



Avenida de valencia 116, 02660, Caudete, Albacete

Hostal \*\*

Propietarios:

Pedro Camarasa Pascual

Manuel Camarasa Pascual

El inmueble alberga la actividad económica de Bar-restaurante, salón de banquetes y hostal. Está situado en el casco urbano de Caudete, y consta de un total de 15 habitaciones con baño, 7 son dobles y 8 individuales (siguiendo los criterios de superficies útiles establecidos en el Decreto 4/1992 de 28 de Enero). Todas ellas situadas en la planta alta.

# PRECIO DE VENTA

A convenir

CONDICIONES DE PAGO

(A convenir)

## DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Edificaciones principales:

La parcela tiene forma de polígono irregular, con fachada retranqueada a la calle de su situación, desde la que tiene su acceso. La edificación se adosa al lindero derecho y se separa del lindero izquierdo. En este retranqueo se sitúan los accesos al salón de banquetes, al patio de cocina, a la escalera que da acceso directo a las habitaciones y al patio trasero, que se usa como zona de almacén, aparcamiento privado y zona de carga y descarga. El retranqueo de fachada es tal que permite el aparcamiento de vehículos entre la calle y el edificio. El acceso al bar-restaurante es independiente del acceso al hostel. Este se realiza por el eje de la fachada principal. Desde el bar se accede, por la derecha, al comedor de diario, y desde este por el fondo al salón de banquetes, ambos (salón y comedor) están separados por varias mamparas correderas que permiten adaptar el tamaño de los comedores y dividirlos hasta en tres ámbitos diferentes.

La cocina, cámaras frigoríficas y almacén de cocina se sitúan detrás del bar, y está conectada tanto con este como con la zona de comedores. El salón de banquetes cuenta con un acceso de clientes, que da a un recibidor, desde el que se accede al salón y a un núcleo de aseos. En este espacio también hay una zona de ropero. El salón cuenta con una segunda barra de bar. El acceso a la planta alta se realiza por la escalera situada en la esquina izquierda entrando del edificio. Nada más cruzar el umbral arranca una escalera de un tiro que conduce, ya en la planta alta, a una sala de clientes desde la que se accede, por un pequeño distribuidor al despacho de administración, a la vivienda del propietario y a la lavandería. Desde la lavandería se accede a la azotea del edificio donde están instaladas las enfriadoras y las unidades exteriores de climatización de salones y habitaciones respectivamente. A las habitaciones se accede desde un corredor que nace en la citada sala de clientes.

### **SUPERFICIES DEL TERRENO (m<sup>2</sup>)**

Documentación catastral

\*1.836,0 (superficie comprobada)

\*1.844,0 (superficie registral)

\*Superficie comprobada en catastro.

### **ESTADO DE LAS INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES**

Abastecimiento de agua..... Red general

Saneamiento..... Red general

Suministro eléctrico.....Red general baja tensión

Gas ciudad..... No tiene  
Teléfono..... Si tiene  
Alumbrado público..... Si tiene  
Pavimentación calzada..... Suficiente  
Estado de conservación aparente de infraestructuras..... Normal  
% Obra infraestructura ejecutada..... 100%

### **SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN PRINCIPAL (m2)**

Real comprobada

Superficie comprobada..... 1.229,7  
Superficie catastral..... 1.281,0  
Superficie Registral..... 1.302,0  
Superficie Adoptada..... 1.229,7

### **ESTADO ACTUAL DE EDIFICACIÓN**

Estado constructivo del conjunto: TERMINADO

Uso actual edificación..... COMERCIAL Y RESIDENCIA PUBLICO

### **INFORMACIÓN DE MERCADO**

#### **DEMANDA**

El Hostal está destinado, al sector de negocios, al viajero de carretera que utiliza el hostal para descansar y al segmento turístico fundamentalmente medioambiental.

#### **OCUPACIÓN MEDIA ANUAL**

Estimamos que la ocupación del hostal sería un 50% en temporada baja, un 75% en temporada media, en temporada alta ronda entre el 90% Y 100%.

#### **PRECIOS ACTUALES**

Son competitivos dentro del mercado, ofreciendo a nuestros clientes una amplia variedad de precios a convenir tanto en el hostal como en restauración. (Régimen de pensión completa o media pensión)

## **PROYECTOS FUTUROS**

Autovía en proyecto y ejecución aproximadamente 2 años de movimiento constante entre trabajadores y turista de paso.

