



## **INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

**A 3300 Eger, Dobó István tér 11., 1. emelet 2. ajtó;  
3300 Eger, Dobó István tér 11.; 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: | 2023.02.15.                                   |
| A vizsgálat célja      | adásvétel, apport                             |
| <b>Megbízó neve:</b>   | <b>EVAT-Egri Vagyonkezelő és Távfűtő Zrt.</b> |
| Megbízó címe:          | 3300 Eger, Zalár József u. 1-3.               |

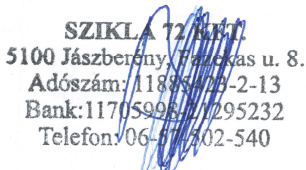
**Összefoglaló tábla**

|   |                                |
|---|--------------------------------|
| Az ingatlan megnevezése:  | Kivett szenátorház             |
| Az ingatlan címe:   | 3300 Eger, Dobó István tér 11. |
| Hrsz:   | 5037                           |
| Telek mérete:   | 171 m <sup>2</sup>             |
| Összes nettó felépítmény terület  | n.a. m <sup>2</sup>            |
| Összes redukált felépítmény terület                                     | n.a. m <sup>2</sup>            |
| Felépítmények darabszáma  | 1 db                           |
| Értékelhető felépítmények darabszáma                                    | 1 db                           |
| <b>Forgalmi érték</b>   |                                |
| Piaci összehasonlító megközelítés szerint                               | 298.200.000 Ft                 |
| Hozamszámítás szerint   | 291.000.000 Ft                 |
| Költség elvű megközelítés szerint                                       | - Ft                           |
| <b>Egyeztetett forgalmi érték:</b>                                      | <b>298.200.000 Ft</b>          |
| <b>Javasolt hitelbiztosítéki érték (20% kockázati tényező mellett):</b> | <b>- Ft</b>                    |

**Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége**

|                      |  |                              |   |                              |   |                        |  |
|----------------------|--|------------------------------|---|------------------------------|---|------------------------|--|
| Könnyen              |  | Átlagos                      | X | Problematikus                | X | Nehéz                  |  |
| <i>erős kereslet</i> |  | <i>kiegyensúlyozott piac</i> |   | <i>elhelyezkedés, jelleg</i> |   | <i>erős túlkínálat</i> |  |

A megállapított érték per-, igény- és tehermentes állapotra vonatkozik, és az áfá-t tartalmazza.

|   |  |   |
|---|--|---|
| <b>Mellékletek, felhasznált anyagok:</b><br><br><br>SZIKLA 72 Kft.<br>5100 Jászberény, Fazekas u. 8.<br>Adószám: 11885423-2-13<br>Bank: 1170599871295232<br>Telefon: 06-57-502-540<br><br>.....<br>Értékelő cég aláírása és pecsétje | 1. Fotók                               | X |
|   | 2. Térkép                              | X |
|   | 3. Tulajdoni lap                       | X |
|   | 4. Térképmásolat                       | X |
|   | 5. Alaprajz                            | X |
|   | 6. Településszerkezeti tervlap kivonat | X |

Készült: Jászberény, 2023.02.15.

Az értékelés 38 oldalon 3 példányban készült.  
Az értékelés érvényességi ideje: 90 nap

**Az ingatlan-, és környezetének általános bemutatása**

Eger megyei jogú iskolaváros, Heves megye 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, Ráchegy, 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 km<sup>2</sup>.

|   |  |
|---|--|
| Az ingatlan címe:                       | 3300 Eger, Dobó István tér 11.   |
| Helyrajzi száma:                        | 5037   |
| Művelési ág (kivett megnevezés)         | Kivett szenátorház   |
|   | műemlék  |
| Terület:                                | 171 m <sup>2</sup>   |
| 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<br>(jogosult: Hungária Szálloda Rt.) |
| Bérlő:                                  | Nincs.   |
| Bérleti szerződés időtartama, lejáratá: | 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 találhatóak. Ingatlan megközelíthetősége a Dobó István tér felől macskaköves úton lehetséges. Tömegközlekedési szempontból elhelyezkedése közepesnek nevezhető, helyi járatú buszmegálló 200 méteres körzetben elérhető, autóbusszpályaudvar 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:            | Panzió és étterem.   |
| Legcélszerűbb hasznosítás:                | Ua.  |
| 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, autóbussz-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.

### **Gazdasági környezet**

A turizmus fokozatos helyreállítását tükrözik a legfrissebb egri idegenforgalmi adóbevallási adatok (január-június hónapok) 1. Bizakodásra adhat okot az is, hogy tavaly májusi fokozatos nyitással jelentősen élénkült a szálláshelyek forgalma. A hosszú hétvégéken kimagaslóan jó töltöttséget jeleznek az egri szálláshelyeken, így Eger továbbra is kiemelkedően teljesít a vidéki szálláshelyek között.

2022. január 1-je és 2022. június 30-a között 233.055 vendégéjszakát töltöttek el egri szálláshelyeken a vendégek, ami több mint 3,8 szorososa a tavalyinak. 2021. év júniusában 30.751 vendégéjszakáról érkeztek bevallási adatok az önkormányzati adóhatósághoz, idén 2022. évben ez a júniusi adat elérte a 63.423 vendégéjszaka számot. Így, csak június hónapban 32.672 vendégéjszaka számmal nőtt az itt tartózkodás ideje.

2021. év május hónapban 18.215 vendégéjszakáról érkeztek bevallási adatok az önkormányzati adóhatósághoz, idén 2022. évben ez a május havi adat elérte a 44.606 vendégéjszaka számot. Így, május hónapban 26.391 vendégéjszaka számmal nőtt az itt tartózkodás ideje.

