

Az értékelés azonosítója: K22A71

## INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



*a Szent Gellért Gyógyfürdő és Uszoda és a Gellért Szálloda (1114 Budapest XI. ker. Kelenhegyi út 2.)  
épületegyüttesében lévő egyes ingatlanrészekről*

Budapest, 2022. július 7.

Az értékelés **kettő** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 32 számozott oldalt tartalmaz és a felsorolt mellékleteket.



## TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK .....	6
1.1 Megbízás, az értékelés célja.....	6
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk.....	6
2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE .....	6
2.1 Elhelyezkedés, környezet.....	6
2.2 Megközelítés, parkolás .....	6
2.3 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	7
2.4 Az ingatlanrészek ismertetése .....	8
2.5 SWOT analízis.....	19
3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK.....	20
4. ÉRTÉKELÉS.....	22
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	28
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	31

**MELLÉKLETEK**

Tulajdoni lap

Térképmásolat

Képek



**ÉRTÉKELESI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ**

Tárgy: a Szent Gellért Gyógyfürdő és Uszoda és a Gellért Szálloda (1114 Budapest XI. ker. Kelenhegyi út 2.) épületegyüttesében lévő, 5460/0/A/1 és 5460/0/A/2 hrsz. alatti egyes ingatlanrészek forgalmi értékeinek meghatározása.

Elvégeztük tárgyi ingatlanrészek értékelését és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

**A megbízás adatai**

Megbízó:	Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt.
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. Ingatlan-értékbecslési Iroda
Az értékelés kiadásának napja:	2022. július 7.
Az értékelés célja:	értékesítés, illetve csere céljából
Helyszíni szemle időpontja:	2021.május 11.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító, hozam alapú

**Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai**

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	gyógyfürdő
Az ingatlan fizikai megjelenése:	gyógyfürdő és uszoda
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1114 Budapest XI. ker. Kelenhegyi út 2.
Az ingatlan helyrajzi száma:	<b>5460/0/A/1</b>
Felépítmény alapterülete:	Nettó 14 625 m <sup>2</sup>
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. ; 1/1
Értékelt ingatlanrészek:	Lásd. a következő oldalon lévő táblázatban

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	szálloda
Az ingatlan fizikai megjelenése:	szálloda
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1114 Budapest XI. ker. Kelenhegyi út 2. 1114 Budapest XI. ker. Kemenes u. 1. 1114 Budapest XI. ker. Szent Gellért tér 2.
Az ingatlan helyrajzi száma:	<b>5460/0/A/2</b>
Felépítmény alapterülete:	Nettó 19 688 m <sup>2</sup>
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	DOMÉ Kereskedelmi Kft.; 1/1
Értékelt ingatlanrészek:	Lásd. a következő oldalon lévő táblázatban

**Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:**

Feladatunkat képezte a Szent Gellért Gyógyfürdő és Uszoda és a Gellért Szálloda épületegyüttesében lévő egyes ingatlanrészek forgalmi értékeinek meghatározása értékesítés, illetve csere előkészítéséhez. Az 5460 hrsz.-ú telekre épült gyógyfürdő és szálloda épületegyüttese társasházként működik.

Tárgyi értékbecslésünket a tavalyi évben, 2021. június 21-én készült értékbecslésünket vettük alapul, de az értékelés tárgya tekintetében korábbi értékelésünkhöz képest egyes ingatlanrészek abból kikerültek, mások pedig belekerültek az értékelendők közé. A védett területen lévő épületegyüttes műemlék, melyre a világörökségről szóló törvény alapján a Magyar Államnak elővásárlási jog van.

A magasföldszinti irodai helységcsoport esetében megjegyezzük, hogy egy helyiségben – a nagy belmagassága folytán - galériát lehet kialakítani, így a Gyógyfürdő irodai területe megnövelhető. A tetőn lévő napozóteraszok esetében pedig másfajta hasznosítást is számba vehetünk, mint pl. az egyik terasz és a mellette lévő helyiségek egyedi jellegű, nagy teraszos, panorámás kávézóvá történő kialakítását.

## Az értékelés eredménye:

Helyrajzi szám	Épület szintek	Alaprajzi jelölés	Tényleges, felmért terület (m <sup>2</sup> )	Megnevezés	Tulajdonos	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m <sup>2</sup> )	Forgalmi érték (F)	
5460/0/A/1	pince	P24	12,29	ELMŰ kapcsolótér	BGyH Zrt.	331 696	4 077 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	pince	P31	81,28	ELMŰ kapcsolótér	BGyH Zrt.	331 696	26 960 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	pince	P100	6,50	közlekedő	BGyH Zrt.	331 696	2 156 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	pince	P30	8,18	raktár	BGyH Zrt.	331 696	2 713 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	pince	P40	6,22	lift előtér	BGyH Zrt.	331 696	2 063 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	pince	P155	4,84	lift	BGyH Zrt.		0	
5460/0/A/1	pince	P160/a	5,40	közlekedő	BGyH Zrt.	331 696	1 791 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	pince	P6	9,18	lépcsőház	BGyH Zrt. használati jogot ad a DOME-nak		0	
5460/0/A/1	földszint	P6 -fölköti lh (F302)	10,28	lépcsőház	BGYH -tól a DOME-hoz kerülő új területek	331 696	3 410 000	Ft + áfa
5460/0/A/2	földszint	F124	11,48	légtéch. helyiség	DOME Kft.	464 375		Ft + áfa
5460/0/A/1	földszint	F217	67,75	férő termál pihenő	BGyH Zrt.	579 063	39 231 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	földszint	F300-F301	80,11	üzlethelyiség	BGyH Zrt.	681 250	54 575 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	földszint	F200	4,84	lift	BGyH Zrt.	331 696	1 605 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	magasföldszint	P6 -fölköti lh (MF221)	10,28	lépcsőház	BGYH -tól a DOME-hoz kerülő új területek	331 696	3 410 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	magasföldszint	MF105	4,84	lift	BGyH Zrt.		0	
5460/0/A/1	magasföldszint	MF113	124,38	teraszok	BGyH Zrt.	199 018	24 754 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	magasföldszint	MF114	18,31	irodai közlekedő	BGyH Zrt.	663 393	12 147 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	magasföldszint	MF115	23,25	iroda	BGyH Zrt.	663 393	15 424 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	magasföldszint	MF116	26,63	iroda	BGyH Zrt.	663 393	17 666 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	magasföldszint	MF117	19,32	iroda	BGyH Zrt.	663 393	12 817 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	magasföldszint	MF118a	12,7	iroda/mosdó előtér	BGyH Zrt.	663 393		Ft + áfa
5460/0/A/1	magasföldszint	MF118b	2,85	iroda	BGyH Zrt.	663 393	1 891 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	magasföldszint	MF118c	2,85	iroda	BGyH Zrt.	663 393	1 891 000	Ft + áfa

5460/0/A/1	magasföldszint	MF119	6,19	iroda	BGYH Zrt.	663 393	4 106 000	Ft + áfa
<b>Mfszt.-i irodák összesen (MF114 - MF119)</b>				<b>irodacsoport</b>	BGYH Zrt.	<b>663 393</b>		
5460/0/A/1	magasföldszint	MF147	6,00	gépészeti akna	BGYH Zrt.	331 696	1 990 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	I. emelet	1063	10,15	lépcsőház	BGYH Zrt.	331 696	3 367 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	I. emelet	1105	4,84	lift	BGYH Zrt.		0	
5460/0/A/1	I. emelet	1133	6,00	gépészeti akna	BGYH Zrt.	331 696	1 990 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	II. emelet	2091	4,84	lift	BGYH Zrt.		0	
5460/0/A/1	IV. emelet	4081	8,84	lépcsőház	BGYH Zrt.	331 696	2 932 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	V. emelet	5013	25,75	közlekedő	BGYH Zrt.	331 696	8 541 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	V. emelet	5016	8,57	lépcsőház	BGYH Zrt.	331 696	2 843 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	V. emelet	5017	1,87	raktár	BGYH Zrt.	398 036	744 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	V. emelet	5014-a	2,04	férfi napozó előtér	BGYH Zrt.	398 036	812 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	V. emelet	5014-b	25,72	férfi napozó öltöző	BGYH Zrt.	398 036	10 237 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	V. emelet	5014-c	254,33	férfi napozó terasz	BGYH Zrt.	199 018	50 616 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	V. emelet	5015-a	3,88	női napozó mosdó	BGYH Zrt.	398 036	1 544 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	V. emelet	5015-b	0,77	női napozó WC	BGYH Zrt.	398 036	306 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	V. emelet	5015-c	0,76	női napozó WC	BGYH Zrt.	398 036	303 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	V. emelet	5018-a	3,73	női napozó mosdó	BGYH Zrt.	398 036	1 485 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	V. emelet	5018-b	0,74	női napozó WC	BGYH Zrt.	398 036	295 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	V. emelet	5018-c	0,74	női napozó WC	BGYH Zrt.	398 036	295 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	V. emelet	5019-a	2,12	előtér	BGYH Zrt.	398 036	844 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	V. emelet	5019-b	26,25	öltöző	BGYH Zrt.	398 036	10 448 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	V. emelet	5019-c	254,14	női napozó terasz	BGYH Zrt.	199 018	50 578 000	Ft + áfa
<b>V. emelet 5013-5019 összesen</b>			<b>611,41</b>					
<b>A kijelölt, fentiekben felsorolt, 5460/0/A/1 hrsz.-ú, jelenleg BGYH Zrt. tulajdonában lévő területek, amelyek a BGYH Zrt.-től a DOME Kft.-hez kerülnek, becsült forgalmi értéke összesen, kerekítve,</b>							<b>382 857 000</b>	<b>Ft + áfa</b>