## **OTROS INGRESOS**

El hostel tiene un peso significativo en la restauración, ya que dada la ubicación del mismo y la calidad del restaurante es habitual el efectuar el desayuno, y al menos una de las dos comidas diarias en el hostel. Así como el uso del mismo por clientes externos al alojamiento. Cuenta con un comedor con capacidad para 50 personas y un bar de unos 75 m<sup>2</sup> útiles con capacidad para unas 50 personas. El negocio se complementa con un salón para banquetes con una superficie útil de 316 m<sup>2</sup> y capacidad de 300 personas. En dicho salón se realizan todo tipos de celebraciones, así como uso para charlas. Disponen de servicio de catering.



# RESTAURANTE



Nuestra empresa tiene un carácter marcadamente familiar. El origen del nombre ("Lengüetero") se remonta a los años 20 del pasado siglo. En aquellos años era muy conocido el "Horno de las Lengüetas", del que destacaba su deliciosa repostería.

Uno de sus mejores productos eran sus sabrosas lengüetas, que según la costumbre de aquella época, se distribuían por las calles de Caudete para su venta.

Dando fiel cumplimiento a sus orígenes, "El Lengüetero", tras el paso de varias generaciones, sigue siendo la denominación para esta familia de confiteros que actualmente son restauradores.

Nuestro restaurante, con un ambiente cálido y acogedor, tiene capacidad para 50 personas. Disponemos también de varios salones para eventos.

Ofrecemos comida a la carta y cocina de autor. Entre nuestras especialidades destacan tanto platos típicos manchegos como de cocina mediterránea. Además, tenemos a su disposición una amplia bodega de vinos regionales y nacionales.

Nuestro salón para banquetes tiene capacidad para 350 personas, donde organizamos bodas, comuniones o cualquier otro tipo de celebración, siempre con el más esmerado servicio y con productos de la más alta calidad.



# H O S T A L



Nuestro hotel consta de 15 habitaciones con aire acondicionado, calefacción y televisión satélite. Disponemos de parking propio, bar-cafetería y salón de reuniones. También aceptamos tarjetas de crédito.

La privilegiada situación geográfica de Caudete hace que estemos a muy pocos kilómetros de las provincias de Murcia (17 Kms. a Yecla), Alicante (13 Kms. a Villena) y Valencia (12 Kms a La Font de la Figuera), además de encontrarnos a 30 Kms. de Almansa, en nuestra misma provincia de Albacete. El acceso a nuestro Hotel-Restaurante es muy cómodo, ya que se encuentra a la entrada de la población, en la avenida que enlaza directamente con la carretera de circunvalación.

La prioridad para nosotros es que nuestros clientes se sientan a gusto, y no escatimamos esfuerzos para ello. Recuerde que el nuestro es un hotel ideal tanto para el cliente de empresa como el familiar.



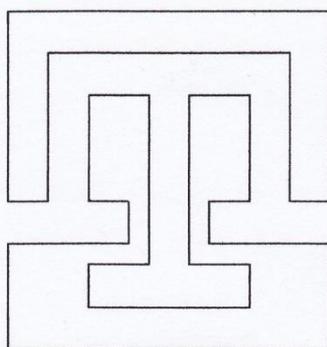








INFORME DE TASACION AÑO 2010, antes de la reforma efectuada mismo año, en el cual solo se valora el inmueble y no su contenido ni Sociedad Limitada.



## SOCIEDAD DE TASACION S.A.

### INFORME DE LEVANTAMIENTO DE CONDICIONANTES

<u>INFORME DE LEVANTAMIENTO DE CONDICIONAN</u> Referencia: 3000016010	
Cliente	LENGUETERO, S.L. LENGUETERO
Entidad	LA CAIXA, OFICINA 7984
Referencia de la entidad	7984- 01- 00007
Número secuencial	--
Inmueble	HOTELES, HOSTALES Y APARTAHOTELES
Ubicación	AVDA VALENCIA, Nº 116
Localidad	CAUDETE (2660- ALBACETE)
Barrio /Distrito	--
Fecha de visita al inmueble	30/03/2010
Valor de tasacion- hipotecario	905.535 €