Az egri szálláshelyeken 2022. február 24-től az Ukrajnából érkező ukrán, vagy más nemzetiségű állampolgárságú személyekre nem terjed ki az idegenforgalmi adókötelezettség, így ők nem alanyai az idegenforgalmi adónak. A bevallási adatok alapján, eddig 7.265 vendégéjszakát lehetett ilyennek minősíteni, így ők 3.632 ezer forint „ifa mentességet” kaptak Egerben.

Román Péter, az egri Hotel Unicornis igazgatója úgy fogalmazott, hogy nagyon jó forgalmuk volt ezen a nyáron. – Szállodánk telt házas volt, mint 2019-ben. A végeredmény azonban annál is jobb, mert időközben húsz százalékkal megnövekedett a kapacitásunk, és a plusz helyeket is értékesítettük. Ez annak köszönhető, hogy a belváros szívében vagyunk, illetve hogy az áraink mérsékeltek. Nálunk is jóval több volt a belföldi vendég, a külföldiek elsősorban Lengyelországból és Szlovákiából érkeztek. Egyéb országokból csak elenyésző számban szálltak meg nálunk – mondta.

### **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 11 szobás 3\* hotelként és étteremként üzemel, az éttermet időközben 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 mészhabarcba rakva; földszinten boltozatos, emeleten síkfödémek.  |
| 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 mérőkkel, 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 és esztétikai állapotú épület   |

## **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 határozzuk 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 újratertetésének 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      |
| <b>Szálloda és étterem összesen</b> |           | <b>0,00</b>   | <b>0,00</b>     |                |    |         |

Megbízótól alaprajzot nem kaptunk. A megbízás jellege miatt, és a rendelkezésre álló pontos alapterületi méretek 171 m<sup>2</sup> 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:                        |  | <a href="https://ingatlan.com/eger-belvaros/elado+vendeglato/szalloda-hotel-panzio/33313896">https://ingatlan.com/eger-belvaros/elado+vendeglato/szalloda-hotel-panzio/33313896</a> | <a href="https://ingatlan.com/eger-almagyar/elado+vendeglato/szalloda-hotel-panzio/33037350">https://ingatlan.com/eger-almagyar/elado+vendeglato/szalloda-hotel-panzio/33037350</a> | <a href="https://ingatlan.com/eger-belvaros/elado+vendeglato/szalloda-hotel-panzio/33107573">https://ingatlan.com/eger-belvaros/elado+vendeglato/szalloda-hotel-panzio/33107573</a> |
| <b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>            |  |   |   |   |
| 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  |

| ÉRTÉKELÉSI ÉRTÉKELÉS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT |  |                        |                        |                        |
|--|--|------------------------|------------------------|------------------------|
| településen belüli elhelyezkedés                                       | belváros                               | hasonló<br>1,00        | kedvezőtlenebb<br>1,05 | hasonló<br>1,00        |
| fűtési mód   | kombi cirkó gázkazán                   | hasonló<br>1,00        | hasonló<br>1,00        | hasonló<br>1,00        |
| építés éve   | 1700-as évek                           | hasonló<br>1,00        | kedvezőbb<br>0,90      | kedvezőbb<br>0,90      |
| építési mód  | kőfalazat                              | hagyományos<br>1,00    | hagyományos<br>1,00    | hagyományos<br>1,00    |
| szobaszám (db)   | 11                                     | nagyobb<br>0,95        | nagyobb<br>0,95        | kisebb<br>1,05         |
| műszaki állapot  | jó                                     | hasonló<br>1,00        | jó<br>1,00             | hasonló<br>1,00        |
| megközelíthetőség  |  | hasonló<br>1,00        | hasonló<br>1,00        | kedvezőbb<br>0,95      |
| tagoltság  | alagsor + földszint + emelet + tetőtér | hasonló<br>1,00        | hasonló<br>1,00        | hasonló<br>1,00        |
| hasznosíthatóság   | 3* szálloda, étterem                   | kedvezőtlenebb<br>1,10 | kedvezőtlenebb<br>1,10 | kedvezőtlenebb<br>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                            |                        |                        |                        |
| <b>Becsült érték kerekítve (Ft)</b>                                    | <b>298 200 000</b>                     |                        |                        |                        |

## 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 számítást 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%        |
| <b>Főszezon átlag:</b>  | <b>63,6%</b> |
| <b>Elő-/ utószezon átlag:</b>   | <b>43,2%</b> |

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 Unicornis, 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 <b>bruttó</b> szobaár (Ft/éj) |                               | 26 270                                      | 28 865                                      | 29 135                                     |
| kínálati <b>nettó</b> szobaár (Ft/éj)  |                               | 22 263                                      | 24 462                                      | 24 691                                     |
| ellátás az árban (reggel, félpanzió)   |                               | 1,00  | 0,95  | 1,00                                       |
| <b>korrigált nettó szobaár (Ft/éj)</b> |                               | <b>22 263</b>                               | <b>23 239</b>                               | <b>24 691</b>                              |

| ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT |                               |                 |                 |                 |
|---|-------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| földrajzi elhelyezkedés   | Heves megye megyei jogú város | hasonló<br>1,00 | hasonló<br>1,00 | hasonló<br>1,00 |
| településen belüli elhelyezkedés  | belváros                      | hasonló<br>1,00 | hasonló<br>1,00 | hasonló<br>1,00 |
| műszaki állapot   | jó                            | hasonló<br>1,00 | hasonló<br>1,00 | hasonló<br>1,00 |
| szolgáltatások  | étterem                       | hasonló<br>1,00 | hasonló<br>1,00 | hasonló<br>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                        |                 |                 |                 |
| <b>fajlagos szobaár kerekítve (€/éj)</b>                                | <b>61</b>                     |                 |                 |                 |

