerezte meg.

Az épület korábban 11 szobás 3* hotelként és étteremként üzemelt, először az éttermet, majd később a panziót is bezárták. Az épületet legutóbb 2015-ben újították fel.

Szálloda

Az épület becsült építési éve:	~1700-as évek
Bővítés, felújítás éve:	1980 évben teljes rekonstrukció; 1992 évben teljes belső felújítás, 2012 évben homlokzat festése, 2015 évben belső festés, ablakok felújítása
Alapozás, szigetelés:	terméskő sávalap, bitumenes lemezszigetelés.
Felmenő falazat, födémek:	terméskő falazat cementes mészhabarcsba rakva; földszinten boltozatos, emeleten síkfödém.
Tetőszerkezet, héjalás:	fa fedélszék, manzárdtető, kerámiacserép fedőanyaggal.
Külső felületek:	vakolt, színezett.
Belső felületek:	festett és csempézett felületek.
Nyílászáró szerkezetek:	faszerkezetű ablakok 2 rtg. üvegezéssel
Padlóburkolatok:	laminált padló és kerámia.
Közmű:	áram, gáz és víz egyedi mérővel, közüzemi csatornahálózatra csatlakoztatott.
Fűtés:	fűtőberendezés kombi cirkó gázkazán, hőleadás acéllemez radiátorokkal.
Melegvíz-ellátás:	kombi cirkó gázkazán, 500 literes HMV tárolóval
Megjegyzés:	a helyiségek elrendezése funkcionális, jó műszaki állapotú épület, belsőleg esztétikai felújítást igényel

Az ingatlan értékének meghatározása

Forgalmi érték fogalma:

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékbecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre. (18 hónap)

A forgalmi érték meghatározására vonatkozó többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet és az EVS 2006 (Európai Értékbecslési Szabványok 2003) – három módszer alkalmazását javasolja, úgy mint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és a költség alapú értékelés.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A direkt összehasonlításra alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árait analizálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása

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

2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek teljeskörűen meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.

3. Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület m^2 -re vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (pl. m^3 , szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.

4. Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényezők vehetők fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

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

5. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

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

6. Végző érték számítása

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Hozamszámításon alapuló értékelés:

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövőbeni jövedelmek jelenértéke.

Ezen értékelési eljárás az ingatlan jövőbeni hasznainak (bevételeinek) és ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (a tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket.

A módszer fő lépései:

Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése

Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

A forgalmi érték megállapításánál, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

Nem lehet szerződéssel lekötött bérleti díjknál magasabbat vélelmezni még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabban rögzített bérleti díjakkal még a bérleti szerződéssel biztosított időtartam alatt sem lehet számolni.

Jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként

A tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni. A bevételeket, bérleti díjakat piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító havi bérleti díjak adataiból korrekciós tényezők alkalmazásával fajlagos bérleti alapértéket határozunk meg.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható nemfizetésből és kihasználatlanságból adódó bevételkiesést és az egyéb rendszeres befektetés- és üzemeltetés jellegű kiadásokat.

Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként

A bevételek és kiadások idősorainak felállításával időszakos egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

Tőkésítési kamatláb meghatározása

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, melybe be kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték számítás egyforma éves bevételek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerével, amely esetben az érték kiszámításához az éves tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

Költség alapú értékelés:

A költség alapú megközelítés lényege, hogy a felépítmény újraelőállítási értékéből le kell vonni a fizikai, a funkcionális és a környezeti avulást, majd ehhez hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazzuk, amikor más módszer nem alkalmazható.

A módszer fő lépései:

A telekérték meghatározása

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani elsősorban piaci összehasonlító módszerrel, a korábban ismertetett piaci összehasonlító módszer analógiájára, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint maradványelvű értékelés alapján.

A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása

A pótlási költség olyan szerkezetet és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előirányozni függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. Az újraépítési és a pótlási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Az épület újraépítési és pótlási költségébe az épületgépészetet és a belső építészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobíliákat ki kell zárni.

Avulások számítása

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: műszaki avulás, funkcionális avulás és környezeti avulás.

A műszaki avulási részt a felépítmény műszaki állapota határozza meg. A funkcionális avulás nagysága a használhatóságtól, a korszerűségtől függ. A környezeti avulás a környezet a piac értékváltozását írja le. Ezek között az avulási elemek között vannak olyanok, amelyeket költség-ráfordítással ki lehet iktatni (pl. burkolatok, gépészet cseréje), és vannak helyrehozhatatlan avulási elemek (pl. alapfalak (vázszerkezet) öregedése gazdaságosan nem javítható, a környezeti avulást olyan körülmények okozzák, amelyek közvetlen befolyásolása nem lehetséges).

Végső érték meghatározása

A felépítmény újraépítési és a pótlási költségéből az avulásokat levonva és a telekértéket hozzáadva kapjuk meg az ingatlan költség alapon számított forgalmi értékét.

TERÜLETKIMUTATÁS						
Megnevezés	szint	Nettó terület	Hasznos terület	Burkolatok	K*	Állapot
Szálloda és Étterem						
közlekedő	alagsor			kerámia		jó
férfi wc	alagsor			kerámia		jó
női wc	alagsor			kerámia		jó
akm. Wc	alagsor			kerámia		jó
konyha	alagsor			kerámia		jó
kazánház	alagsor			kerámia		jó
fehér mosogató	alagsor			kerámia		jó
sütő és kiadótér	alagsor			kerámia		jó
fekete mosogató	alagsor			kerámia		jó
szárazáru raktár	alagsor			kerámia		jó
hűtőkamra	alagsor			kerámia		jó
húselőkészítő	alagsor			kerámia		jó
pult	földszint			kerámia		jó
pincérforgó	földszint			kerámia		jó
kávéház	földszint			kerámia		jó
reggeliző terem	földszint			kerámia		jó
étterem	földszint			kerámia		jó
recepció	földszint			kerámia		jó
szálloda hall	földszint			kerámia		jó
raktár	földszint			kerámia		jó
5 szoba	1. emelet			laminált padló		jó
közlekedő	1. emelet			parketta		jó
6 szoba	tetőtér			laminált padló		jó
közlekedő	tetőtér			parketta		jó
öltöző	tetőtér			parketta		jó
raktár	tetőtér			kerámia		jó
szauna	tetőtér			parketta		jó
közlekedő	tetőtér			parketta		jó
3 lépcsőház	tetőtér			parketta		jó
Szálloda és étterem összesen		0,00	0,00			

Megbízótól alaprajzot nem kaptunk. De a rendelkezésre álló pontos alapterületi méretek (171 m²) miatt, külön-külön nem lettek felmérve a helyiségek.

