

# Mestermunka

Grant Thornton Vagyonértékelési Mesterkurzusok  
Szállodaingatlanok Értékelése

## KÉSZÍTETTÉK A MESTERKURZUS RÉSZTVEVŐI

Bak András	Grant Thornton Valuation Kft.
Csider László	PRO-Rata Tanácsadó és Szolgáltató Kft.
Farkas Ferenc	Budapest Bank
Fekésházy Attila	Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt.
Fischl Ákos	OTP Jelzálogbank
Jablonszki István László	OTP Jelzálogbank
Kohári Gábor	Deloitte Zrt.
Martonosi Éva	ESTON Zrt.
Máté Viktor	Seratus Kft.
Nagy Piroska	FHB Ingatlan Zrt
Pálfi Péter	Magyar Nemzeti Bank
Réh Tamás	Szanálási Követeléskezelő Zrt.
Somkuti Márton	Euro-Immo Expert Kft
Takács Nándor	Pláné Mérnökiroda Kft.



## JÓVÁHAGYTA A MESTERKURZUS TANÁCSADÓ TESTÜLETE

**Jakab Ágoston, MRICS, elnök**

**Bérczi László, MRICS**

**Blahó Edit, MAISZ**

**Dr. Hajdú Miklós, BME**

**Sarlós Nóra, MRICS**



Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem  
**Építéstechnológia és Építésmenedzsment Tanszék**

Grant Thornton Vagyoneértékelési Mesterkurzusok  
Szállodaingatlanok Értékelése



**Grant Thornton**  
An instinct for growth™

# Tartalom

1. Alapvetések
2. Szállodák értékelésének módszerei
3. Benchmarkok használata
4. A hozamráta felépítése
5. A hozamszámítás módszertana



# Alapvetések

## Mit értékelünk?

Alapesetként: Szálloda működő egységként (RICS: “Hotel as operating entity with trading potential”/Működő szálloda kereskedelmi potenciállal együtt), de

nem társaságot\*, és

nem egy föld+építményekből álló (brick & mortar) ingatlant.

\*A tranzakciók során társaságok adásvétele valósul meg. Egyedi körülmények (halasztott adófizetési kötelezettség, egyéb társaságban lévő eszközök és kötelezettségek elkülönítésének a szükségessége).

**A piaci érték meghatározása minden esetben engedélyekkel rendelkező, felszerelt (FF&E-vel együtt értendő), működtethető állapotra történik.**

**A fajlagos érték meghatározása szobaszámra, és ne négyzetméterre vonatkozzon.**

**Az értékelésben nominál diszkontráta és nominál CF a preferált.**

# Módszerek (1)

A Piaci Érték megállapításához két kategóriára bontás javasolt :

- Szálláshely szolgáltatást az értékelés időpontjában is nyújtó egység
- Szálláshely szolgáltatást az értékelés időpontjában nem nyújtó egység

A funkciók szétválasztása szükséges abban az esetben, amikor a szállodai szolgáltatástól elváló önálló működési egységgel is rendelkezik az ingatlan.

Példa: szálloda és étterem,  
Szálloda és parkoló,  
Szálloda és tartalék fejlesztési terület,  
Szálloda és üzlet stb.

# Módszerek (2)

Szálláshely szolgáltatást az értékelés időpontjában nyújtó egység javasolt értékelési módszertana:

## Hozam alapú módszer

- A. Bérleti szerződés/üzemeltetési szerződés alapján direkt tőkésítés
  - A módszer alkalmazása során vizsgáljuk meg és különböztessük meg az üzemeltetői (management) szerződés fajtáját
- B. Cash-flow felállítása és korrekciója a működési adatok alapján (lásd később)
- Amennyiben bérleti vagy üzemeltetési szerződés van érvényben mindkét (A. és B) eljárás elvégzése szükséges.
- A megbízó által szolgáltatott üzemi tényadatokat vizsgálni, elemezni kell és benchmarkhoz korrigálni szükséges.