**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 2022-ban az összes bevétel 45%-ban határoztuk meg (tekintettel, hogy nincs wellness és egyéb magasabb rezsiiigényű szolgáltatás), a továbbiakban költségek csökkenését feltételezzük.

| <b>Üzemeltetési költségek</b> |      |
|-------------------------------|------|
| 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 tartalmazza 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:

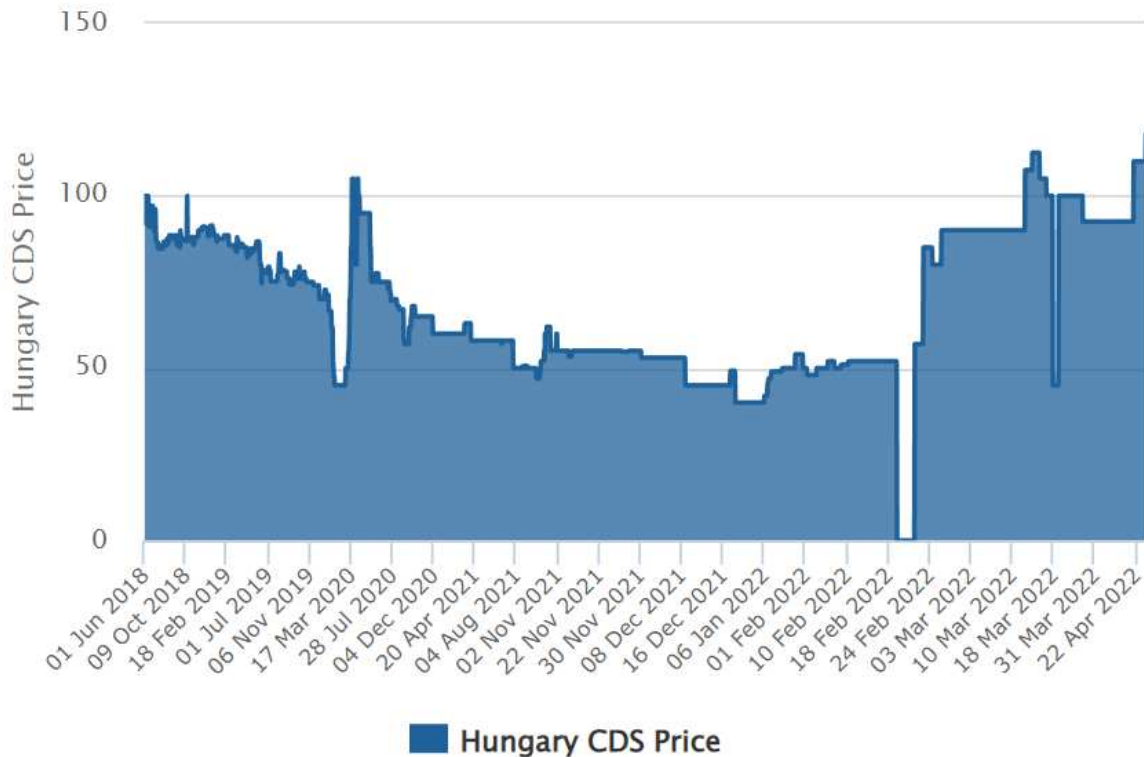
|                                       | minimum | maximum |
|---------------------------------------|---------|---------|
| Kockázatmentes megtérülés             | 3,00%   | 3,00%   |
| Ország kockázati felár                | 1,00%   | 1,00%   |
| Szektorkockázati ráta                 | 3,00%   | 4,00%   |
| 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 |                |                       |                |                |                |                |
| <b>Cash-flow</b>                      |        |        |                |                       |                |                |                |                |
| <b>Év / Periódus</b>                  |        |        | <b>2023</b>    | <b>2024</b>           | <b>2025</b>    | <b>2026</b>    | <b>2027</b>    | <b>2028</b>    |
|                                       |        |        | 1              | 2                     | 3              | 4              | 5              | 6              |
| <b>Feltételezések</b>                 |        |        |                |                       |                |                |                |                |
| Szobaszám                             | db     |        | 11             | 11                    | 11             | 11             | 11             | 11             |
| Átlagos nettó szobaár                 | EUR    |        | 61             | 62                    | 62             | 62             | 62             | 62             |
| Szobák bevételeire 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-főszezon                | %      |        | 64%            | 64%                   | 64%            | 65%            | 65%            | 65%            |
| Kihasználtság-elő- és utószezon       | %      |        | 43%            | 44%                   | 44%            | 44%            | 44%            | 45%            |
| Főszezon napok száma                  | napok  |        | 90             | 90                    | 90             | 90             | 90             | 90             |
| Elő- és utószezon napok száma         | napok  |        | 270            | 270                   | 270            | 270            | 270            | 270            |
| <b>Bevételek</b>                      |        |        |                |                       |                |                |                |                |
| 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         |
| <b>Összes bevétel</b>                 | EUR    |        | <b>146 927</b> | <b>148 283</b>        | <b>149 645</b> | <b>151 015</b> | <b>152 391</b> | <b>153 774</b> |
| <b>Üzemeltetési költségek</b>         |        |        |                |                       |                |                |                |                |
| 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          |
| <b>Összes üzemeltetési költség</b>    | EUR    |        | <b>66 117</b>  | <b>65 986</b>         | <b>65 844</b>  | <b>65 691</b>  | <b>65 528</b>  | <b>65 354</b>  |
| <b>Összes bevétel</b>                 | EUR    |        | 146 927        | 148 283               | 149 645        | 151 015        | 152 391        | 153 774        |
| <b>Összes költség</b>                 | EUR    |        | 66 117         | 65 986                | 65 844         | 65 691         | 65 528         | 65 354         |
| <b>GOP - Bruttó működési eredmény</b> | 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          |
| <b>Cash-Flow</b>                      | EUR    |        | <b>73 464</b>  | <b>74 883</b>         | <b>76 319</b>  | <b>77 772</b>  | <b>79 243</b>  | <b>80 731</b>  |
| Hozam ráta                            | 10,50% |        |                |                       |                |                |                |                |
|                                       | EUR    |        |                |                       |                |                |                |                |
| Tőkésítési ráta                       | 10,00% |        |                |                       |                |                |                |                |
| PV -jelenérték                        |        |        | 765 742 €      |                       |                |                |                |                |
| ingatlan értéke                       |        |        | 770 000 €      | <b>291 000 000 Ft</b> |                |                |                |                |