Piaci összehasonlító értékelés

Összehasonlítás szempontjai	Vizsgált ingatlan	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:	3300 Eger, Dobó István tér 11	Eger, Belváros	Eger, Almagyar	Eger, Belváros
Tagolása:	alagsor + földszint + emelet + tetőtér	földszint + étterem	földszint	földszint + emelet
Jelleg, funkció:	3* szálloda, étterem	panzió, étterem	panzió	panzió
Építés éve:	1700-as évek	~1900 /2020/	~1990	~1970
Adat forrása:		https://ingatlan.com/eger-belvaros/elado+vendeglat/szalloda-hotel-panzio/33313896	https://ingatlan.com/eger-almagyar/elado+vendeglat/szalloda-hotel-panzio/33037350	https://ingatlan.com/eger-belvaros/elado+vendeglat/szalloda-hotel-panzio/33107573
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár bruttó (Ft)				
kínálati/adásvételi ár nettó (Ft)		350 000 000	490 000 000	275 000 000
szobaszám (db)	11	14	16	9
fajlagos ár (Ft/m2)		25 000 000	30 625 000	30 555 556
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2023. február	2023. február	2023. február
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		22 500 000	27 562 500	27 500 000
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
településen belüli elhelyezkedés	belváros	hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,05	hasonló 1,00
fűtési mód	kombi cirkó gázkazán	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építés éve	1700-as évek	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90
építési mód	kőfalazat	hagyományos 1,00	hagyományos 1,00	hagyományos 1,00
szobaszám (db)	11	nagyobb 0,95	nagyobb 0,95	kisebb 1,05
műszaki állapot	jó	hasonló 1,00	jó 1,00	hasonló 1,00
megközelíthetőség		hasonló 1,00	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95
tagoltság	alagsor + földszint + emelet + tetőtér	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
hasznosíthatóság	3* szálloda, étterem	kedvezőtlenebb 1,10	kedvezőtlenebb 1,10	kedvezőtlenebb 1,20
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		23 625 000	27 562 500	30 250 000
Össze korrekció		5%	0%	10%
SÚLYOZÁS		34%	33%	33%
számítás alapját képező szobaszám (db)	11			
fajlagos átlagár (Ft/m2)	27 110 625			
becsült érték (Ft)	298 216 875			
Becsült érték kerekítve (Ft)	298 200 000			

Hozamszámítás

Az értékelés során az értékelt eszköz jövedelemtermelő képességét is megvizsgáltuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítettük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét.

A számítás alapja, hogy az eszköz birtoklásából és használatából származó jövőben várható vagyoni előnyöket a vizsgálat időpontjában vesszük figyelembe, eltekintve a jövedelmek különböző időponthoz kapcsolódó realizálódásától.

A költségekkel csökkentett nettó bevételből a cash-flow módszerével határoztuk meg a nettó jelenértéket.

Szálláshely értékelése hozam alapú módszerrel

Vizsgálatunk során elemezzük, hogy mennyit ér az ingatlan egy olyan befektető számára, aki egyrészt üzemeltetné az ingatlant, másrészt a jelentésben bemutatott, piacszerűként elfogadható üzleti modell által biztosított bérleti jövedelmek jelenértéke alapján ítélné meg annak piacképességét.

A szállások esetében cash flow elemzésének szokásos időtartama 5-10 év, ezért a részletes számítás 5 éves időtartamra évi bontásban végeztük el. Természetesen a vizsgált időszak után is helyén marad a működőképes épület, ezért az időszak végén maradványértéket veszünk számításba.

A maradványérték meghatározása ingatlanértékelői gyakorlat szerint két módon történhet:

1. telekérték és a futamidő végére becsült avulással csökkentett felépítményérték összegzésével, mely elsősorban akkor használatos, ha távlatban az ingatlan értékesítése feltételezhető, vagy
2. további folyamatos működés feltételezésével, az utolsó számításba vett évben elért tiszta jövedelem további évek során állandónak tekintésével.

Szobakihasználtság

KSH által közzétett, Heves megyére jellemző kapacitás kihasználtsági adatai a legkorábbi elérhető 2021-2022-es évre vonatkozóan, egyéb szálláshely tekintetében:

Időszak ▾	Terület ▾	Szálloda típusú egységek összesen
2021. április	Heves megye	10.2
2021. május	Heves megye	32.8
2021. június	Heves megye	47.8
2021. július	Heves megye	68.1
2021. augusztus	Heves megye	74.9
2021. szeptember	Heves megye	61.3
2021. október	Heves megye	61.4
2021. november	Heves megye	45.7
2021. december	Heves megye	42.0
2022. január	Heves megye	38.7
2022. február	Heves megye	48.4
2022. március	Heves megye	48.6

Szálloda típusú szálláshelyek kapacitáskihasználtsága Heves megyében 2021 /KSH/	
január	38,7%
február	48,4%
március	48,6%
április	10,2%
május	32,8%
június	47,8%
július	68,1%
augusztus	74,9%
szeptember	61,3%
október	61,4%
november	45,7%
december	42,0%
Főszezon átlag:	63,6%
Elő-/ utószezon átlag:	43,2%

A megyében a szálloda típusú szálláshelyek foglaltsági adatai főszezonban átlagosan 63,6%-ra, elő- és utószezonban 43,2%-ra tehetők 2021-2022-ben.

Szobaár

Informálódtunk a környezetben fekvő közösségi szálláshelyek árairól is, melyek alapján a két-háromágyas szobákra vonatkozó szobaárát nettó **61 EUR/éj** árban állapítjuk meg. Az átlagos szobaár meghatározásához megvizsgáltuk a környékbeli, hasonló szolgáltatásokat nyújtó szálláshelyek kínálati árait.

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtalan címe:	3300 Eger, Dobó István tér 11	Hotel Unicomis, 3300 Eger, Dr. Hibay K. 2.	Hotel Romantik, 3300 Eger, Csiky Sándor 26.	Offi Haz Hotel, 3300 Eger, Dobó István tér
Adat forrása:		booking.com	booking.com	booking.com
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK, SZOLGÁLTATÁSOK		reggelivel	reggelivel	reggelivel
kínálati bruttó szobaár (Ft/éj)		26 270	28 865	29 135
kínálati nettó szobaár (Ft/éj)		22 263	24 462	24 691
ellátás az árban (reggel, félpanzió)		1,00	0,95	1,00
korrigált nettó szobaár (Ft/éj)		22 263	23 239	24 691

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
földrajzi elhelyezkedés	Heves megye megyei jogú város	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
településen belüli elhelyezkedés	belváros	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	jó	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
szolgáltatások	étterem	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZES KORREKCIÓ		0%	0%	0%
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		22 263	23 239	24 691
SÚLYOZÁS		1/3	1/3	1/3
fajlagos szobaár (Ft/éj)	23 397			
fajlagos szobaár kerekítve (€/éj)	61			

Vendéglátás- rendezvény

Mivel vendéglátás elsősorban a szálláshellyel együtt jelent meg, a különálló rendezvények mértéke elhanyagolható volt, így ott a szálláshely bevételeinek 15%-val számoltunk.

Költségek

Üzemeltetési költségeket 2023-ban az összes bevétel 45%-ban határoztuk meg (tekintettel, hogy nincs wellness és egyéb magasabb rezsiigényű szolgáltatás), a továbbiakban költségek csökkenését feltételezzük.

Üzemeltetési költségek	
Költség / Bevétel szint	100%
Anyagok	15%
Management	10%
Közművek, energia	50%
Egyéb	20%
Marketing	5%

Diszkontráta, pénzügyi adatok

A ráta értékét úgy kell megválasztani, hogy visszahozza az épület gazdasági élettartamán belül a kezdeti beruházást, hogy a tulajdonosnak adjon egy elfogadható megtérülést az eszközölt befektetésen belül, illetve lehetőséget nyújtson az esetleges kölcsöntőke visszafizetésére.