5460/0/A/1	magas-földszint	MF118a	12,7	iroda/mosdó előtér	BGyH Zrt.	464 375	5 897 563	Ft + áfa
A kijelölt 5460/0/A/1 hrsz.-ú, BGyH Zrt. tulajdonában lévő helyiség (MF118a) forgalmi értéke összesen, kerekítve:							5 900 000	Ft + áfa
5460/0/A/2	földszint	F124	11,48	légt. helyiség	DOMÉ Kft.	510 813	5 864 000	Ft + áfa
A kijelölt 5460/0/A/2 hrsz.-ú, DOMÉ Kft. tulajdonában lévő terület (F124) forgalmi értéke összesen, kerekítve:							5 900 000	Ft + áfa

A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

Budapest, 2022. július 7.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
2.

Móricz István  
ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzékszám: 01380/1994

Ellenőrizte  
Reményi Krisztina  
ingatlan-értékbecslési szakértő  
eng. szám: IM 9629/2011

Fekesházy Attila  
Ingatlan értékelési irodavezető



## 1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

### 1.1 Megbízás, az értékelés célja

A Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlanrészek forgalmi értékeinek meghatározásával, csere- és értékesítési szándék érdekében.

### 1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

#### **Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:**

Alaprajzokat, területkimutatást

#### **Beszereztük:**

Tulajdoni lapot

#### **Helyszíni szemle:**

2022. április 4-én, illetve korábban készült értékelésünkhöz 2021. május 11-én helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbefolyásoló adottságait.

## 2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE

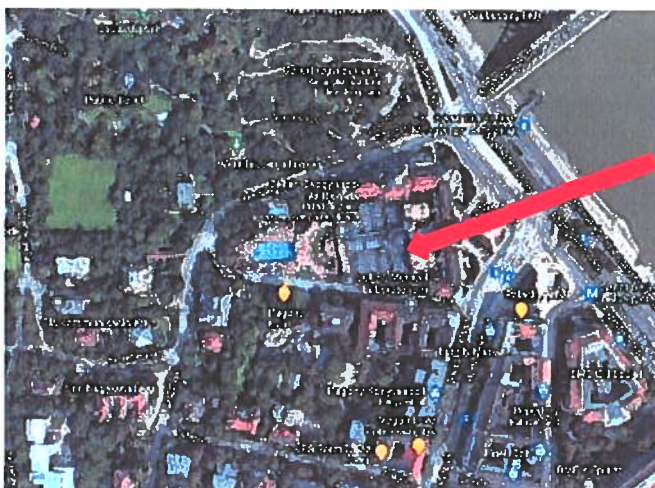
### 2.1 Elhelyezkedés, környezet



A Gellért Szálloda és a Szent Gellért Gyógyfürdő és Uszoda patinás épületegyüttese a főváros központi részén, egyúttal a XI. kerület legértékesebb területén, a Gellérthegy lábánál és a Szabadság híd budai hídfőjénél helyezkedik el. Az ingatlan központi elhelyezkedése révén kiváló infrastrukturális adottságokkal rendelkezik. Közvetlen környezetében főként lakóingatlanok és a Budapesti Műszaki Egyetem épületei, vele szemben - a Duna másik partján - a Budapesti Corvinus Egyetem és a Nagy Csarnok található.

### 2.2 Megközelítés, parkolás

Az ingatlan gépkocsival jól megközelíthető, mind a belváros felől, mind a délbudai irányból. Tömegközlekedési kapcsolat is kiváló, a Bartók Béla úton sűrűn közlekedő villamosoknak a Gellért Szálló előtt van megállója, de korábbinál még jobb lett a tömegközlekedés, mióta átadták az M4 metróvonal Szent Gellért tér - Műegyetem nevű állomását. A parkolás a környék közterületein díjmentes.



### 2.3 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

<b>Ingatlan természetbeni címe:</b>	1114 Budapest XI. ker. Kelenhegyi út 2.
<b>Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:</b>	1114 Budapest XI. ker. Kelenhegyi út 2.
<b>Helyrajzi száma:</b>	<b>5460/0/A/1</b>
<b>Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:</b>	Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. ; 1/1
<b>Megnevezése:</b>	<b>gyógyfürdő</b>
<b>Funkció a valóságban:</b>	gyógyfürdő és uszoda
<b>Felépítmény alapterülete:</b>	14 625 m <sup>2</sup>
<b>Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:</b>	Elővásárlási jog világörökségről szóló 2011. LXXVII. törvény 6/A §. alapján, jogosult: Magyar Állam

<b>Ingatlan természetbeni címe:</b>	1114 Budapest XI. ker. Kelenhegyi út 2.
<b>Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:</b>	1114 Budapest XI. ker. Kelenhegyi út 2. 1114 Budapest XI. ker. Kemenes u. 1. 1114 Budapest XI. ker. Szent Gellért tér 2.
<b>Helyrajzi száma:</b>	<b>5460/0/A/2</b>
<b>Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:</b>	DOMÉ Kereskedelmi Kft.; 1/1
<b>Megnevezése:</b>	<b>szálloda</b>
<b>Funkció a valóságban:</b>	szálloda
<b>Felépítmény alapterülete:</b>	19 688 m <sup>2</sup>
<b>Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:</b>	Elővásárlási jog világörökségről szóló 2011. LXXVII. törvény 6/A §. alapján, jogosult: Magyar Állam Egyetemleges jelzálogjog, jogosult: MFB Zrt. Elidegenítési és terhelési tilalom, jogosult: MFB Zrt. Vételi jog, jogosult: MFB Zrt.

## 2.4 Az ingatlanrészek ismertetése

### Szent Gellért Gyógyfürdő és Uszoda

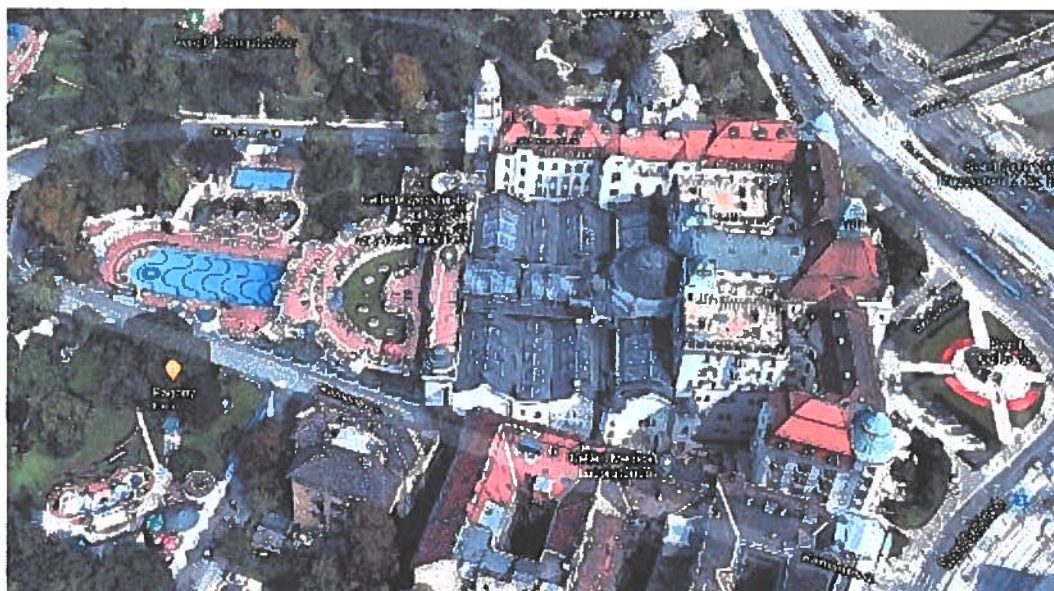
A világszerte ismert és a külföldiek által igen kedvelt, szecessziós stílusban épült Gellért Gyógyfürdő és Szálló 1918-ban nyitotta meg kapuit, majd 1927-ben a hullám strandfürdővel és 1934-ben a pezsgőfürdővel bővült. Az elkészült Gellért fürdő a főváros első luxus kategóriájú létesítménye volt, akkoriban Európa legkorszerűbb gyógyfürdőjének számított.