exit érték

768 869

## 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**

|  |                       |
|--|-----------------------|
| <b>Az ingatlan forgalmi értéke (Ft):</b> | <b>298.200.000 Ft</b> |
|--|-----------------------|

A megállapított forgalmi érték per-, igény- és tehermentes tulajdon viszonyokat feltételez, és ÁFA-t 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 bejegyzettek 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. Javaldalmazásunk 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 (Dobó tér)



környezet (Dobó tér)



bérelt parkolóhelyek



épület homlokzata



alagsor konyha



alagsor konyha



alagsor húselőkészítő



alagsor mosogató



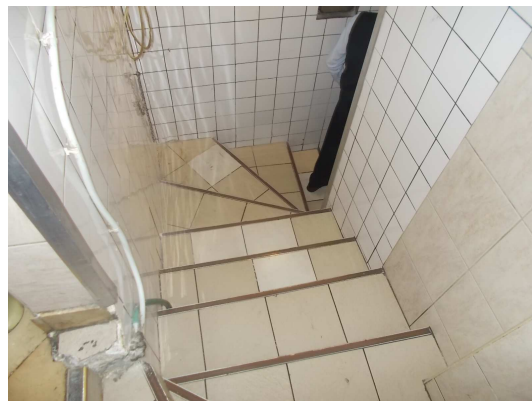
alagsor raktár



alagsor mosogató



lépcsőház



földszint kávéház



földszint szálloda hall



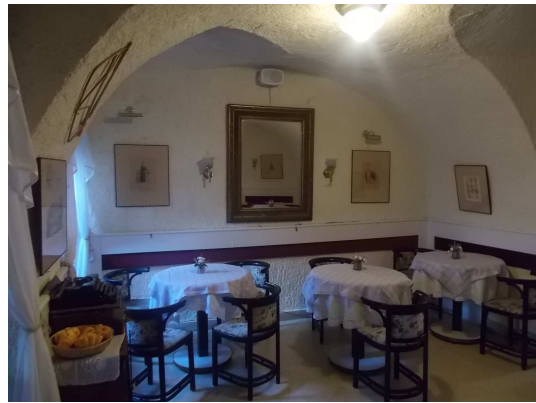
földszint szálloda hall



földszint reggeliző terem



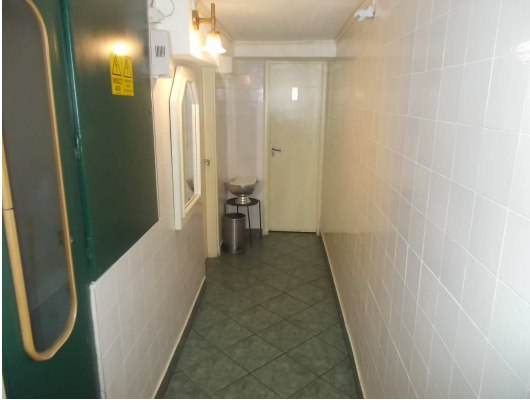
földszint reggeliző terem



lépcsőház



emelet közlekedő



emelet wc



emelet mosdó



emelet pissoire



emelet közlekedő



emelet szoba



emelet szoba



emelet fürdőszoba





emelet fürdőszoba



lépcsőház



tetőtér közlekedő



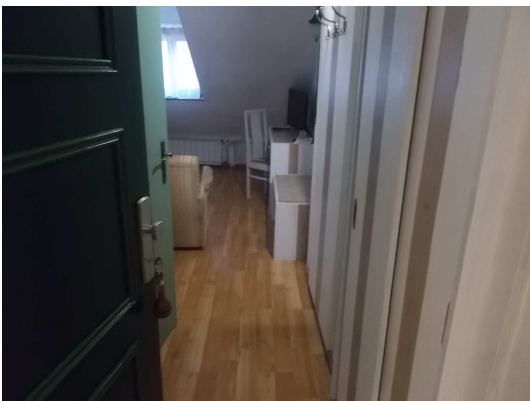
tetőtér szoba



tetőtér fürdőszoba



tetőtér szoba



tetőtér fürdőszoba



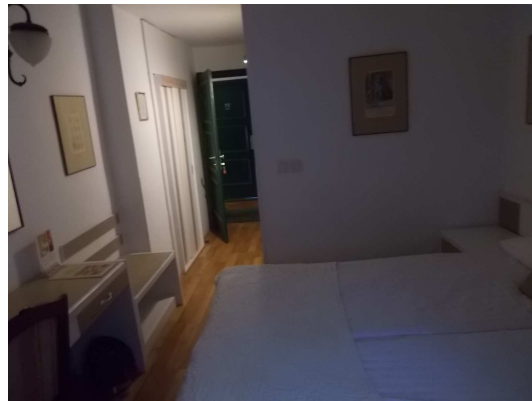
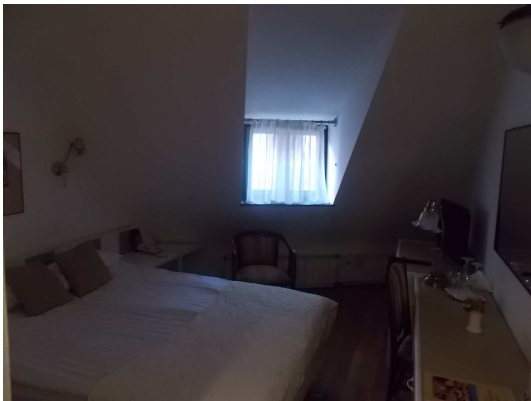
tetőtér közlekedő