A tőkésítési kamatlábat meghatározhatjuk az infláció mértékének figyelembevételével, illetve az infláció elhagyásával. Inflációs gazdaságban az infláció figyelembevétele igen sok bizonytalanságot rejt magában, hiszen nemcsak az infláció változásának mértékét, hanem a bevételek, illetve kiadások növekedésének ütemét is előre kell jeleznünk. Így hazai viszonyaink között a tőkésítési kamatlábat úgy célszerű megválasztani, hogy ne tartalmazzon az inflációt. Ez viszont azt a feltételezést rejti magába, hogy a jövőbeni kiadások és bevételek változása megegyezik az infláció változásával.

A tőkésítési kamatláb nem más, mint a beruházásból minimálisan elvárható megtérülési ráta. A minimálisan elvárható megtérülési ráta (MARR), az az alap-kamatláb, amelyet a beruházó legalább elvár a befektetett tőkéje után. Ez a legtöbb esetben magasabb, mint a banki kamatláb, és annál nagyobb, minél magasabbak a vállalkozás kockázatai

A tőkésítési kamatláb ingatlantípustól függő differenciálása mellett szükség van a területi elhelyezkedést (főváros, nagyváros, vidék) kifejező megbontásra is.

Diszkontráta meghatározásakor abból kell kiindulni, hogy egy befektető a befektetett tőkéje után magasabb hozamot vár el, mint amelyet egy kockázat nélküli befektetéssel érhetne el. Ezt alapul véve a diszkontrátát az úgynevezett „build-up” módszerrel egy alacsony kockázatú befektetési lehetőséghez mérve számítják, figyelembe véve a projektre jellemző ágazatban, a régió makrogazdasági környezetében, piaci viszonyaiban rejlő kockázatokat.

Az ingatlan befektetések esetében az elvárt megtérülési idők értékcentruma 10 év körül alakul, ennek megfelelően a referencia hozamokat 10 éves futamidő alapján választjuk meg.

A tőkésítési ráta meghatározásánál Build-up módszerrel:

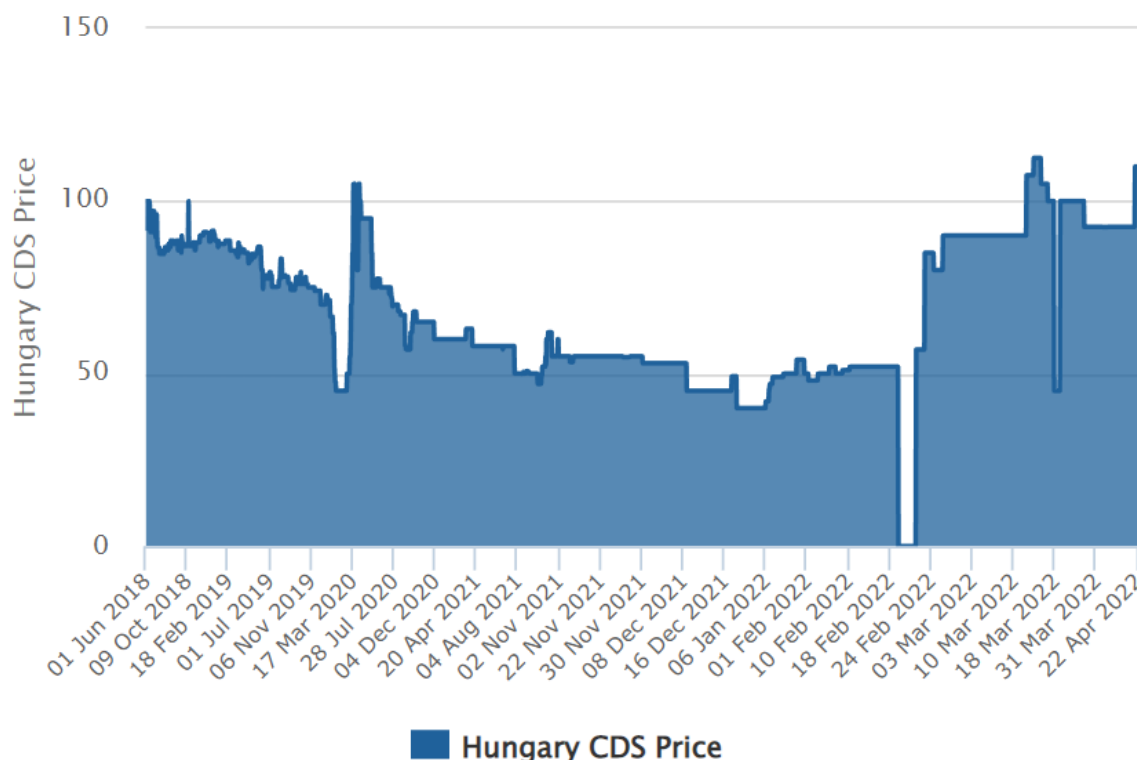
	minimum	maximum
Kockázatmentes megtérülés	3,00%	3,00%
Ország kockázati felár	1,00%	1,00%
Szektorokockázati ráta	3,00%	4,00%
Vállalkozás specifikus kockázati ráta	1,00%	5,00%
Összesen	8,00%	13,00%

Kockázatmentes megtérülés:

Állampapírkamat 10 éve futamidejű kötvényre 3%

Ország kockázati felár:

Magyarország legfrissebb ország kockázati mutatója CDS felár 100pont közelében mozog, ez azt jelenti, hogy ja a nemfizetési kockázatra biztosítani szeretnék a befektetésünket (magyar államkötvényeket) akkor a CDS 1 %-os díj mellett tehetjük meg.



A nemzetközi és hazai szinten piacvezető hitelbiztosító, az Euler Hermes negyedévente készíti el ország kockázati elemzését a világ minden országáról, melynek során felméri egy adott ország vállalkozásainak esetében a nemfizetés kockázatait, ezáltal segítséget nyújtanak a külkereskedelemben érintett vállalatoknak üzleti döntéseik meghozatalában.

A hitelbiztosító az ország kockázati elemzéseken felül szektorkockázat-előrejelzést és egyéni szintű cégek kockázatát is vizsgál.

Ágazati – szektor kockázat:

Az ingatlanpiacon belül az adott szegmens sajátos kockázatait jelenti:

- Lakáspiac,
- Irodapiac,
- Kereskedelmi ingatlanok piaca,
- Idegenforgalmi, vendéglátó ipari létesítmények,
- Ipari, logisztikai célú ingatlanok,
- Mezőgazdasági ingatlanok stb.

Szektorkockázati rátát (az ingatlan ágazat az államkötvényhez mért többletkockázatát) 2-3% közé becsüljük. Hazai ingatlanbefektetések esetében a „prime rate” 6-7 % között mozog. (Budapest belvárosi A kategóriás irodaházak, tömegközlekedési csomópontokban lévő bevásárló központok).

Vállalkozás specifikus kockázatok:

Meghatározza:

- A vállalkozás mérete,
- Tulajdonosi összetétele,
- Tőkeellátottsága,
- „Goodwill”,
- A menedzsment (pl.: ingatlankezelő),
- A vállalkozás jelenlegi piaci pozíciója,
- A vállalkozás stratégiája

Vállalkozás specifikus kockázati rátáját 1-5% közé becsüljük.

A vizsgált ingatlan fekvése, alaprajzi kialakítása a kockázatokat mérséklék. A fentiek alapján a tőkésítési ráta kereskedelmi ingatlanokra vonatkozó sávja 8,0 és 13,0 % körül mozog.