A fürdő főbejárata a Kelenhegyi út felől közelíthető meg, az íves kapu két oldalán Róna József szoborcsoportja látható, mely a gyógyulást jelképezi. A színes mozaikkal burkolt előcsarnokból a karzatos, 74 méter hosszú és 11 méter széles, színes üvegtetővel fedett központi csarnokba juthatunk.

A fedett úszómedence vonalában helyezkedik el a kültéri hullámfürdő-medence, egy szinttel magasabban található egy kültéri melegvizes medence pezsgetőtőkkel, valamint egy kültéri szauna. A kabinos és szekrényes öltözők az épületet lezáró félkörívben találhatók.

A Gellért fürdő átfogó felújítása 2007. január és 2008 áprilisa között zajlott.

Ma a Gellért Gyógyfürdőben szinte valamennyi gyógyszolgáltatás igénybe vehető. Komplex gyógyfürdőellátást biztosító részleggel (nappali kórház), inhalatóriummal rendelkezik.





**A Szent Gellért Gyógyfürdő és Uszoda, valamint a Gellért Szálloda épületegyüttesében lévő, értékelés tárgyát képező ingatlanrészek jellemzői ( az egyes szintek alaprajzai, az értékelt területek feltüntetésével, a leírások után találhatók):**

#### **Pinceszinti elektromos kapcsolótér**

<b>A helyiség jelölése az alaprajzon:</b>	<b>P24</b>	
<b>Hrsz., tulajdonos:</b>	5460/0/A/1 ; BGyH Zrt.	
<b>Alapterület:</b>	A helyiség alapterülete összesen 12,29 m <sup>2</sup>	
<b>Elhelyezkedés:</b>	A helyiség a szállodai épületszárnyban, a Gellért tér felőli traktusban található.	
<b>Jelenlegi funkció:</b>	Belső elektromos hálózati kapcsolótér (korábban ELMŰ kapcsolótér)	<b>állapot</b>
<b>Megközelítés:</b>	Közös használatú pinceszinti folyosóról nyílik.	
<b>Falfelületek, padlóburkolat:</b>	Vakolt, festett falak, simított beton padozat.	
		kopott, sérült burkolatok

#### **Pinceszinti elektromos kapcsolótér**

<b>A helyiség jelölése az alaprajzon:</b>	<b>P31</b>	
<b>Hrsz., tulajdonos:</b>	5460/0/A/1 ; BGyH Zrt.	
<b>Alapterület:</b>	A helyiség alapterülete összesen 81,28 m <sup>2</sup>	
<b>Elhelyezkedés:</b>	A helyiség a szállodai épületszárnyban, a Gellért tér felőli traktusban található.	
<b>Jelenlegi funkció:</b>	ELMŰ kapcsolótér	
<b>Megközelítés:</b>	Közös használatú pinceszinti folyosóról nyílik. <u>Az üzemeltető a bejárati ajtót nem tudta kinyitni, így a helyiséget nem tudtuk megtekinteni.</u>	

#### **Pinceszinti közlekedő**

<b>A helyiség jelölése az alaprajzon:</b>	<b>P100</b>	
<b>Hrsz., tulajdonos:</b>	5460/0/A/1 ; BGyH Zrt.	
<b>Alapterület:</b>	A helyiség alapterülete összesen 6,50 m <sup>2</sup>	
<b>Elhelyezkedés:</b>	A helyiség a szállodai épületszárnyban, a Gellért tér felőli traktusban található.	
<b>Jelenlegi funkció:</b>	Közlekedő	
<b>Megközelítés:</b>	Közös használatú pinceszinti folyosó.	

#### **Pinceszinti raktár**

<b>A helyiség jelölése az alaprajzon:</b>	<b>P30</b>	
<b>Hrsz., tulajdonos:</b>	5460/0/A/1 ; BGyH Zrt.	
<b>Alapterület:</b>	A helyiség alapterülete összesen 8,18 m <sup>2</sup>	
<b>Elhelyezkedés:</b>	A helyiség a szállodai épületszárnyban, a Gellért tér felőli traktusban található.	
<b>Jelenlegi funkció:</b>	Raktár	
<b>Megközelítés:</b>	Közös használatú pinceszinti folyosóról nyílik.	

**Pinceszinten lift előtér**

A helyiség jelölése az alaprajzon:	<b>P40</b>
Hrsz., tulajdonos:	5460/0/A/1 ; BGyH Zrt.
Alapterület:	A helyiség alapterülete összesen 6,22 m <sup>2</sup>
Elhelyezkedés:	A helyiség a szállodai épületszárnyban, a Gellért tér felőli traktusban található.
Jelenlegi funkció:	Lift előtér
Megközelítés:	Közös használatú pinceszinti folyosóról nyílik.

**Pinceszinten lift**

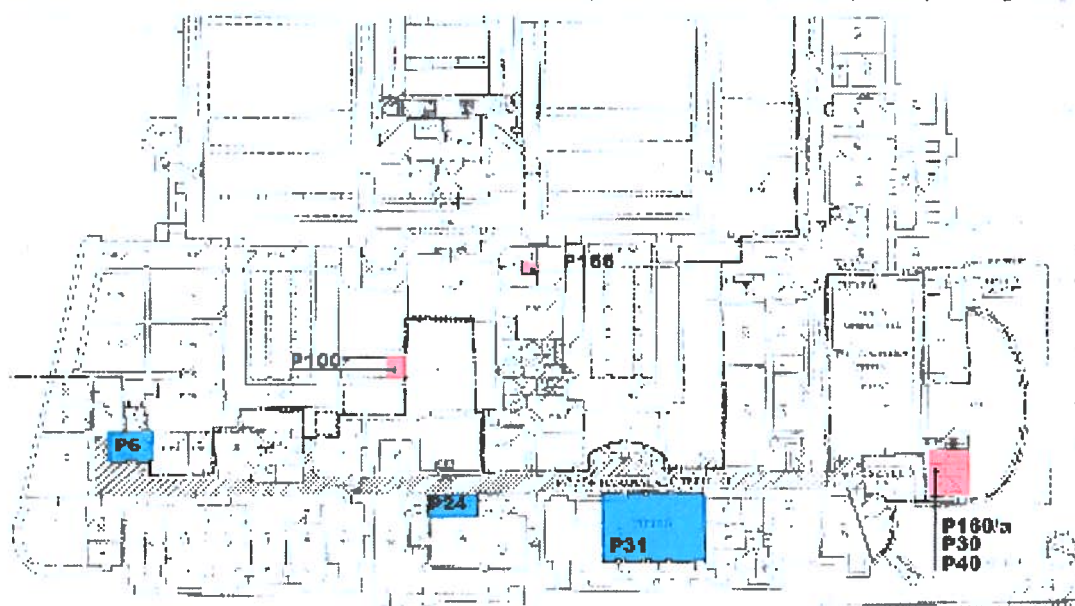
A helyiség jelölése az alaprajzon:	<b>P155</b>
Hrsz., tulajdonos:	5460/0/A/1 ; BGyH Zrt.
Alapterület:	A helyiség alapterülete összesen 4,84 m <sup>2</sup>
Elhelyezkedés:	A helyiség a szállodai épületszárnyban, a Gellért tér felőli traktusban található.
Jelenlegi funkció:	Lift
Megközelítés:	Közös használatú pinceszinti folyosóról nyílik.

**Pinceszinti közlekedő**

A helyiség jelölése az alaprajzon:	<b>P160/a</b>
Hrsz., tulajdonos:	5460/0/A/1 ; BGyH Zrt.
Alapterület:	A helyiség alapterülete összesen 5,40 m <sup>2</sup>
Elhelyezkedés:	A helyiség a szállodai épületszárnyban, a Gellért tér felőli traktusban található.
Jelenlegi funkció:	Közlekedő
Megközelítés:	Közös használatú pinceszinti folyosóról nyílik.