tetőtér szoba



tetőtér szoba



tetőtér fürdőszoba



tetőtér szoba



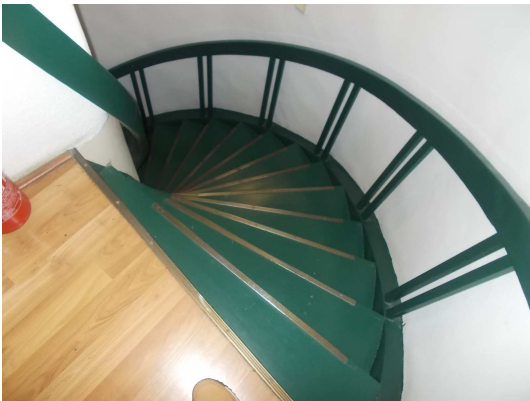
tetőtér szoba



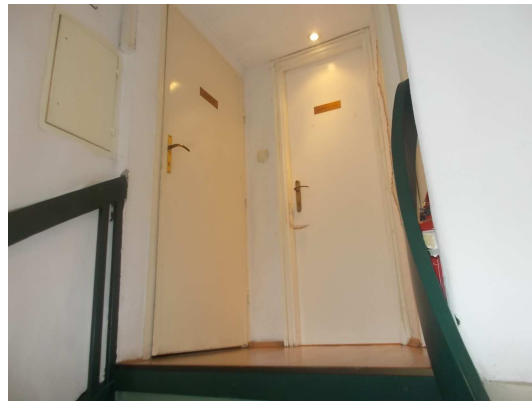
tetőtér közlekedő



lépcsőház



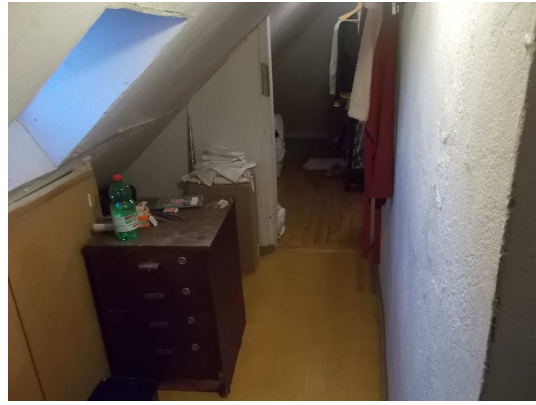