A vizsgált ingatlan fekvése miatt az átlagosnál mérsékeltebb kockázati kategóriába sorolható. Az ingatlan reális piaci értékének meghatározásakor az adott szegmens magasabb rátájához közelítő 10,5 %-os tőkésítési rátát vettünk alapul.

A tőkésítési ráta másik lehetséges meghatározása piaci tapasztalatok alapján: $R = NOI/V$

Tőkésítési ráta= Működési bevétel / Piaci értékkel

Az ingatlan hozadéki értékelését DC számítással végeztük el.

HUF/EUR árfolyam		380,51					
Cash-flow							
Év / Periódus		2023	2024	2025	2026	2027	2028
		1	2	3	4	5	6
Feltételezések							
Szobaszám	db	11	11	11	11	11	11
Átlagos nettó szobaár	EUR	61	62	62	62	62	62
Szobák bevételére vetített bev.	EUR/év	243 499	244 229	244 962	245 697	246 434	247 173
Étel/ital	15%	36 525	36 634	36 744	36 855	36 965	37 076
Rendezvény	10%	24 350	24 423	24 496	24 570	24 643	24 717
Kihasználtság-főszegen	%	64%	64%	64%	65%	65%	65%
Kihasználtság-elő- és utószezon	%	43%	44%	44%	44%	44%	45%
Főszegen napok száma	napok	90	90	90	90	90	90
Elő- és utószezon napok száma	napok	270	270	270	270	270	270
Bevételek							
Szoba értékesítés	EUR	117 671	118 756	119 848	120 944	122 046	123 154
Étel/ital	EUR	17 651	17 813	17 977	18 142	18 307	18 473
Rendezvény	EUR	11 606	11 713	11 821	11 929	12 037	12 147
Összes bevétel	EUR	146 927	148 283	149 645	151 015	152 391	153 774
Üzemeltetési költségek							
Költség / Bevétel szint	100%	45%	45%	44%	44%	43%	43%
Anyagok	15%	9 918	9 898	9 877	9 854	9 829	9 803
Management	10%	6 612	6 599	6 584	6 569	6 553	6 535
Közművek, energia	50%	33 059	32 993	32 922	32 846	32 764	32 677
Egyéb	20%	13 223	13 197	13 169	13 138	13 106	13 071
Marketing	5%	3 306	3 299	3 292	3 285	3 276	3 268
Összes üzemeltetési költség	EUR	66 117	65 986	65 844	65 691	65 528	65 354
Összes bevétel	EUR	146 927	148 283	149 645	151 015	152 391	153 774
Összes költség	EUR	66 117	65 986	65 844	65 691	65 528	65 354
GOP - Bruttó működési eredmény	EUR	80 810	82 297	83 801	85 323	86 863	88 420
Felújítási alap	EUR	7 346	7 414	7 482	7 551	7 620	7 689
Cash-Flow	EUR	73 464	74 883	76 319	77 772	79 243	80 731
Hozam ráta	10,50%						
Tőkésítési ráta	EUR						
PV - jelenérték	10,00%						
		exit érték					
		768 869					
		765 742 €					
		770 000 €					
		291 000 000 Ft					
		ingatlan értéke					

Forgalmi érték meghatározása

Esetünkben a *piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés* módszerét alkalmaztam, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszerek felel meg. A kapott értékeket a hozamszámításon alapuló érték megközelítés alkalmazásával ellenőriztem le.

Szakértői mérlegelés alapján a végső, egyeztetett forgalmi érték megállapításakor a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés szerint képzett értéket 100% súllyal vettem figyelembe.

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	298,20 MFt	súly:	100%	298,20 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	291,00 MFt	súly:	0%	0,00 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **298,20 MFt**

Az ingatlan forgalmi értéke (Ft):	298.200.000 Ft
------------------------------------------	-----------------------

A megállapított forgalmi érték per-, igény- és tehermentes tulajdon viszonyokat feltételez, és ÁFA-t nem tartalmaz. Az értékelő az ügyfél adóalanyiságát nem vizsgálta.

Záradék

1. A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért, mint bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés-, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.
2. Az értékelők nem végeztek földmérést, területmérést, a szakvéleményben található alapadatok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak.
3. A helyszíni szemle során feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.
4. A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helytállóak kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.
5. Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
6. Az értékelés per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
7. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, de ezekért felelősséget nem vállal.
8. Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlanok jelenlegi, jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.
9. Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.
10. A szakvélemény készítése során alkalmazott eljárás mód megfelel az európai Általános Adatvédelmi Rendeletben (GDPR) megfogalmazott előírásoknak, azaz a természetes személyek, a gazdasági szereplők és esetlegesen a közhatalmi szervek adatainak jogbiztonsága és gyakorlati biztonsága rendszerünkben fokozottan biztosított.

MELLÉKLETEK

Fotók

utcakép, környezet



épület homlokzata

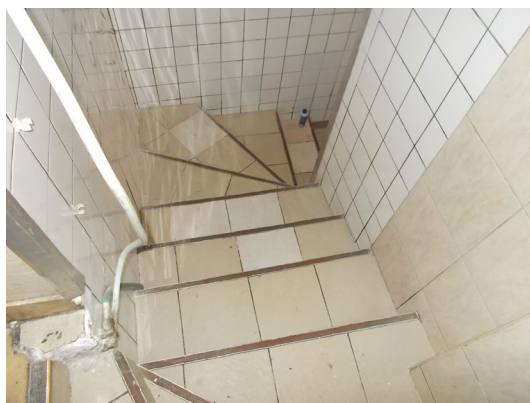




alagsor helyiségei



lépcsőház



3300 Eger, Dobó István tér 11. 1. emelet 2. ajtó, hrsz: 5037

földszint helyiségei

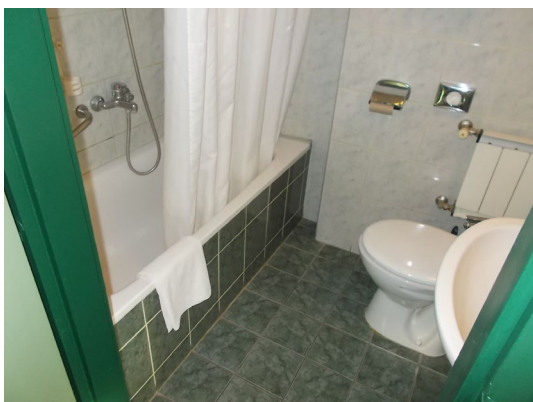
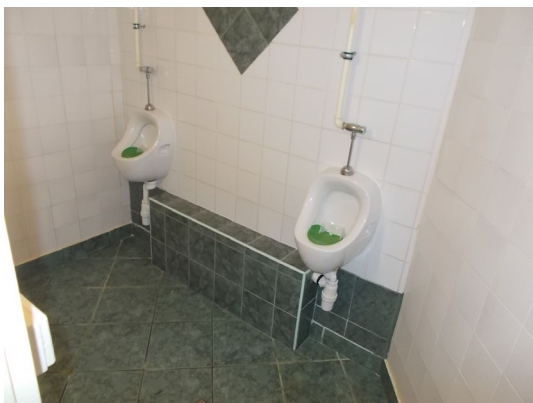