**Pinceszinti lépcsőház**

A helyiség jelölése az alaprajzon:	<b>P6</b>
Hrsz., tulajdonos:	5460/0/A/1 ; BGyH Zrt.
Alapterület:	9,18 m <sup>2</sup>
Elhelyezkedés:	A szálloda és a fürdő határán, a fürdő területén helyezkedik el.
Jelenlegi funkció:	Lépcsőház
Megközelítés:	A fürdő épületszárnyából a műhelyek felől, a szálloda irányából a közös használatú pinceszinti folyosóról.
Kialakítás:	Zárt lépcsőházban kétkarú, pihenőkkel ellátott betonlépcsők.
<b>állapot</b>	
korának megfelelő	



### Földszinti lépcsőház

A helyiség jelölése az alaprajzon:	F302	
Hrsz., tulajdonos:	5460/0/A/1 ; BGyH Zrt.	
Alapterület:	10,28 m <sup>2</sup>	
Elhelyezkedés:	A szálloda és a fürdő határán, a fürdő területén lévő, P6 feletti lépcsőházi terület.	
Jelenlegi funkció:	Lépcsőház	
Megközelítés:	Az udvar felől is megközelíthető.	
Kialakítás:	Zárt lépcsőházban kétkarú, pihenőkkel ellátott betonlépcsők.	<b>állapot</b> korának megfelelő

### Földszinti légtechnikai helyiség

A helyiség jelölése az alaprajzon:	F124	
Hrsz., tulajdonos:	5460/0/A/2 ; DOME Kereskedelmi Kft. (szállodai tulajdon)	
Alapterület:	A helyiség alapterülete 11,48 m <sup>2</sup>	
Elhelyezkedés:	A gyógyfürdő területén, a magasföldszinti gobelin terem alatti, mélyföldszinti öltözők mellett elhelyezkedő helyiség.	
Jelenlegi funkció:	Légtechnikai helyiség. A berendezések a gobelin terem szellőztetését biztosítják.	
Megközelítés:	A pincszinti közlekedőről nyíló helyiség.	<b>állapot</b>
Falfelületek, padlóburkolat:	A falak festettek, a padózat simított beton.	kopott felületek
Elektromos hálózat:	A falon belüli hálózat többnyire még az eredeti (réz, illetve alumínium ) vezetékekkel működik.	a hálózat teljes felújításra, cserére szorul
Világítás:	Mennyezetre szerelt műanyagburás neoncsövekkel.	



**Földszinti férfi termál pihenő**

<b>A helyiség jelölése az alaprajzon:</b>	<b>F217</b>	
<b>Hrsz., tulajdonos:</b>	5460/0/A/1 ; BGyH Zrt.	
<b>Alapterület:</b>	A helyiség alapterülete 67,75 m <sup>2</sup>	
<b>Elhelyezkedés:</b>	A Kemenes utcai szárny földszintjén, a mfszt. terasza alatt elhelyezkedő helyiség.	
<b>Jelenlegi funkció:</b>	Termál pihenő helyiség.	
<b>Megközelítés:</b>	A fürdő öltözői felől közelíthető meg.	
<b>Kialakítás:</b>	Egy nagy belmagasságú, nagy légterű helyiség, amely a földszinti üzlethelyiséggel szomszédos, azokkal összenyitva az üzlet funkciójú helyiség-csoport területét lehetne növelni.	<b>állapot</b>
<b>Nyílászárók:</b>	A bejárati ajtó egyszárnyú faszerkezet, az utcára néző, felül íves kialakítású ablakok gerébtokos faszerkezetek.	korának megfelelő állapotúak, felújítandók
<b>Falfelületek, padlóburkolat:</b>	A helyiség falait a mennyezetig csempe burkolattal látták el, a padló hasonló színű kiskocka kerámia lapokkal burkolt.	kopott
<b>Hőellátás:</b>	A hőellátás az épület távfűtési rendszerén keresztül történik, a hőleadók acél lemez fűtőtestek.	
<b>Elektromos hálózat:</b>	A falon belüli hálózat többnyire még az eredeti (réz, illetve alumínium ) vezetékekkel működik.	a hálózat teljes felújításra, cseréire szorul
<b>Világítás</b>	Mennyezetről függesztett tükrös armatúrájú világítótestek.	

A fentiek alapján megállapítjuk, hogy az értékelt ingatlanrész közepes műszaki állapotúnak tekinthető.

**Földszinti üzlethelyiség**

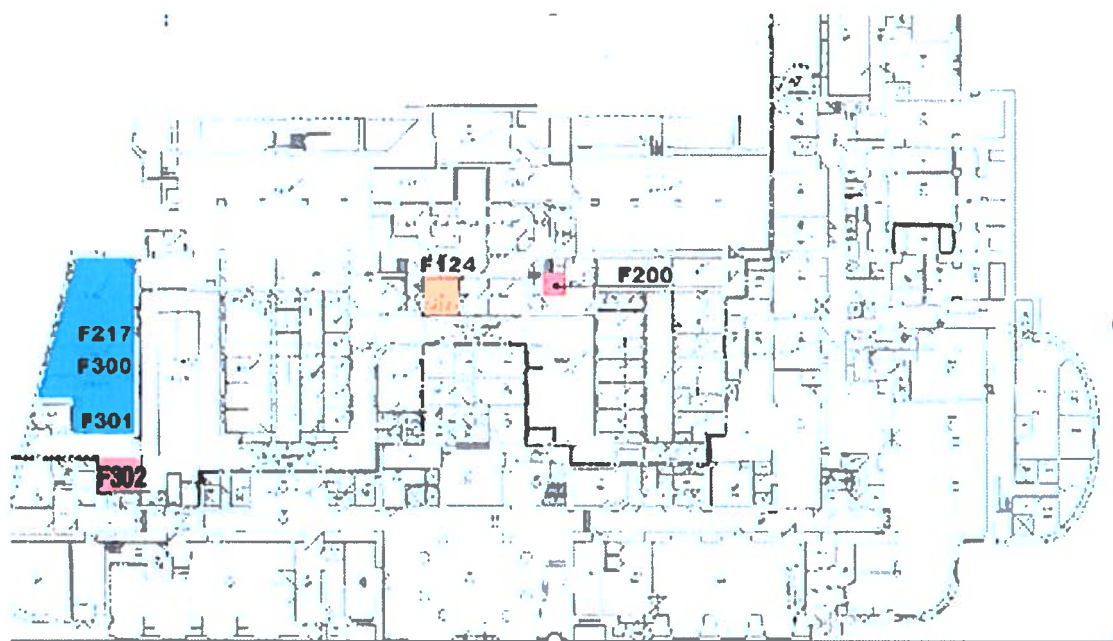
<b>A helyiségek jelölése az alaprajzon:</b>	<b>F300 – F301</b>	
<b>Hrsz., tulajdonos:</b>	5460/0/A/1 ; BGyH Zrt.	
<b>Alapterület:</b>	A helyiségek alapterülete összesen 80,11 m <sup>2</sup> , kerekítve 80 m <sup>2</sup>	
<b>Elhelyezkedés:</b>	A szállodai épületszárnyhoz csatlakozó, Kemenes utcai szárny földszintjén elhelyezkedő helyiségcsoport.	
<b>Jelenlegi funkció:</b>	Üzlethelyiség, optikai szalon	
<b>Megközelítés:</b>	Az üzletnek a Kemenes utcáról nyíló, önálló bejárata van.	
<b>Beosztás:</b>	A helyiségekben eredetileg postahivatal működött. A jelenlegi üzletben az alaprajzon feltüntetett 300 és 301 jelű helyiségeket összenyitották, majd egy nagyobb üzletteret, két kisebb helyiséget és egy mosdó-WC helyiséget alakítottak ki gipszkartonos térelválasztással.	<b>állapot</b>
<b>Nyílászárók:</b>	A bejárati ajtó kétszárnyú, üvegezett faszerkezet, kívül nyitható védőráccsal ellátva. A beltéri ajtók egyszárnyú típusszerkezetek. A postahivatal	az ajtók újszerűek, az ablakok felújításra szorulnak

	udvarra néző, korábbi gerébtokos faszerkezetű ablakait meghagyták.	
<b>Padlóburkolat</b>	A helyiségeket egységesen kerámia padlólapokkal burkolták.	újszerű
<b>Felületképzés:</b>	A helyiségekben vakolt, világosra festett falakat találunk, a mosdó és a WC falait közel a mennyezetig esztétikus csempével burkolták.	jó állapotú festés, újszerű csempeburkolat
<b>Hőellátás:</b>	A hőellátás az épület távfűtési rendszerén keresztül történik, a hőleadók acél lemez fűtőtestek.	
<b>Elektromos hálózat:</b>	A bérő elmondása szerint a falon belüli hálózatot csak részben cserélték ki.	
<b>Világítás</b>	Többnyire mennyezetről függesztett világítótestek, egy-egy helyen gipszkartonba szerelt spotlámpák.	
<b>Melegvíz ellátás:</b>	A távfűtési rendszeren keresztül.	
<b>Biztonsági rendszer:</b>	A helyiségcsoportba riasztórendszer telepítettek.	

A fentiek alapján megállapítjuk, hogy az értékelt ingatlanrész felújított műszaki állapotúnak tekinthető.

### Földszinti lift előtér

<b>A helyiség jelölése az alaprajzon:</b>	<b>F200</b>
<b>Hrsz., tulajdonos:</b>	5460/0/A/1 ; BGyH Zrt.
<b>Alapterület:</b>	A helyiség alapterülete összesen 36,84 m <sup>2</sup>
<b>Elhelyezkedés:</b>	A helyiség a szállodai épületszárnyban, a Gellért tér felőli traktusban található.
<b>Jelenlegi funkció:</b>	Lift előtér
<b>Megközelítés:</b>	Közös használatú folyosóról nyílik.