tetőtér zuhanyzó



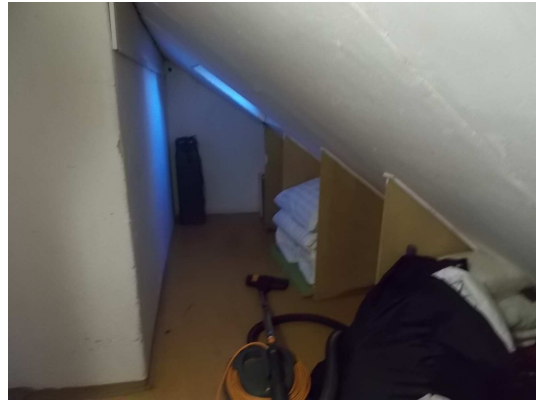
tetőtér öltöző



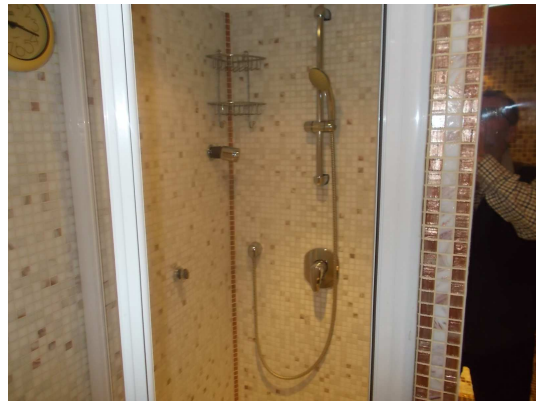
tetőtér öltöző



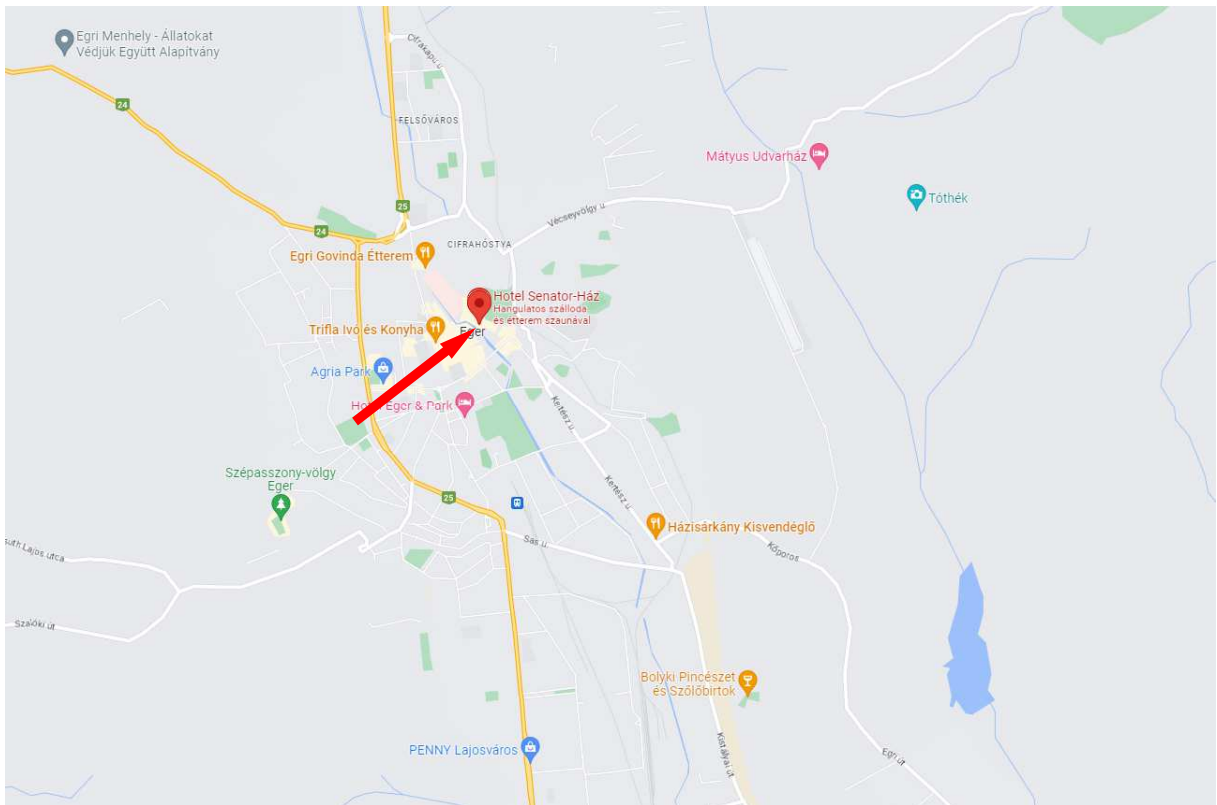
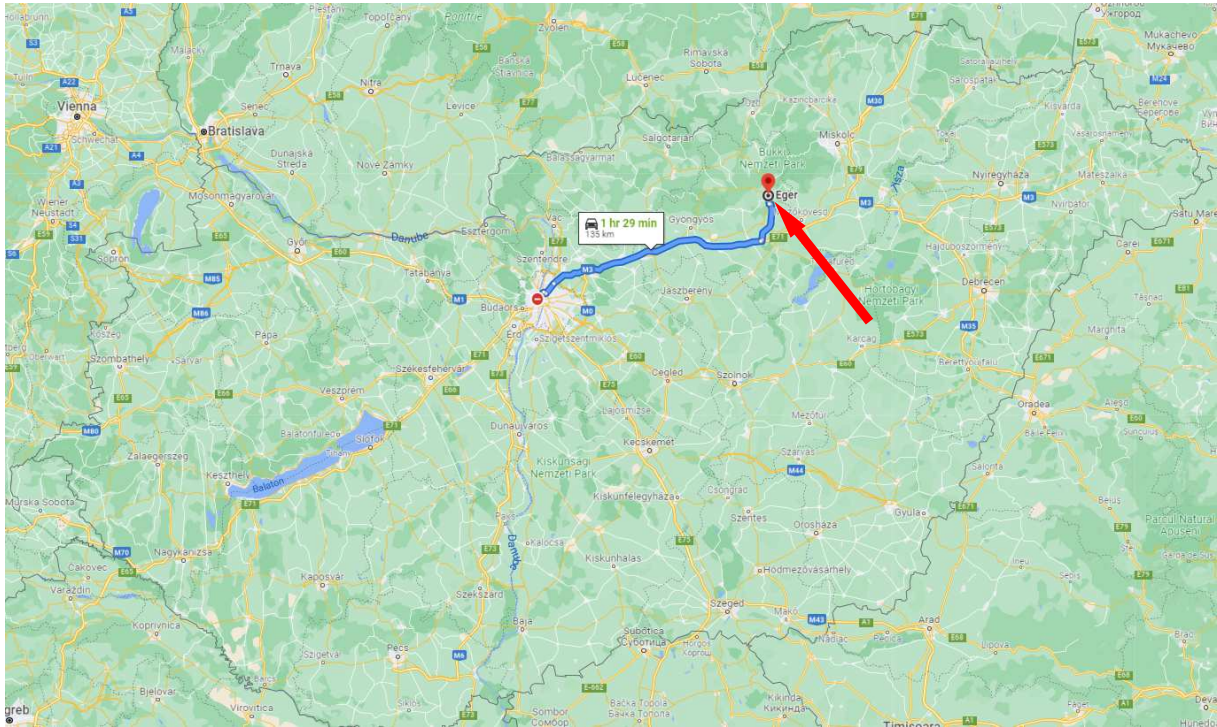
tetőtér öltöző