**A végső piaci értéket 100%-ban hozam alapon javasoljuk elfogadni**

## Piaci összehasonlító módszer

Szobaszámra vetített fajlagos érték meghatározása, nem négyzetméterre vetített.

Különböző földrajzi elhelyezkedésű összehasonlítókat esetén ajánlott a régióra jellemző RevPAR adatok alapján korrekciót alkalmazni.

Pozícionáljuk az ingatlant: Méret, kategória, szolgáltatás, funkcionalitás, elhelyezkedés

Tranzakciós és/vagy kínálati adatok alkalmazása

A tranzakciós adatokból való számítás a preferált

Egyedi korrekciók alkalmazása: Szolgáltatások/Szobaszám/Szálláshely típus/Berendezés, felszerelések/Vendégszobára jutó alapterület/ stb.

**Ellenőrző módszerként javasoljuk használni.**

# Módszerek (3)

Szálláshely szolgáltatást az értékelés is időpontjában nem nyújtó\* egység javasolt értékelési módszertana:

*\*Fejlesztés alatt álló vagy felhagyott szállodák*

## Piaci összehasonlító módszer

Működő egység szerinti megoldás, de -  
a módszer elvégzése előtt mérlegelni kell a piaci pozíciót és amennyiben működő egységekhez történik a hasonlítás, megfelelő korrekció alkalmazása szükséges.

## Hozam alapú módszer

Projekt értékelés\* esetén ugyanúgy vizsgálni szükséges az üzemeltetési, illetve bérleti szerződést és direkt tőkésítést is kell alkalmazni.  
Nem projekt értékelés esetén csak DCF, a felelős üzemeltető feltételezésével.  
A működési állapot eléréséhez szükséges egyszeri ráfordítási költséget figyelembe kell venni („residual valuation”).

## Költség alapú értékelés

Azon ingatlanok esetében alkalmazandó, amelyeknél a gazdaságos felújítás, befejezés, kialakítás kivitelezhető.  
Megfelelő piaci, környezeti és egyéb avultsági korrekciók alkalmazása.

**3 módszer együttes alkalmazása.  
Alternatív hasznosítás vizsgálata szükséges!**

\* A projekt fogalom értelmezéséhez lásd: „**A Magyar Nemzeti Bank 10/2017. (VIII.8.) számú ajánlása a speciális hitelezési kitettségek és a spekulatív ingatlanfinanszírozás definiálásáról**”



# Benchmarkok (1)

Az értékelés során felhasználható ajánlott források:

- TEGOVA **Valuation Parameters of Hotel Properties** ajánlásai (ingyenes)
- MSZÉSZ honlapja (hah.hu: Trend riport 2017 – ingyenes)
- magyarhotelmonitor.hu (fizetős)
- KSH (fenntartással – esetleges torzítások kiszűrésével) ingyenes
- STRglobal.com – (fizetős)
- Tőzsdei társaságok beszámolóí (ingyenes)
- OPTEN mérlegadatok
- Egyéb interneten elérhető források (pl. booking.com, szállás.hu az adott lokációban található szállások szobaárainak, adottságainak összehasonlításához)
- Aswath Damodaran
- HVS (Hotel Valuation Technics - hvs.com)
- Szállodapiaci szereplők közvetlen ajánlatai

# Benchmarkok (2)

## Benchmarkok szélesen értelmezett köre

1. Üzemelési adatok: RevPAR, TRevPAR, TRevPeC, GOP%
2. Költség adatok: CPOR, COGS, létszám/szoba
3. Tranzakciós adatok

## Összehasonlító alaphalmaz lehatárolása (példák)

- Egy fürdő mellé épült, azt használó két azonos kategóriájú szálloda csomagárjai
- Azonos lokációban található, azonos szállodatípus - Budapesti 4 csillagos B&B házak eladási árai az V. kerületben
- Városi szállodák esetében régiós/nemzetközi összehasonlítás