**Magasföldszinti lépcsőház**

<b>A helyiség jelölése az alaprajzon:</b>	<b>MF221</b>	
<b>Hrsz., tulajdonos:</b>	5460/0/A/1 ; BGyH Zrt.	
<b>Alapterület:</b>	10,28 m <sup>2</sup>	
<b>Elhelyezkedés:</b>	A szálloda és a fürdő határán, a fürdő területén lévő, P6 feletti lépcsőházi terület.	
<b>Jelenlegi funkció:</b>	Lépcsőház	
<b>Kialakítás:</b>	Zárt lépcsőházban kétkarú, pihenőkkel ellátott betonlépcsők.	korának megfelelő

**Magasföldszinti lift**

<b>A helyiség jelölése az alaprajzon:</b>	<b>MF105</b>	
<b>Hrsz., tulajdonos:</b>	5460/0/A/1 ; BGyH Zrt.	
<b>Alapterület:</b>	A helyiség alapterülete összesen 4,84 m <sup>2</sup>	
<b>Elhelyezkedés:</b>	A helyiség a szállodai épületszárnyban, a Gellért tér felőli traktusban található.	
<b>Jelenlegi funkció:</b>	Lift	
<b>Megközelítés:</b>	Közös használatú folyosóról nyílik.	

**Magasföldszinti terasz:**

<b>A terület jelölése az alaprajzon:</b>	<b>MF113</b>	
<b>Hrsz., tulajdonos:</b>	5460/0/A/1 ; BGyH Zrt.	
<b>Alapterület:</b>	A terasz alapterülete összesen 124,38 m <sup>2</sup> , kerekítve 124 m <sup>2</sup>	
<b>Elhelyezkedés:</b>	A szállodai épületszárnyhoz csatlakozó, Kemenes utcai szárny magasföldszintjén elhelyezkedő helyiségcsoport, amely a magasföldszinti irodák felől és a fürdő felől (a 111 jelű fehérnemű raktár felől ) egyaránt megközelíthető. A Kemenes utca felé kb. 1 méter magas mellvéddel határolt terület.	
<b>Jelenlegi funkció:</b>	Nyitott terasz.	
<b>Burkolat:</b>	Fagyálló burkolólapokkal fedett terasz, burkolólapok kopottak, egyes helyeken kissé elmozdultak, fugázási hiányok láthatók.	

**Magasföldszinti irodai helyiségcsoport**

<b>A helyiségek jelölése az alaprajzon:</b>	<b>MF114 – MF119</b>	
<b>Hrsz., tulajdonos:</b>	5460/0/A/1 ; BGyH Zrt.	
<b>Alapterület:</b>	A helyiségek alapterülete összesen 112,10 m <sup>2</sup> , kerekítve 112 m <sup>2</sup>	
<b>Elhelyezkedés:</b>	A szállodai épületszárnyhoz csatlakozó, Kemenes utcai szárny magasföldszintjén elhelyezkedő helyiségcsoport, amelyhez az utca felé nyíló, nagy területű terasz kapcsolódik. A 115 és a 116 jelű helyiségeket faszerkezetű lépcső köti össze, mivel a 115 jelű helyiség padlószintje az ingatlanrész többi helyiségéhez képest közel 1 méterrel lejjebb helyezkedik el	
<b>Jelenlegi funkció:</b>	Irodai	
<b>Megközelítés:</b>	A Kemenes utca felőli kapun, majd lépcsőházon keresztül, illetve a hátsó traktus felől a teraszról.	

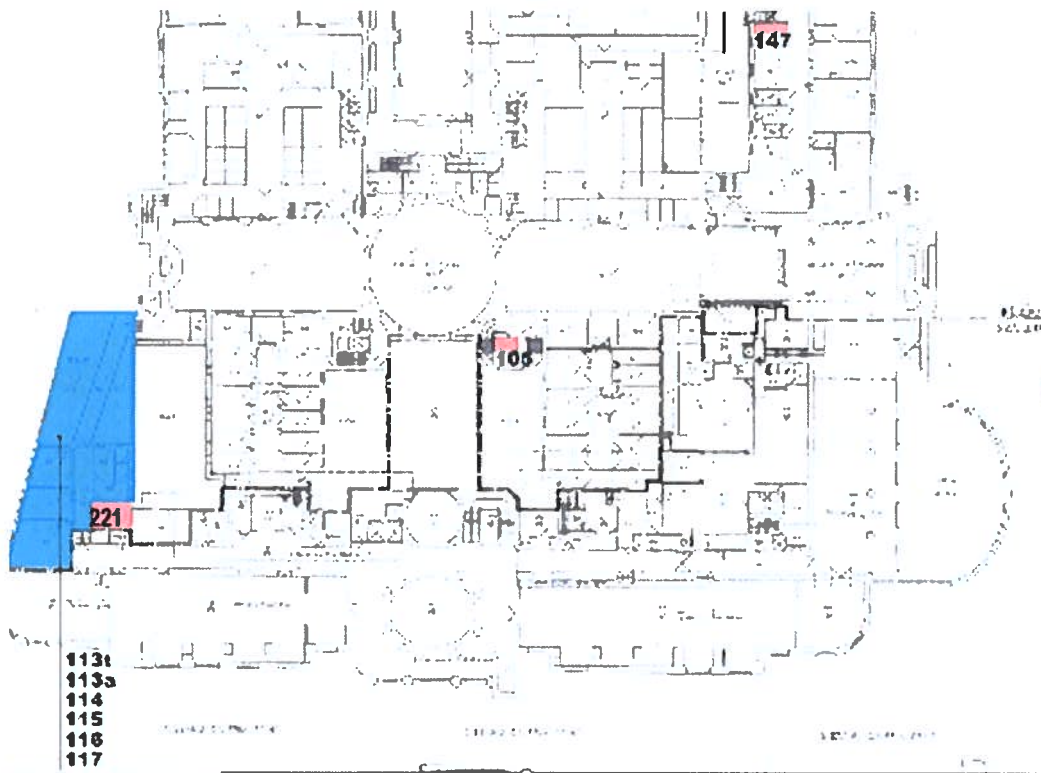


<b>Beosztás:</b>	Az irodai és egyéb (konyha, mosdó, WC) helyiségek egy közlekedőből nyílnak. Az irodahelyiségek ablakai a Kemenes utcára néznek.	<b>állapot, megjegyzés</b>
<b>Belmagasság:</b>	Az MF 114 számú helyiségben 4,85 m, a többi helyen 3,90 m a belmagasság.	az MF 114 helyiségben galéria alakítható ki
<b>Nyílászárók:</b>	Faszerkezetű, táblás üvegezett, egy- és kétszárnyú beltéri ajtók, valamint felül íves kialakítású, hagyományos kapcsolt gerébtokos faszerkezetű ablakok.	közepes állapotú ajtók, felújítandó ablakok
<b>Padlóburkolat</b>	Helyiségenként eltérő; az iroda helyiségekben parketta, a vizes helyiségekben kerámia padlólapok.	többnyire erősen kopottak
<b>Felületképzés:</b>	A vakolt festett falak részben lambériázottak, a szociális helyiségek, a konyha falai max. 2 méter magasságig csempével burkoltak.	- közepes állapotú falfestés - az MF116 jelű helyiség mennyezete alatt, az utca felőli sarkon nagy foltban beázás nyoma látható - kopott csempeburkolat
<b>Hőellátás:</b>	A hőellátás az épület távfűtési rendszerén keresztül történik, hőleadók acél lemez fűtőtestek.	
<b>Elektromos hálózat:</b>	A falon belüli hálózat többnyire még az eredeti (réz, illetve alumínium ) vezetékekkel működik.	a hálózat teljes felújításra, cseréjére szorul
<b>Számítógépes hálózat</b>	Az irodákban korszerű üvegszál optikás hálózatot telepítettek. A RACK szekrény a konyha bejárat falára van felhelyezve.	korszerű
<b>Világítás</b>	Mennyezetről függesztett hagyományos világítótestek és neon fényforrások.	korának megfelelő
<b>Melegvíz ellátás:</b>	A távfűtési rendszeren keresztül, egy helyen a konyhában 5 literes fali villanybojler	
<b>Hűtés:</b>	Az iroda helyiségeket SPLIT klímákkal látták el, a kültéri egységek a terasz felett, a toldalékrész. Kemenes utcai homlokzatán helyezték el.	
<b>Gázellátás:</b>	Nincs bekötve.	
<b>Biztonsági rendszer:</b>	A helyiségcsoportba riasztórendszer telepítettek.	
<b>Kiegészítés:</b>	A helyszíni szemle során megállapítottuk, hogy az MF114 - MF119 jelű helyiségcsoporthoz a terasz irányában kisebb területű toldalékrészt építettek, amely a társasházi alapító okirat mellékletét képező alaprajzon nem szerepel, valamint – az üzemeltető tájékoztatása szerint – a társasházi alapító okiratban sincs felvéve. Jelenleg az irodai helyiségcsoportot a terasz felől ezen a toldalékrészen keresztül lehet megközelíteni. A toldalékrészben egy portafülke, egy fürdőhelyiség, valamint egy mosdó-WC lett kialakítva. Erre a toldalékrészre az értébecslési megbízás sem tér ki, így ez az építményrész nem képezi értékelésünk tárgyát.	