tetőtér szauna

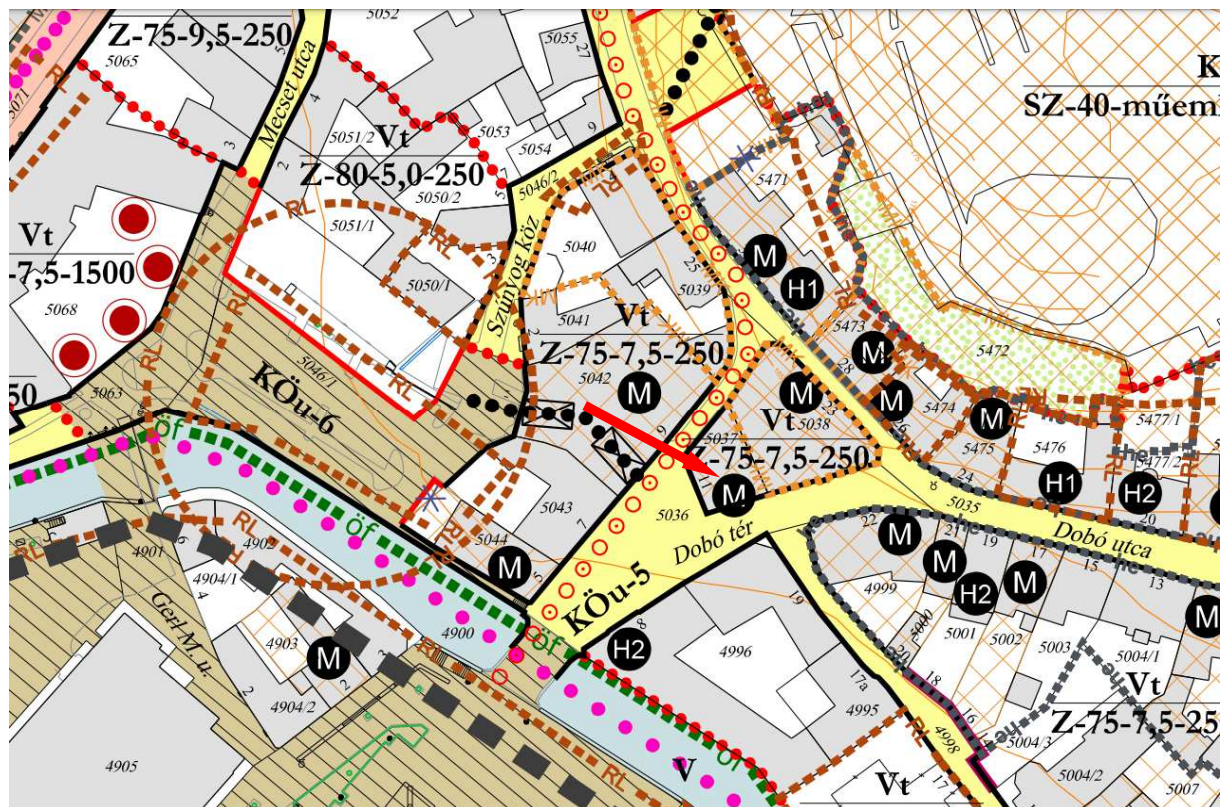


## Térkép az ingatlan elhelyezkedéséről





## Helyi építési szabályzat kivonata



Vt (településközponti vegyes övezet): zártsorú beépítés, 75+5% mértékű beépítés, minimálisan kialakítható terület 250 m<sup>2</sup>; 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) Zárt sorú 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 m<sup>2</sup> 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, hálószoba, nappali) nem létesíthető.





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

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:30005/8493/2023

2023.02.08

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<br>művelési ág/kivett megnevezés/ | min.o | terület<br>ha m2 | kat.t.jöv.<br>k.fill. | alosztály adatok<br>ter. kat.jöv.<br>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.

**I 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

**I I R É S Z**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35743/1992.07.17

Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása

jogosult:

név: HUNGÁRIA SZÁLLODA RT.