# Benchmarkok (3)

## A DCF összeállításánál

Javasolt a TRevPar mutató elemzése és alkalmazása

Javasolt a GOP %, valamint a TRevPeC mutató elemzése és alkalmazása

Szobaár-növekedést csak evidenciával alátámasztott esetben javasolt alkalmazni

A KSH által nyújtott adatokat az adatszolgáltatás változásainak megfelelően korrigálni kell

Egységes árfolyam-átváltási politika alkalmazása: fél éves csúszóárfolyam alkalmazása javasolt

# Benchmarkok (4)

Amennyiben piaci összehasonlítás történik

Minimum 3 adat használata kötelező

Vetítési alap a szobaszám (megfelelő korrekcióval) és nem az alapterület

Indokolt a szállodapiaci/turisztikai elemzés elvégzése

Különböző forrásokból származó, különböző dimenziójú adatokból kiválasztott, egymással **összemérhető** adatok használhatók összehasonlító adatként.

# Hozamráta meghatározása (1)

Kétféle megközelítéssel juthatunk el a diszkont rátához:

- **Felépítés** (Build-up) a tőkére elvárt megtérülés (WACC, hitel költség és tőkeköltség és finanszírozási arány feltételezéssel):

- Nemzetközi pénzügyi tőkemegtérülési elvárások alapján,
- Iparági (helyi vagy európai) tőkemegtérülési elváráson alapuló,
- Adott vállalati tőkemegtérülési elvárás (korlátozottan releváns Piaci Érték esetében, de Befektetési Érték esetében releváns),

- **Közvetlen benchmark, konkrét megvalósult tranzakcióból levezetéssel:**

- Magas színvonalú belvárosi szálloda esetén (prime hozam) elvárt hozam alapján + pótlék figyelembevétele, vagy
- Közvetlenül alkalmas megfeleltetés (Versenytárs mixből – „competitive set”-ből)

# Hozamráta meghatározása (2)

Adatforrás a tranzakciós hozam meghatározásához:

- Nyilvános vételárak és **hozaminformációk** alapján,
- **Piaci adatbázis, tanulmány:** HVS, egyéb publikált tranzakció vagy tanulmány,
- **Ügynöki vállalati adatbázis** megvalósult tranzakciók alapján.

Diszkont ráta: Két opció van, nominál és reál.

Az értékelésben nominál diszkontráta és nominál CF a preferált, mind a bevételeket, mind a költségeket nominál értéken javasoljuk figyelembe venni

# A hozamszámítás módszertana (1)

## A. Bevételek kimutatása:

1. Szobakiadás bevételei és a szobaüzem közvetlen költsége
2. Vendéglátás bevételei és a vendéglátás közvetlen költsége
3. Egyéb részleg bevételei és közvetlen költségük
4. Igazgatás és általános költségek (menedzsment, bank, adminisztráció, stb.)
5. Értékesítés és Marketing (jutalék, reklámköltés, stb.)
6. Üzemeltetés (napi karbantartás, szerződéses partnerek, energia)
7. Létszámok és bérek (részlegenként és önmagában is)

# A hozamszámítás módszertana (2)

## B. Árbevétel értelmezése

**GOP: Gross Operating Profit** (Valamennyi szállodai árbevétel – valamennyi **üzemeléshez** kapcsolódó költség)

Amortizációt nem tartalmaz

Vagyonbiztosítást nem tartalmaz

Bérleti díjat (ingatlan) nem tartalmaz

FF&E pótlást, felújítást nem tartalmaz

A létesítmény finanszírozásához kapcsolatos tételeket nem tartalmaz

Adókat nem tartalmaz



# A hozamszámítás módszertana – Ajánlott számoló tábla formula (1)

Ajánlott számoló tábla 1 lap:

Hivatalos eredmény-kimutatás és abból

Pro-forma fordító tábla

srsz	tétel
1.	Szobaárbevétel
2.	Reggeli bevétel
3.	Étel bevétel
4.	Ital bevétel
5.	Telefon
6.	Egyéb árbevétel
	ÖSSZES ÁRBEVÉTEL
7.	Reggeli elábé
8.	Étel elábé
9.	Ital elábé
10.	Telefon elábé
11.	Egyéb elábé és alvállalkozó
	ÖSSZES ELÁBÉ ÉS KÖZV. SZOLG.
	ÁRRÉS
12.	Szállás bér és járulékai
13.	Vendéglátás bér és járulékai
14.	Telefon bér és járulékai
15.	Egyéb közvetlen bér és járulékai
	KÖZVETLEN BÉR ÉS JÁRULÉKAI
16.	Szállás egyéb közv. költség
17.	Vendéglátás egyéb közv. költség /reserv pay/
18.	Telefon egyéb közv. költség
19.	Egyéb tevékenység egyéb közv. költség
	ÖSSZES EGYÉB KÖZVETLEN KÖLTSÉG
	ÜZEMEGYSÉGEK EREDMÉNYE
20.	Igaztatás és egyéb általános költség
21.	Személyügyi vezetés
22.	Értékesítés
23.	Karbantartás, javítás
24.	Energia
	ÖSSZES ÁLTALÁNOS KÖLTSÉG
25.	Bérlési díj és egyéb bevétel
26.	Egyéb ráfordítások
	BRUTTÓ ÜZEMELTETÉSI EREDM. (GOP)
27.	Értéksökkenési leírás
28.	Bérlési díj
29.	Biztosítási díj
30.	Beruházási kamat
31.	Üzemeltetési díj
32.	Névhasználati díj
	ÖSSZES ÁLLANDÓ KÖLTSÉG
	NETTÓ ÜZEMELTETÉSI EREDM. (NOP)



# A hozamszámítás módszertana – Ajánlott számolótábla formula (2)

Ajánlott számolótábla 2 lap

Üzemi eredmény levezetése részlegenként

Kapcsolat az eredmény-kimutatással

Profitcentrus	Szállás	Sor száma	Bázis év	B+1	B+2	B+3	B+4	B+5	B+6	B+7	B+8	B+9	B+10
	1	Bevétel	1.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	2	Személyi költség	12.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	3	Anyag költség- toli, repi ajándék-csoki, minibár	megkérdézi a 7.8.9.-cel együtt kezelni		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	4	Energia költség mért vagy arányosított	megkérdézi, 24-es sorral együtt kezelni		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	5	Egyéb költség, rászortható karbantartás	16.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	5	Egyéb elárbés alvállalkozó	11.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	5	Fizetett bérleti díj és egyéb költség	25.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
		Eredmény			0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Food and Beverage											
	1	Bevétel - reserv cost - felszolgálási díj 10%	2, 3, 4.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	2	Személyi költség	13.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	3	Anyag költség	7. 8. 9.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	4	Energia költség mért vagy arányosított	megkérdézi, 24-es sorral együtt kezelni		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	5	Egyéb költség, rászortható karbantartás	17.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	5	Egyéb elárbés alvállalkozó	11.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	5	Fizetett bérleti díj és egyéb költség	25.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
		Eredmény			0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Meeting Room Conference											
	1	Bevétel	6.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	2	Személyi költség	15.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	3	Anyag költség	megkérdézi a 7.8.9.-cel együtt kezelni		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	4	Energia költség mért vagy arányosított	megkérdézi, 24-es sorral együtt kezelni		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	5	Egyéb költség, rászortható karbantartás	19.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	5	Egyéb elárbés alvállalkozó	11.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	5	Fizetett bérleti díj és egyéb költség	25.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
		Eredmény			0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Gyógyászat											
	1	Bevétel	6.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	2	Személyi költség	15.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	3	Anyag költség	megkérdézi a 7.8.9.-cel együtt kezelni		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	4	Energia költség mért vagy arányosított	megkérdézi, 24-es sorral együtt kezelni		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	5	Egyéb költség, rászortható karbantartás	19.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	5	Egyéb elárbés alvállalkozó	11.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	5	Fizetett bérleti díj és egyéb költség	25.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
		Eredmény			0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Other Income 2											
	1	Bevétel telefon, szofver, tv, bérleti díj bevétel, kényelmet szolgáló eszközök bérlete, felületés és kecskejoga.	5., 6.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	2	Személyi költség	14.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	3	Anyag költség	megkérdézi a 7.8.9.-cel együtt kezelni		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	4	Energia költség mért vagy arányosított	megkérdézi, 24-es sorral együtt kezelni		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	5	Egyéb költség, rászortható karbantartás	18, 19.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	5	Telefon költség	10.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	5	Egyéb elárbés alvállalkozó	11.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	5	Fizetett bérleti díj és egyéb költség	25.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
		Eredmény			0	0	0	0	0	0	0	0	0