A fentiek alapján megállapítjuk, hogy az értékelt ingatlanrész közepes, egyes helyeken felújítandó műszaki állapotúnak tekinthető, folyamatos karbantartást igényel. Megjegyezzük, hogy a helyiségcsoport MF114 számú, nagy belmagasságú helyiségében galéria kialakításával lehet az irodaterületet növelni.

**Magasföldszinti gépészeti akna**

A helyiség jelölése az alaprajzon:	MF147
Hrsz., tulajdonos:	5460/0/A/1 ; BGyH Zrt.
Alapterület:	A helyiség alapterülete összesen 6,00 m <sup>2</sup>
Elhelyezkedés:	A helyiség a szállodai épületszárnyban, a Gellért tér felőli traktusban található.
Jelenlegi funkció:	Gépészeti akna
Megközelítés:	BGYH tulajdonában lévő folyosóról.

**I. emeleti lépcsőház**

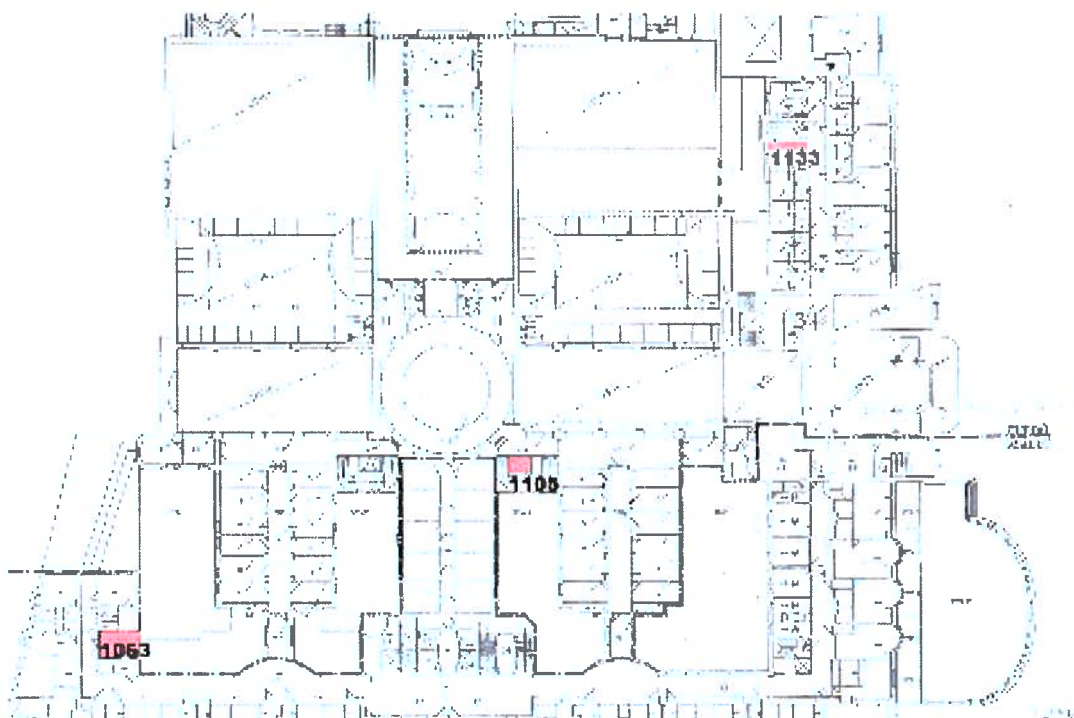
A helyiség jelölése az alaprajzon:	1063
Hrsz., tulajdonos:	5460/0/A/1 ; BGyH Zrt.
Alapterület:	A helyiség alapterülete összesen 10,15 m <sup>2</sup>
Elhelyezkedés:	A helyiség a szállodai épületszárnyban, a Gellért tér felőli traktusban található.
Jelenlegi funkció:	Lépcsőház

**I. emeleti lift**

A helyiség jelölése az alaprajzon:	1105
Hrsz., tulajdonos:	5460/0/A/1 ; BGyH Zrt.
Alapterület:	A helyiség alapterülete összesen 4,84 m <sup>2</sup>
Elhelyezkedés:	A helyiség a szállodai épületszárnyban, a Gellért tér felőli traktusban található.
Jelenlegi funkció:	Lift

**I. emeleti gépészeti akna**

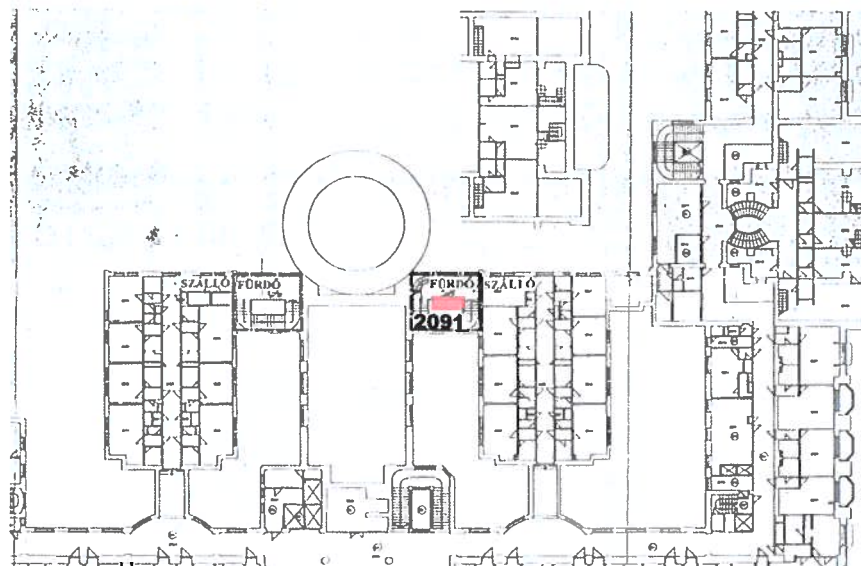
A helyiség jelölése az alaprajzon:	1133
Hrsz., tulajdonos:	5460/0/A/1 ; BGyH Zrt.
Alapterület:	A helyiség alapterülete összesen 6,00 m <sup>2</sup>
Elhelyezkedés:	A helyiség a szállodai épületszárnyban, a Gellért tér felőli traktusban található.
Jelenlegi funkció:	Gépészeti akna
Megközelítés:	BGYH tulajdonában lévő folyosóról.



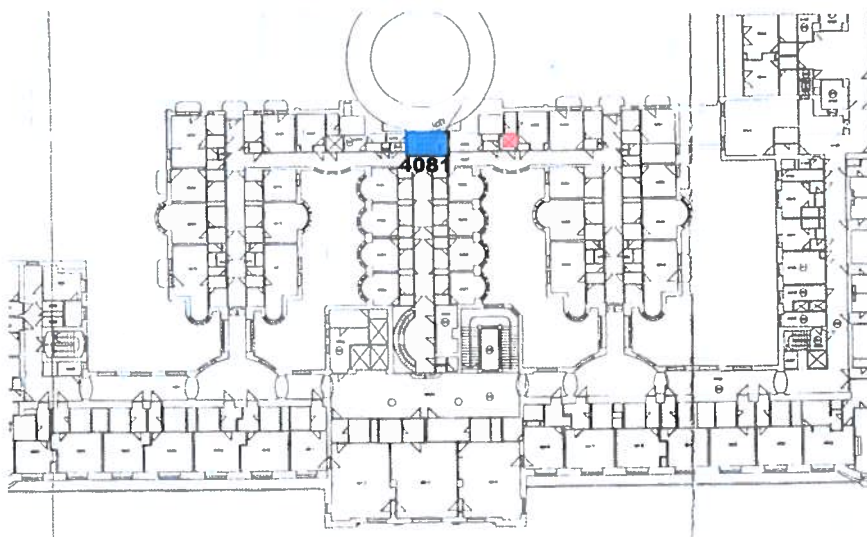


**II. emeleti lift**

<b>A helyiség jelölése az alaprajzon:</b>	<b>2091</b>
<b>Hrsz., tulajdonos:</b>	5460/0/A/1 ; BGyH Zrt.
<b>Alapterület:</b>	A helyiség alapterülete összesen 4,84 m <sup>2</sup>
<b>Elhelyezkedés:</b>	A helyiség a szállodai épületszárnyban, a Gellért tér felőli traktusban található.
<b>Jelenlegi funkció:</b>	Lift