lépcsőház



3300 Eger, Dobó István tér 11. 1. emelet 2. ajtó, hrsz: 5037

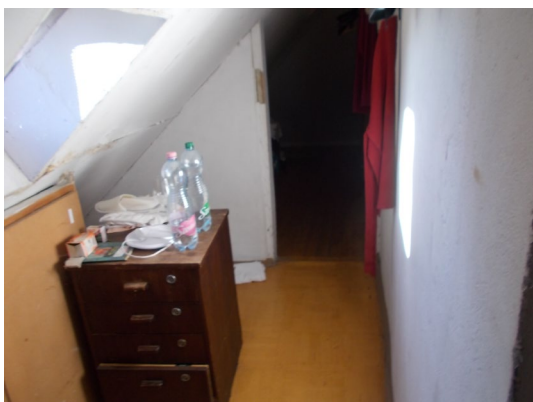
emelet helyiségei



lépcsőház

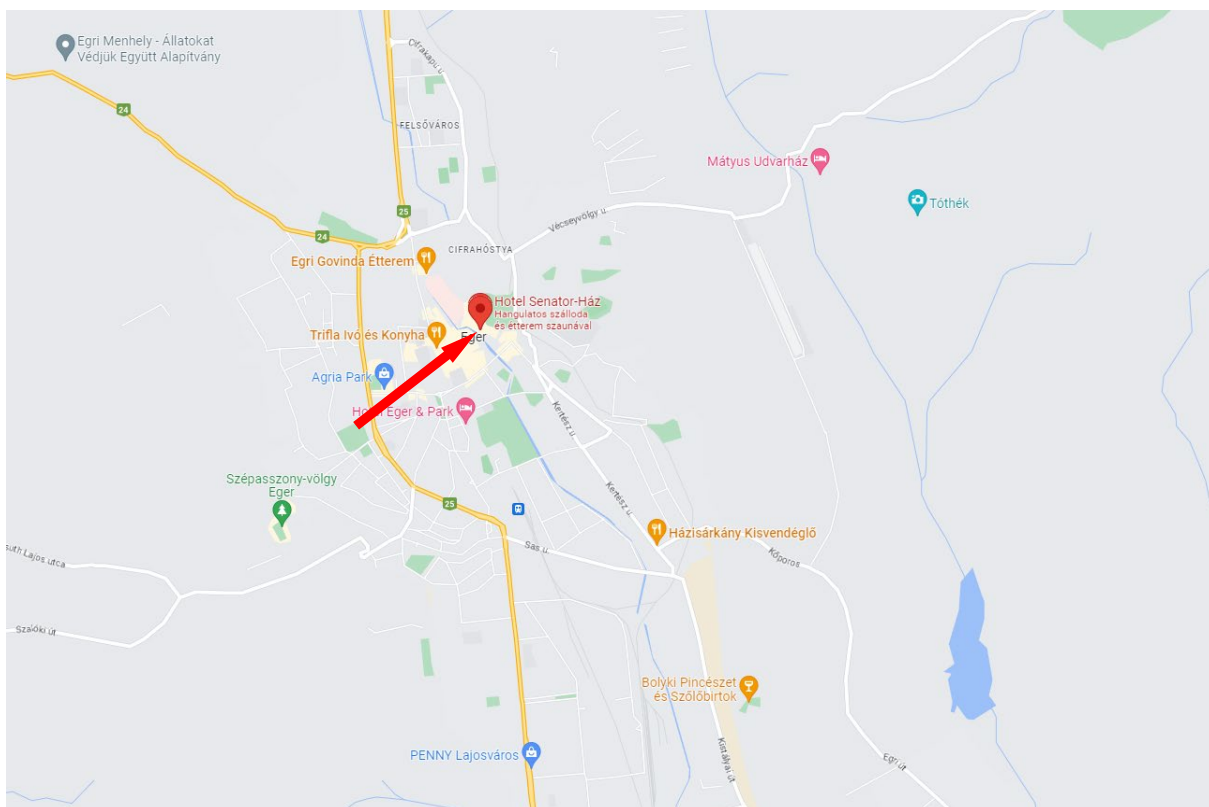
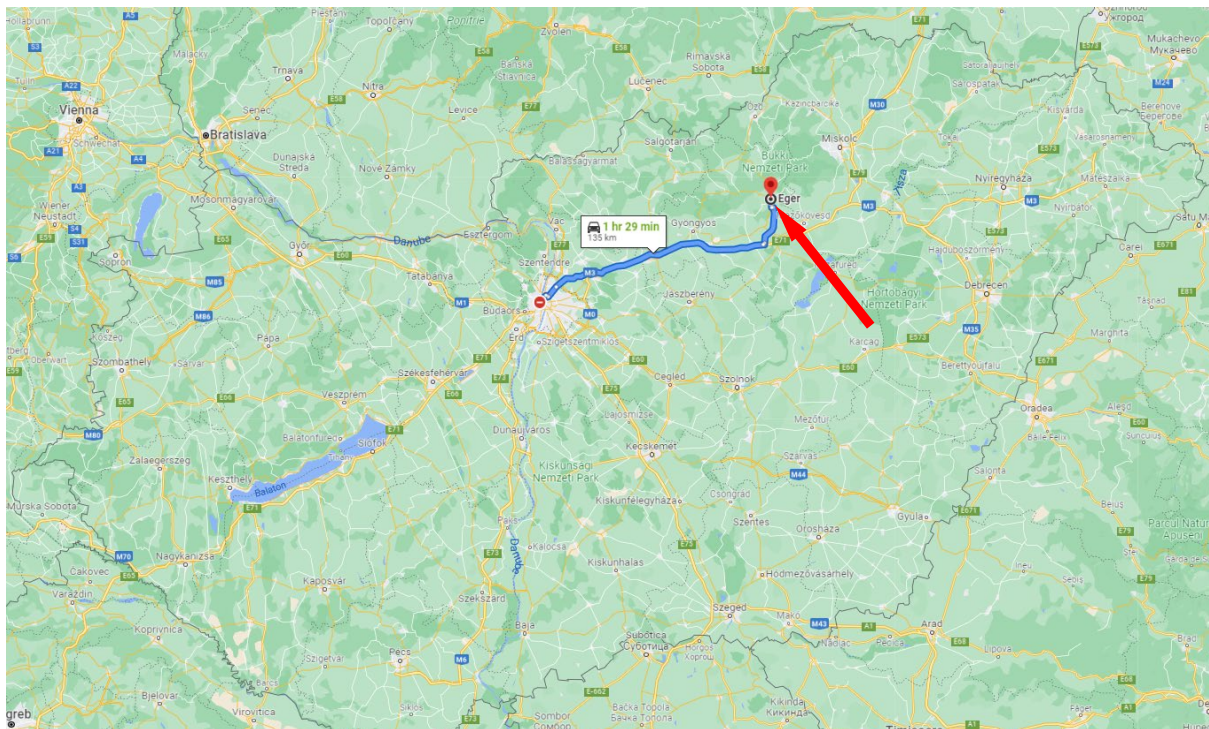