# A hozamszámítás módszertana – Ajánlott számolótábla formula (3)

Ajánlott számolótábla 3 lap: CF levezetése

növekedési ütem bevétel	2%												
növekedési ütem költségek	1,50%												
szálloda felépítmény terület	1500												
		Bázis év	B+1	B+2	B+3	B+4	B+5	B+6	B+7	B+8	B+9	B+10	
	Sor száma												
<b>Bevétel</b>	1.2.3.4.5.6.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Anyag költség elábé	7. 8. 9.10.11.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Személyi költség	12.13.14.15.21.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Egyéb költség, ráosztható karbantartás	16. 17.18.19.25. 26		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Igazgatás és egyéb általános költség	20		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Értékesítés - általános jutalékrendszer	22		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Karbantartás javítás	23		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Energia, közmű, rezsudíj	24		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Üzemeltetési díj	31		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>GOP</b>			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bérleti és lízingdíjak indirekt költség	28		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Biztosítás	29		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Beruházási kamat - hitelszolgálat	30		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Névhasználati díj	32		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Folyamatos CAPEX/Sinking Found képzés			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Költség összes</b>			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

# A hozamszámítás módszertana – a felújítási költségek becslésének segédlete

Belvárosi nagy 200+ szobaszámú 5* wellness és konferencia lehetőséggel	<b>473 774 Ft/m<sup>2</sup></b>			
Módosított felújítási költségbasis (a felújítandó rendszerekkel):	268 700 Ft/m <sup>2</sup>	56,7%	hasznos élettartam év egy évre eső hányad	
építőmesteri munkák	16 600 Ft/m <sup>2</sup>	6,2%	25	664 Ft/m <sup>2</sup>
szakipari munkák	47 600 Ft/m <sup>2</sup>	17,7%	25	1 904 Ft/m <sup>2</sup>
erősáram	39 300 Ft/m <sup>2</sup>	14,6%	20	1 965 Ft/m <sup>2</sup>
gyengeáram	11 000 Ft/m <sup>2</sup>	4,1%	15	733 Ft/m <sup>2</sup>
épületfelügyelet	11 000 Ft/m <sup>2</sup>	4,1%	10	1 100 Ft/m <sup>2</sup>
liftek	7 200 Ft/m <sup>2</sup>	2,7%	15	480 Ft/m <sup>2</sup>
gépészet	64 100 Ft/m <sup>2</sup>	23,9%	18	3 561 Ft/m <sup>2</sup>
uszodatechnológia	1 100 Ft/m <sup>2</sup>	0,4%	15	73 Ft/m <sup>2</sup>
konyhatechnológia	6 600 Ft/m <sup>2</sup>	2,5%	15	440 Ft/m <sup>2</sup>
mobil falak	2 200 Ft/m <sup>2</sup>	0,8%	10	220 Ft/m <sup>2</sup>
FF&E költség	62 000 Ft/m <sup>2</sup>	23,1%	15	4 133 Ft/m <sup>2</sup>
releváns beruházási költségek összesen négyzetméterenként	<b>268 700 Ft/m<sup>2</sup></b>			<b>15 274 Ft/m<sup>2</sup></b>
egy évre eső releváns költséghányad	<b>15 274 Ft/m<sup>2</sup></b>			