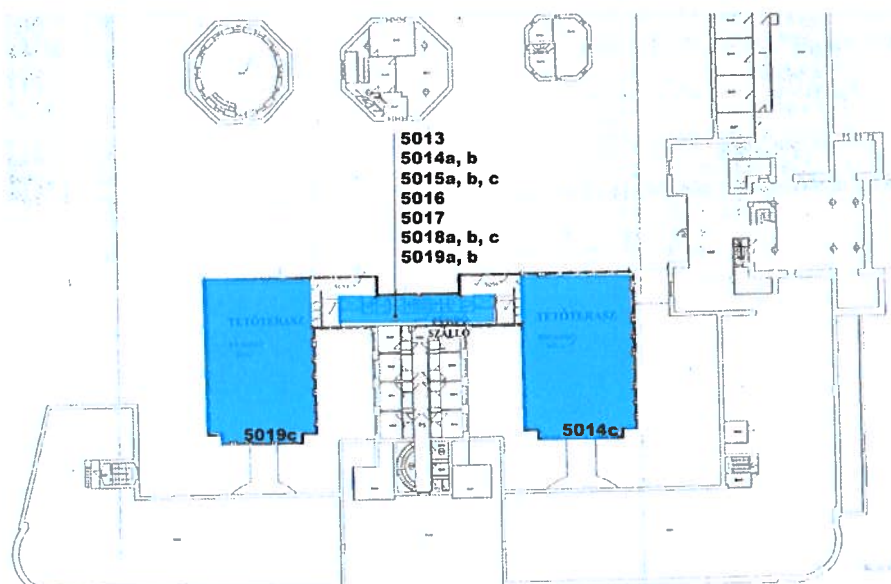
**IV. emeleti lépcsőház**

<b>A helyiség jelölése az alaprajzon:</b>	4081	
<b>Hrsz., tulajdonos:</b>	5460/0/A/1 ; BGyH Zrt.	
<b>Alapterület:</b>	8,84 m <sup>2</sup>	
<b>Elhelyezkedés:</b>	A szálloda hátsó épületszárnyában található.	
<b>Jelenlegi funkció:</b>	Lépcsőház	
<b>Megközelítés:</b>	A szállodai folyosókról közelíthető meg.	
<b>Kialakítás:</b>	Zárt lépcsőházban kétkarú, pihenőkkel ellátott betonlépcsők.	korának megfelelő



**V. emeleti napozóteraszok és kiszolgáló helyiségei**

<b>Helyiségek, területek jelölés az alaprajzon:</b>	<b>5013-5019</b>
<b>Hrsz., tulajdonos:</b>	5460/0/A/1 ; BGyH Zrt.
<b>Alapterület:</b>	A teljes terület 611,41 m <sup>2</sup>
<b>Elhelyezkedés:</b>	Az épület legfelső szintjén, a Gellért Gyógyfürdőhöz tartozó területen.
<b>Jelenlegi funkció:</b>	Napozóteraszok tusolókkal, öltöző, mosdó, WC
<b>Megközelítés:</b>	A fürdő hátsó épületszárnyában lévő lifttel vagy gyalogosan a lépcsőházon keresztül.

**2.5 SWOT analízis**

<b>erősségek</b>	<b>gyengeségek</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• kiváló elhelyezkedés (Gellérthegy mellett, a Duna partjánál)</li> <li>• turisztikai szempontból kiemelt, műemléki környezet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• közepes, több helyen felújítandó műszaki állapot</li> <li>• a parkolási lehetőség korlátozott</li> </ul>
<b>lehetőségek</b>	<b>veszélyek</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• átalakítással szálláshelyek kialakítása</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• a turisztikai forgalom – remélhetően átmeneti - visszaesése</li> </ul>

**Erősségek:** belső tényezők: pozitív tulajdonságok, amelyben jó az adott ingatlan, amelyre lehet építeni a jövőben, és lehet rá befolyás, hogy még jobb legyen.

**Gyengeségek:** belső tényezők: olyan tulajdonságok, amelyben nem jó az adott ingatlan, de lehet rá befolyás, hogy jobb legyen. Azok a jellemzők, amelyet fejlesztendő területeknek is neveznek.

**Lehetőségek:** külső tényezők: olyan adottságok, amelyeket nem tudunk befolyásolni, de kedvezőek, és rájuk építve kihasználhatjuk az erősségeinket.

**Veszélyek:** külső tényezők: olyan korlátok, negatív tényezők, amelyeket nem tudunk befolyásolni, és csökkentik a siker esélyeit, kockázatot is jelentenek.

### 3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

#### Piaci forgalmi érték

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az adott ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, kényszer nélkül jártak el.

#### MÓDSZEREK:

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (Európai Értébecslési Szabványok - EVS) megfelelően készült. Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza.

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

#### Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/bérleti ügyletek árának, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
1. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
2. Fajlagos alapérték meghatározása.
3. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
4. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
5. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

•Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során-figyelmén kívül kell hagyni.

•Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

•Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

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

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok
- Telekadottságok
- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai



○ Jogi szempontok, hatósági szabályozás

•Az értékelésben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

•Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

### **Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés**

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérletre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

### **Költség alapú értékelés**

A költség alapú értékelés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulásokat, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő, vagy károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

#### *A módszer fő lépései:*

1. A telekérték meghatározása.
  2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
  3. Avulások számítása.
  4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
  2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előírányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.  
Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.  
Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a gazdasági-, környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költség alapján számított forgalmi érték.

#### 4. ÉRTÉKELÉS

A magassíkszínti irodacsoport elhelyezkedése miatt nem kapcsolódik szorosan a fürdő területeihez, az épületrész Kemenes utca felőli bejáratán, majd a P6 jelű lépcsőházon át történő megközelítése folytán az irodák önállóan is hasznosíthatók csakúgy, mint az alatta lévő, utcai bejáratú rendelőhelyiség.

A fentiek miatt az értékmeghatározás vonatkozásában az irodai helyiségcsoport alkalmas a piaci összehasonlításra, ezért az itt megállapított fajlagos piaci értékeket tekintjük bázisértéknek az egyéb területek értékének számításakor. Kivételt képeznek a kereskedelmi területek – a földszinti üzlethelyiségek -, melyek szintén alkalmasak a piaci összehasonlításra, ezért ezeket külön értékeltük.

Értékelésünk első lépésében a fentiekben ismertetett, jelenleg a fürdő által használt irodai és üzleti funkciót betöltő helyiségcsoportok forgalmi értékeit határoztuk meg, a piaci összehasonlító és a hozam alapú értékelési módszerek alkalmazásával. Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért az ingatlan.com internetes oldalról begyűjtött és kiválogatott kínálati összehasonlító adatokat használtuk fel. A további lépések során az egyéb helyiségek, területek fajlagos értékeit az irodai helyiségcsoport fajlagos értékéből, mint bázisértékből vezettük le, korrekciós szorzók alkalmazásával.

#### ***Magassíkszínti MF114-119 irodai helyiségcsoport forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel***

Első lépésként az ingatlanrész jogi jellegét vizsgáltuk. Az iroda helyiségcsoport nem önálló albetét (helyiségcsoport a 5460/0/A/1 hrsz.-ú albetét részét képezi), ezért negatív korrekcióval módosítottunk, majd az elhelyezkedés, a megközelítés, a kialakítás, a funkció, az alapterület, a műszaki állapot tekintetében szintén korrigáltuk a fajlagos értékeket.

Az összehasonlító módszer számításait az 1. számú táblázatban mutatjuk be.