tetőtér helyiségei

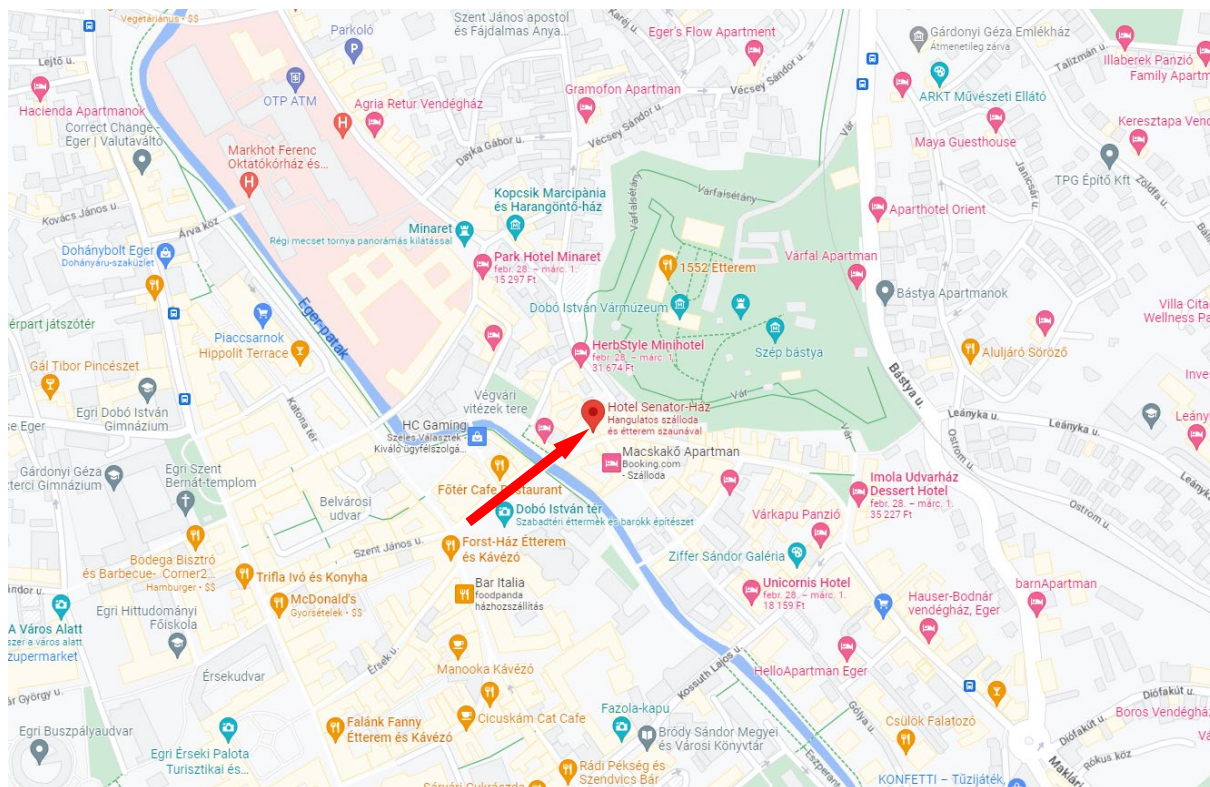




Térkép az ingatlan elhelyezkedéséről



3300 Eger, Dobó István tér 11. 1. emelet 2. ajtó, hrsz: 5037

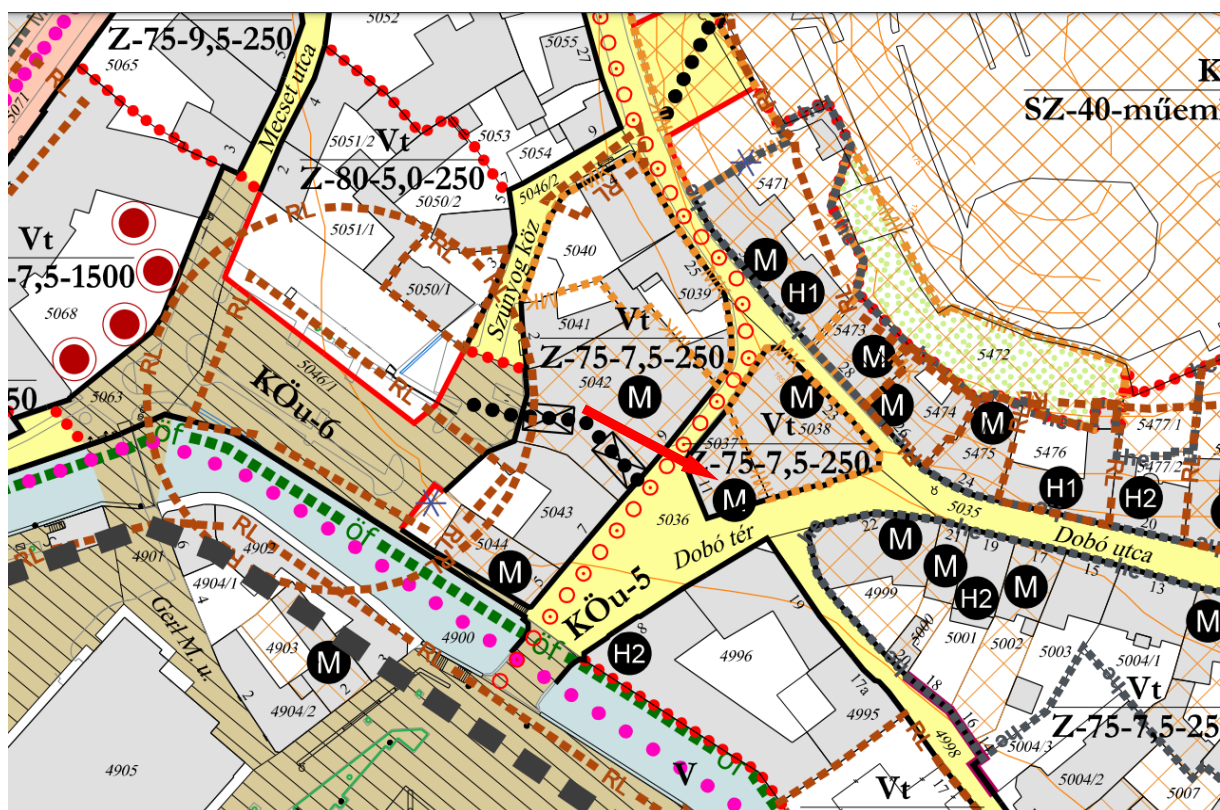


SZIKLA 72 KFT.

cím: 5100 Jászberény, Fazekas u. 8. Tel: 06-30/9030-659
e-mail: szikla72kft@gmail.com

27

Helyi építési szabályzat kivonata



Vt (településközponti vegyes övezet): zártorú beépítés, 75+5% mértékű beépítés,
minimálisan kialakítható terület 250 m²; 7,5 m építménymagasság

11	Vt/Z-70-12,5-1500	Z	70+10*	12,5	1500	10
12	Vt/Z-75-5,0-250	Z	75+5*	5,0	250	10
13	Vt/Z-75-7,5-250	Z	75+5*	7,5	250	10
14	Vt/Z-75-9,5-250	Z	75+5*	9,5	250	10
15	Vt/Z-80-5,0-250	Z	80	5,0	250	10