# „Think Tank” (1)

Budapesti szállodák benchmarkjai 2017 – szakértői véleménykérés módszere a Mesterkurzus hallgatói körében

kerekítve	kiviteli klts. /m2	ADR	vendéglátás árbevétele a szoba árbevétel %-ában	Átlagos kihasz.	Diszkontráta	Összkölts./összbev.	GOP
3*	330 000 Ft	50 €	20%	60%	8,50%	60%	30%
4*	400 000 Ft	80 €	30%	70%	7,80%	60%	30%
5*	520 000 Ft	110 €	30%	80%	7,20%	60%	30%
wellness	560 000 Ft	100 €	40%	70%	8,00%	70%	30%

tartomány	kiviteli klts. /m2	ADR	vendéglátás árbevétele a szoba árbevétel %-ában	Átlagos kihasz.	Diszkontráta	Összkölts./összbev.	GOP
3*	250000 - 400000	40 € - 70 €	10,00% - 35,00%	50,00% - 75,00%	7,50% - 9,50%	40,00% - 80,00%	20,00% - 50,00%
4*	320000 - 450000	60 € - 100 €	20,00% - 40,00%	55,00% - 90,00%	7,00% - 9,00%	40,00% - 75,00%	20,00% - 40,00%
5*	340000 - 650000	80 € - 150 €	20,00% - 40,00%	60,00% - 85,00%	6,00% - 9,00%	45,00% - 75,00%	25,00% - 35,00%
wellness	450000 - 800000	70 € - 150 €	25,00% - 50,00%	55,00% - 85,00%	7,50% - 9,00%	50,00% - 85,00%	20,00% - 35,00%

# „Think Tank” (2)

## Általános mérőszámok a költségekre

### ELABÉ

ELABÉ egyéb vendéglátás 30-35% gyakorlati átlag a vendéglátás bevétel arányában

Az anyag és anyagi jellegű szolgáltatások összességében a bevétel 25%-át eléri és a költségek közel fele anyagi költség.

ELABÉ egyéb:	10,0-18,0%	gyakorlati átlag a bevétel arányában
Egyéb közvetlen költségek szoba, vendéglátás értékesítési jutalék:	8,0-15,0%	
igazgatás:	3,0-5,0%	
üzemeltetési díj:	3,5-5,0%	
marketing:	5,0-10,0%	
energia:	0,5-10%	
napi karbantartás:	5,0-12,0%	

Management díj 5,0-8,0%

GOP arányában

### Személyi költségek

3 csillag: 0,25 – 0,55 fő/ szoba

4 csillag: 0,30 – 0,55 fő/ szoba

5 csillag: 0,35 – 0,65 fő/ szoba

wellnes: 0,35 – 0,65 fő/ szoba

Boutique Hotel: 0,35 – 0,55 fő/ szoba

### GOP % - Mérőszám

3 csillag: 25-30%

4 csillag: 25-35%

5 csillag: 30-40%

wellnes: 27-35%

Boutique Hotel: 30-40%

# Definíciók a felhasznált rövidítésekhez

1. RR (Rack Rate): Lista ár
2. ADR(Average Daily Rate): Szoba átlagár
3. OCC (Occupancy): Szobafoglaltság
4. RevPAR (Revenue Per Room): Egy „rendelkezésre álló” szobára jutó árbevétel
5. TRevPAR (Total Revenue per Available Room): minden a szoba forgalma által keletkeztetett egyéb bevétel is tartalmazó arányszám
6. TRevPEC (Total Revenue per Client): Egy vendégre jutó költség
7. CPOR (Cost per Occupied Room): Egy kiadott szoba költsége
8. GOP (Gross Operating Profit): Bruttó működési eredmény
9. EBIDTA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization): Kamatok, adózás és értékcsökkenési leírás előtti eredmény

# Felhasznált irodalom

- RICS Valuation – Global Standards 2017, Incorporating the IVSC International Valuation Standards, Issued June 2017
- Capital and rental valuation of hotels in the UK, RICS, 2012
- Valuation Parameters of Hotel Properties, TEGoVA, 2015
- David Harper: Hotels and Resorts: An Investors' Guide, Routledge, 2016