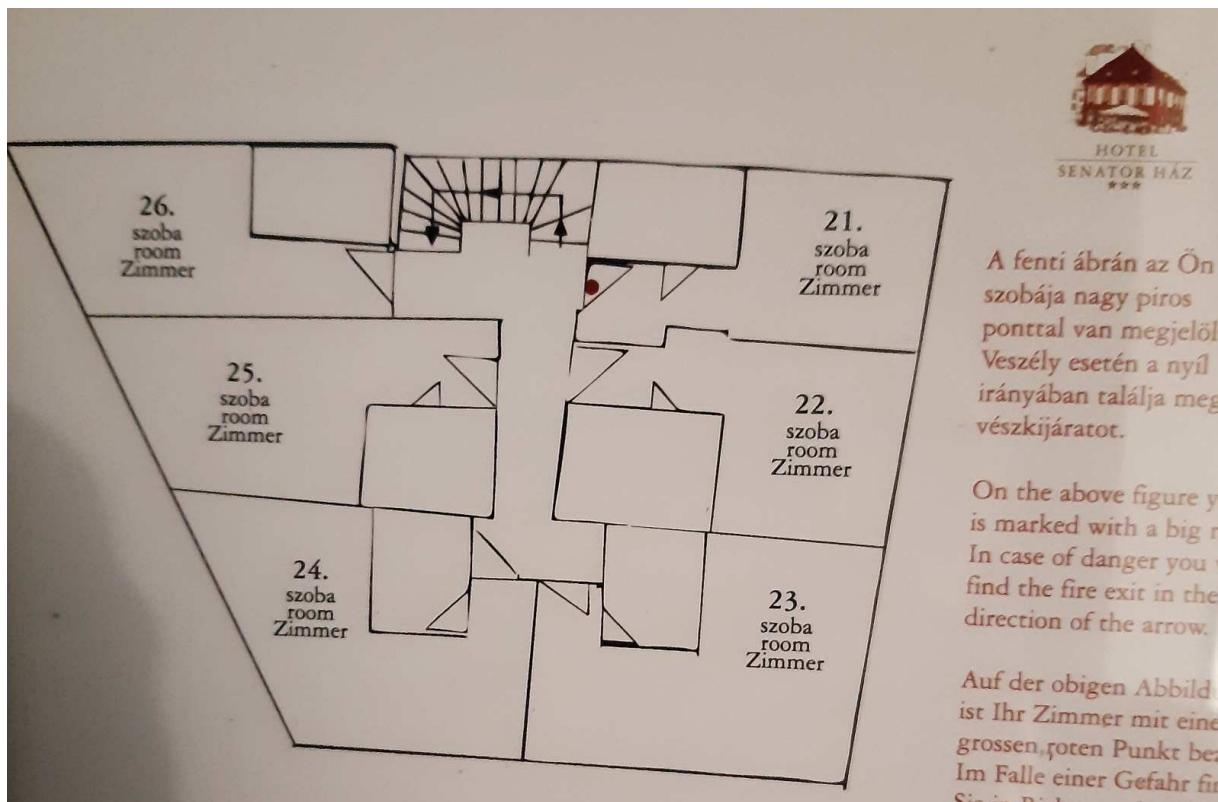
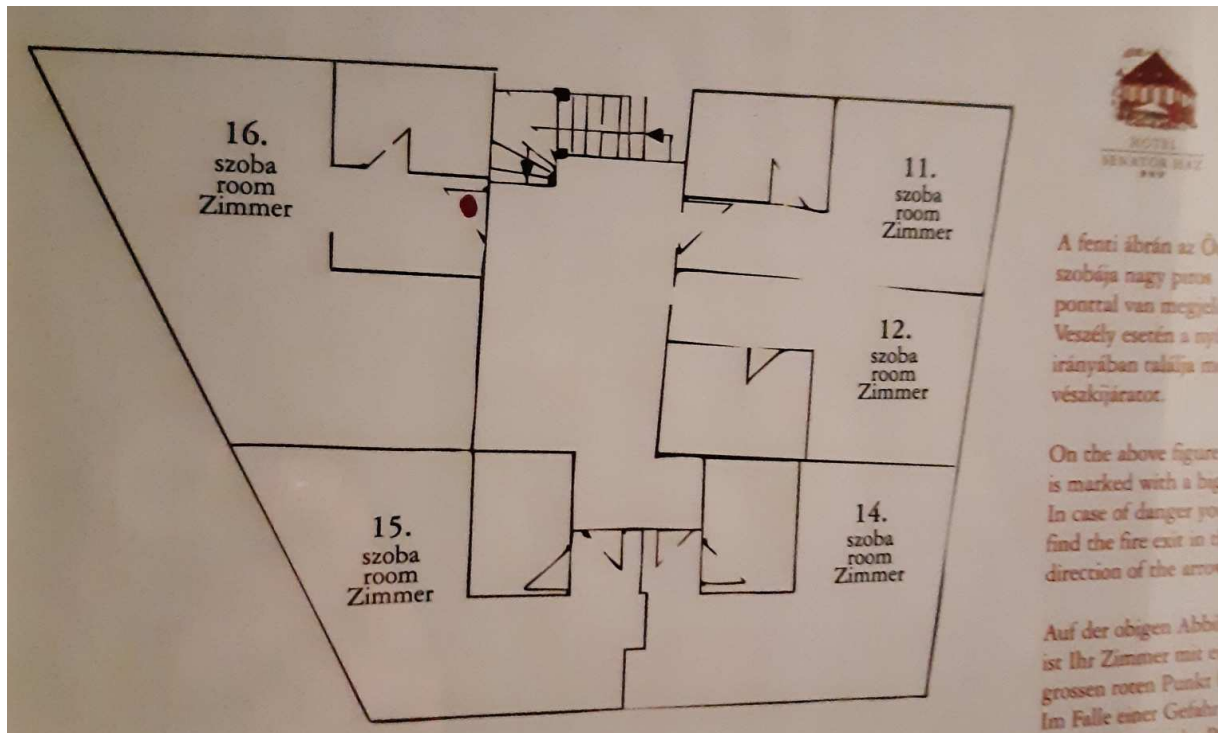
cím : 1051 BUDAPEST Szent István tér 11

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.

**TULAJDONI LAP VÉGE**



### Épület területkimutatás



## Összehasonlító adatok (Piaci)

## Eger, Belváros

Eladó szálloda, hotel, panzió

 Térképen


+18 fotó

 Ár  
**350 millió Ft**

 Alapterület  
**966 m<sup>2</sup>**

## 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 vált 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 konyhás 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 rezsi alacsony 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

Térképen

Ár

**490 millió Ft**

Alapterület

**950 m<sup>2</sup>**

+26 fotó

Közvetítő azonosító: COM1834    Azonosító: 330373

**Lépj kapcsolatba a hirdetővel**

+36 20 975 Felfedés

Üzenet küldése

Pócs Adrienn CityCartel Eger

Referencia (szoros hirdetés)    Voda (szoros hirdetés)

Hirdetés mentése

Megosztás    Nyomtatás    Elvétel    Hiba jelzése

---


**Eladó szálloda, hotel, panzió**

Légkondicionáló van    Energiatanúsítvány nincs megadva

**Leírás**

- Egerben közismert helyen, zöldövezeti, panorámás, kávézó és apartmanház eladó.
- szobák, lakosztályok, apartmanok található /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 megrétül a beruházás a mostani árak mellett.

Hirdetés



Minősített használt autók  
BIA Autók

## Eger, Belváros

Eladó szálloda, hotel, panzió

 Térképen



+16 fotó

Ár  
**275 millió Ft**

Alapterület  
**300 m<sup>2</sup>**

### Eladó szálloda, hotel, panzió

Légkondicionáló

van

Energiatánúsítvány

nincs megadva

### Leírás

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

A ingatlan 300 m<sup>2</sup>-es, a hozzá tartozó telek 260 m<sup>2</sup>.

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

Irányár: 275 M ft.