- (4) A Vt/Z-... és Vt/SZ-... jelű településközponti építési övezeteiben:
- a) Az építhető rendeltetési egységek számának maximuma, amennyiben az előírt gépkocsi mennyiség elhelyezése jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően telken belül biztosítható, a telekméret és a beépítési paraméterek alapján számítható elvi bruttó össz-szintterület 100-zal történő osztásából adódó lefelé kerekített érték.
 - b) Zártsorú építési övezetek területén csak utcával párhuzamos gerincű, magastetős épületek létesíthetők a szabályozási terv és a szabályzat ettől eltérő rendelkezése hiányában.
 - c) A közterület felőli homlokzaton a tetőtérben erkély, terasz nem engedélyezhető. Tetőfelépítmény csak a kialakult állapothoz történő illeszkedés, illetve saroktelek esetén, településképi véleményezési eljárás szerinti döntés alapján létesíthető.
 - d) Helyi védett területen előkert nélküli beépítésnél előlépcső, előtető csak a környezeti adottságokhoz való illeszkedés szabályainak betartásával lehetséges.
 - e) A gépjárművek tárolásáról új beépítés esetén mindig, kialakult beépítés esetén – szabadon álló, hézagosan zárt sorú beépítés, illetve gépjárműbehajtásra alkalmas kapu meglétekor – telken belül kell gondoskodni.
 - f) Új építés esetén a gépjárműtároló a főépületben, illetve a térszín alatt helyezendő el, eltérő esetek szabályozási terven jelöltek szerint.
 - g) A gépjárműtároló, vagy az udvar megközelítésére telkenként és közterületi kapcsolatonként egy, 5000 m² feletti telekméret esetén 2 gépkocsibejáró létesíthető. Földszinten kialakított második gépkocsi tároló csak az udvar felől közelíthető meg.
 - h) Előkert nélküli beépítésnél új épület utcai homlokzata mentén, a földszinten lakófunkciót befogadó helyiség (lakószoba, hálósoba, nappali) nem létesíthető.

Heves Vármegyei Köormányhivatal
3301 Eger Barkóczy F. u. 7. Pf. 14.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/64097/2023

2023.11.07

Szektor: 53

EGER**Belterület 5037 helyrajzi szám**3300 EGER Dobó István tér 11. 1. emelet. ajtó:2.
3300 EGER Dobó István tér 11.**I R É S Z**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett szenátorház	0	171	0.00	

2.

Műemlék

3. bejegyző határozat: 46911/2004.11.02

Alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás folytán.

II R É S Z

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30827/2/1993.05.25

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3300 EGER Dobó tér 2

törzsszám: 15379841

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35743/1992.07.17

Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása

jogosult:

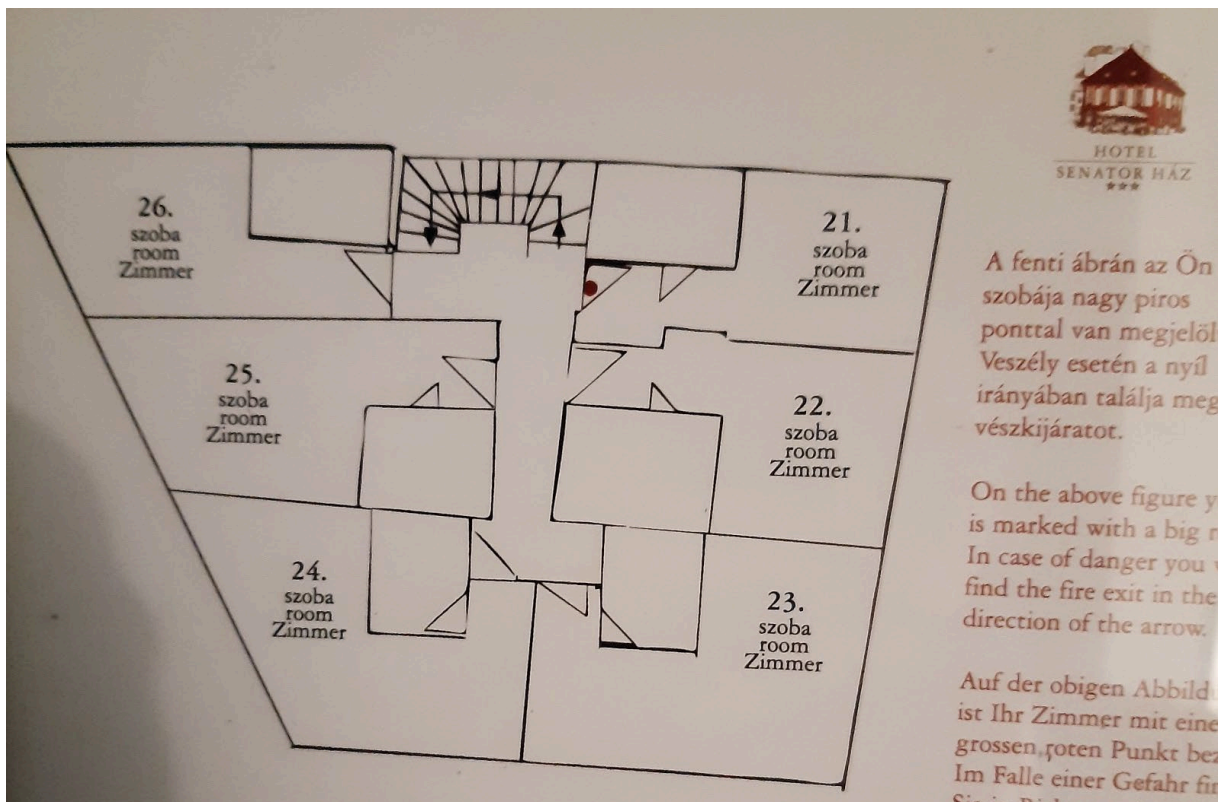
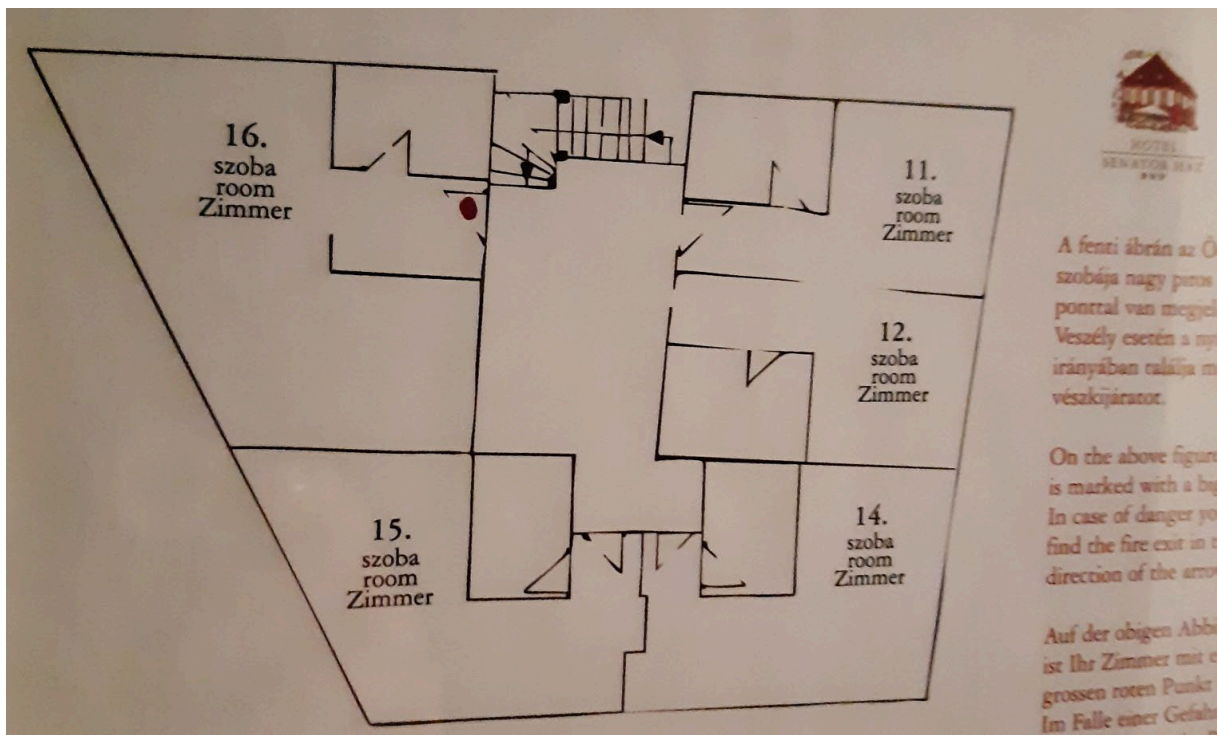
név: HUNGÁRIA SZÁLLODA RT.

cím : 1051 BUDAPEST Szent István tér 11

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE


Épület területkimutatás

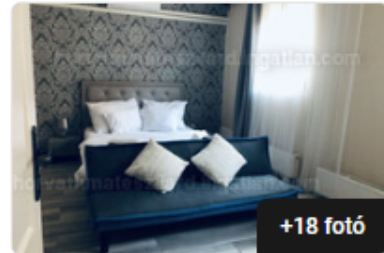
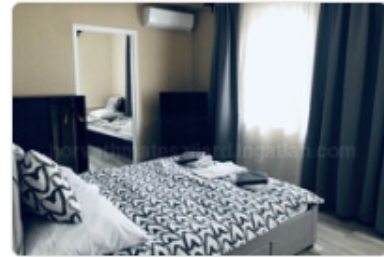
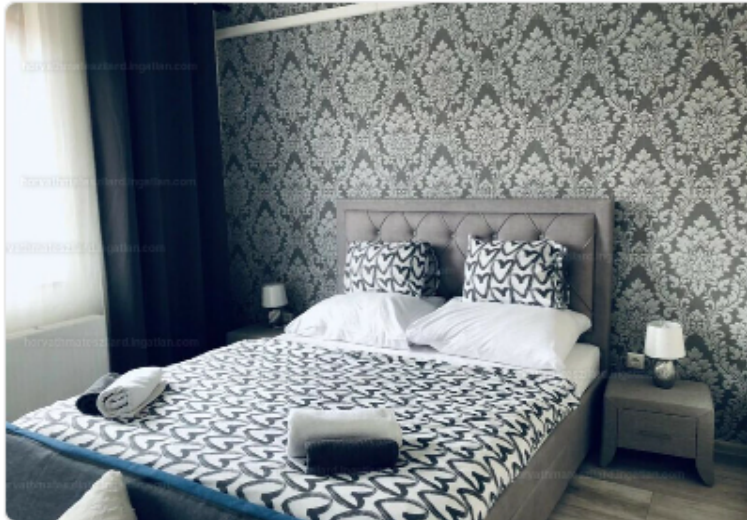


Összehasonlító adatok (Piaci)

Eger, Belváros

Eladó szálloda, hotel, panzió

 Térképen



+18 fotó

Ár
350 millió Ft

Alapterület
966 m²

Eladó szálloda, hotel, panzió

Légkondicionáló

van

Energiatanúsítvány

nincs megadva

Leírás

Heves megye, Eger, belvárosi panzió eladó!

Egerben a történelmi belvárosban, a Dobó tértől pár perc távolságra eladóvá váit egy három szintes panzió. A legelső szint egy több autó beállítására alkalmas teremgarázs, melyben a gáz és a kipufogógúst elszívása biztosított

Az épület 2017-2022 közt, több ütemben, teljes felújításon esett át, amely homlokzati és belső újításokat egyaránt magába foglal, továbbá kamerarendszer és tűzoltórendszer is kialakításra került.

A panzió saját meleg konyhas engedéllyel rendelkezik, a vendégek étkeztetése kül- és beltéren egyaránt megoldott. Összesen 14 vendégnek fenntartott szoba került kialakításra, 2 szoba nagyobb csoportok fogadására is alkalmas. Pótágyak nélkül 54 vendég elszállásolása megoldott. Minden szoba klimatizált és saját mosdóhelyiséggel, valamint hűtővel rendelkezik.

A fűtés és melegvíz ellátás gázkazánnal történik, központi fűtés van, azonban 2023 elején további klímák felszerelése fog végbemenni, a rezszi alacsonyan tartásának érdekében.



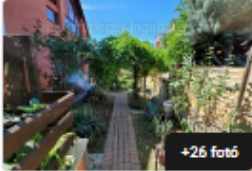
Az vállalkozás az utóbbi években végig nyereségesen működött, az internetes értékelések kiválóak, jelenlegi tulajdonosai, azonban már más területen képzelik el a jövőjüket. Befektetők számára kiváló lehetőség!

Amennyiben az ingatlan felkeltette érdeklődését, keressen bizalommal a megadott telefonszámon!

Ingatlanirodánk ügyvédi háttérrel, kamatkedvezményes hitel lehetőségével támogatja ügyfelei ingatlanvásárlását.

Eger, Almagyar

Eladó szálloda, hotel, panzió

Ár

490 millió Ft

Alapterület

950 m²

Térképen

Közvetítői azonosító: COM 1834 Azonosító: 330373

Lépj kapcsolatba a hirdetővel

+36 20 975

Felfedés

Üzenet küldése

Pócs Adrién

CITY CANTER

Pócs Adrién
City Cartel - Eger

Referens összes hirdetése Iroda összes hirdetése

Hirdetés mentése

Megosztás

Nyomtatás

Erejtés

Hiba jelzése


Eladó szálloda, hotel, panzió

Légkondicionáló van Energiatanúsítvány nincs megadva


Leírás

- Egerben közismert helyen, zöldövezeti, panorámás, kávézó és apartmanház eladó
- szobák, lakosztályok, apartmanok találhatóak /16 szoba/
- minden szoba légkondicionált
- 2021-ben teljes felújítást kapott az épület egység
- meleg konyha, wellness, szauna, gőz és kis élménymedencével, csodás panorámával, hotel környezetben
- az építmény 3 szintes,
- hitel nincs az ingatlanon
- minden egységben kandallófűtés is kialakításra került
- a mosdók is felújításra kerültek
- az udvaron kis halastavat is létesítettek
- az ingatlanban több
- grillterasz is kialakításra került pulttal és sütőkkel
- a kávézó és étterem melegkonyhával felszerelt és minden engedéllyel
- a cég működési engedéllyel együtt eladó
- a komplexum zöld energiás átalakítás hamarosan kezdődik
- a jelenlegi forgalmak alapján pár alatt megértül a beruházás, a mostani árak mellett.


Hirdetés




1.495.000 Ft




690.000 Ft




1.999.000 Ft




1.679.000 Ft




500.000 Ft



2.670.000 Ft



680.000 Ft



1.699.000 Ft

Minősített használt autók
JóAutók.hu

Eger, Belváros

Eladó szálloda, hotel, panzió

 Térképen



+16 fotó

Ár
275 millió Ft

Alapterület
300 m²

Eladó szálloda, hotel, panzió

Légkondicionáló

van

Energiatanúsítvány

nincs megadva

Leírás

Eladóvá vált Egerben egy színház közeli gyönyörűen berendezett, állandó vendégkörrel rendelkező panzió.

A ingatlan 300 m²-es, a hozzá tartozó telek 260 m².

Elrendezése: 9 igényesen kialakított szoba, recepció, és egy nagyon szép reggeliztető.

Irányár: 275 M ft.