## 1. számú táblázat

A magassági szintű 114 m <sup>2</sup> alapterületű irodai helyiségcsoport forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel					
Megnevezés		1.	2.	3.	4.
Ingtalan címe	XI. Szent Gellért tér 2. (Kemenes u. 1.)	XI. Csiky utca (a Szent Gellért tér közelében)	XI. Bartók Béla út 4.	XI. Bartók Béla út 50.	XI. Kemenes u. 8.
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2022. június	2022. június	2022. június	2022. június
Adat forrása		<a href="https://ingatlan.com/20236380">https://ingatlan.com/20236380</a>	<a href="https://ingatlan.com/32774259">https://ingatlan.com/32774259</a>	<a href="https://ingatlan.com/32822599">https://ingatlan.com/32822599</a>	<a href="https://ingatlan.com/32967904">https://ingatlan.com/32967904</a>
Ingtalan típusa	iroda	iroda	lakás	lakás	lakás
Bruttó kínálati ár (Ft)		225 000 000	205 900 001	85 000 000	59 900 000
Nettó kínálati ár (Ft)		177 165 354	162 125 985	66 929 134	47 165 354
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kinálati korrekció mértéke: -10%	159 448 819	145 913 387	60 236 220	42 448 819
Helyiségcsoport alapterülete	112 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>
Fajlagos nettó ár (Ft/m <sup>2</sup> )		797 244	911 959	547 602	848 976
Szöveges leírás	A Gellért Gyógyfürdő Kemenes utcai szárnyában lévő, közepes állapotú, magassági szintű irodai helyiségcsoport, amelynek egy utcai terasz felé is van kijárata.	Önálló utcai bejáratral rendelkező, két szintes (szuterén + földszint), felújított ingatlan a felső szinten egyféltérű iroda, klmával	Gellért Szállónál eladó két egymás mellett lévő lakás, egy 68 m <sup>2</sup> szobás, Dunára néző és egy 92 m <sup>2</sup> összesen 160 m <sup>2</sup> lakás. A lakások összenyithatók. A cirkófűtési lakásokat 5 évvel ezelőtt újították fel.	Részben felújítandó-közepes állapotú, 2. emeleti, 110 m <sup>2</sup> alapterületű, utcára néző, 3.5 szobás, gáz-cirkófűtéses, akár irodának is is kialakítható lakás, karbantartott 110 m <sup>2</sup> fűtés házban.	Gellért Fürdő mellett, csendes melékutcában, II. emeleti, kétszobás, panorámas felújítandó lakás. Az épület felújítása tervben van. A kapu és a lépcsőházi nyílászárók cseréje folyamatban.
Értékmódosító tényezők					
Jogi jelleg	önálló helyrajzi szám nem rendelkező ingatlanrész	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon
Korrekció mértéke		-10%	-10%	-10%	-10%
Környeten belüli elhelyezkedés	központi	kedvezőlenebb	hasonló	kedvezőlenebb	hasonló
Korrekció mértéke		10%	0%	10%	0%
Közelkedés	jó	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%	0%
Jelenlegi funkció	irodai	irodai	lakás	lakás	lakás
Korrekció mértéke		0%	-5%	0%	-5%
Alapterület	112 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>
Korrekció		10%	5%	0%	-5%
Épületen belüli elhelyezkedés	magassági szint	kétszintes: szuterén és földszint	4. emelet, irodának kevésbé jó	2. emelet, irodának kevésbé jó	2. emelet, irodának kevésbé jó
Korrekció mértéke		10%	5%	5%	5%
Műszaki állapot	közepes, egyes részekben gyenge	felújított	felújított	gyengébb	gyengébb
Korrekció mértéke		-15%	-15%	10%	10%
Hőellátás	távűtés	cirkófűtés	cirkófűtés	cirkófűtés	cirkófűtés
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%	-5%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%	0%
Közterületi kapcsolat	nincs, de a helyiségcsoportnak egy nagy terasz felé is van kijárata	van	nincs	nincs	nincs
Korrekció mértéke		-10%	0%	0%	0%
Kilátás, fényviszonyok	szűk utcára és udvarra néző ablakok, a természetes megvilágítás kevés	hasonló	utcai	utcai	világos panorámas
Korrekció mértéke		0%	-5%	-5%	-5%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-10%	-30%	5%	-15%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	663 126	717 520	638 371	574 982	721 630
Korrigált ár (Ft)	74 270 078	fajlagos nm ár x helyiség alapterület			
Az ingatlan nettó forgalmi értéke kerekítve (Ft)	74 300 000 Ft				



**A földszinti F 300-301 jelölésű kereskedelmi helyiségcsoport forgalmi értékének meghatározás hozam alapú módszerrel**

A bérleti díj meghatározásához tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk.

Az értékelés számításait az 2. és 3. számú táblázatokban végeztük el.

**2. számú táblázat**

Földszinti 80 m <sup>2</sup> -es üzlethelyiség bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés	1.	2.	3.	
Ingatlan címe	XI. Szent Gellért tér 2. -Kemenes u. 1.	XI. Karinthy Frigyes út 13.	XI. Budafoki út 57.	XI. Lágymányosi út
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2022. június	2022. június	2022. június
Adat forrása		Kidaó üzlethelyiség - XI. kerület, Budapest - Iroda, üzlethelyiség, ipari ingatlan (jofogas.hu)	<a href="https://ingatlan.com/31654130">https://ingatlan.com/31654130</a>	<a href="https://ingatlan.com/32628001">https://ingatlan.com/32628001</a>
Ingatlan típusa	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
Bruttó kínálati bérleti díj (Ft/hó)		280 000	420 000	100 000
Nettó kínálati bérleti díj (Ft/hó)		220 472	330 709	78 740
Korrigált bérleti díj	kínálati korrekció mértéke: -10%	198 425 Ft	297 638 Ft	70 866 Ft
Helyiségcsoport alapterülete	80 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>
Fajlagos nettó bérleti díj (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		4 222	3 307	4 724
Szöveges leírás	A Gellért Gyógyfürdő Kemenes utcai szárnyában lévő, utcai bejáratú, részben felújított, földszinti üzlethelyiség. Az ingatlanrészben korábban postahivatal volt, jelenleg optikai szalon működik.	Forgalmas helyen lévő, 47 m <sup>2</sup> -es, utcai bejáratú, jó állapotú üzlethelyiség.	Üvegportálos, földszinti 90nm-es, felújított állapotú üzlet, jelenleg gyorsétteremként üzemel, de bármilyen célra hasznosítható	Utcai bejáratos, üvegajtós, szuterénben lévő, kis méretű közepes állapotú üzlethelyiség, több célra hasznosítható.
Értékmódosító tényezők				
Körületen belüli elhelyezkedés	központi helyen, a Szent Gellért tér mellett, de kis forgalmú mellékutcában lévő üzlet	forgalmas úton lévő üzlet	forgalmas úton lévő üzlet	távolabb a Gellért tértől
Korrekció		-5%	-5%	5%
Közlekedés	jó	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		0%	0%	0%
Alapterület	80 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>
Korrekció		-5%	0%	-10%
Épületen belüli elhelyezkedés	földszinti	földszinti	földszinti	szuterén
Korrekció mértéke		0%	0%	5%
Műszaki állapot	felújított (a burkolatok)	jó	felújított	közepes állapotú
Korrekció		5%	0%	10%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		0%	0%	0%
Használat, funkció	kereskedelmi	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		0%	0%	0%
Közvetlen közterületi kapcsolat / utcai portál	van	van	van	van
Korrekció		0%	0%	0%
Összes korrekció		-5%	-5%	10%
Korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m <sup>2</sup> /hó)	4 116	4 011	3 142	5 197
Korrigált bérleti díj (Ft/hó)	329 315			
Az ingatlan nettó bérleti díja:	329 000	Ft/hó	3 948 000	Ft/év

Számításainkban 15 éves megtérülésnek megfelelő hozamráttával számolunk, ami 6,67 %.

**3. számú táblázat**

A földszinti 80 m <sup>2</sup> -es üzlethelyiség forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével		
Évi teljes bevétel	3 948 000	Ft/év
Veszteség (kiadási, behajtási)	8,00%	
Tőkésítési ráta:	6,67%	
Tőkésített forgalmi érték:	54 482 400	Ft
Kerekített nettó forgalmi érték:	54 500 000	Ft

A fentiekben meghatározott magasföldszinti irodai helyiségcsoport és az üzlethelyiség fajlagos forgalmi értékeit bázisértéknek tekintve vezettük le a többi helyiség és terület fajlagos értékeit, az alábbi táblázatokban feltüntetett korrekciók alkalmazásával, jelenlegi állapotukat, hasznosításukat és funkciójukat figyelembe véve.

#### Pinceszinti helyiségek:

A pinceszinti helyiségek fajlagos forgalmi értékeit az irodai helyiségcsoport fajlagos forgalmi értékének 50 %-ban határoztuk meg az alábbi táblázatban:

4. számú táblázat

Helyrajzi szám	Épület szintek	Alaprajzi jelölés	Társasház alapító okir. szerinti alapterület (m <sup>2</sup> )	Tényleges, felmért terület (m <sup>2</sup> )	Megnevezés	Tulajdonos	Fajl. forgalmi érték (Ft/m <sup>2</sup> )	Forgalmi érték (F)	
5460/0/A/1	pince	P24	11,60	12,29	ELMŰ kapcsolótér	BGyH Zrt.	331 696	4 077 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	pince	P31	98,53	81,28	ELMŰ kapcsolótér	BGyH Zrt.	331 696	26 960 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	pince	P100	6,50	6,50	közlekedő	BGyH Zrt.	331 696	2 156 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	pince	P30	6,76	8,18	raktár	BGyH Zrt.	331 696	2 713 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	pince	P40	6,68	6,22	lift előtér	BGyH Zrt.	331 696	2 063 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	pince	P155		4,84	lift	BGyH Zrt.		0	
5460/0/A/1	pince	P160/a	5,40	5,40	közlekedő	BGyH Zrt.	331 696	1 791 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	pince	P6		9,18	lépcsőház	BGyH Zrt. használati jogot ad a DOME-nak		0	

#### A DOME Kft. tulajdonában lévő pinceszinti és földszinti helyiség:

A DOME Kft. tulajdonában lévő F124 jelű földszinti, jelentős funkciót ellátó helyiség fajlagos forgalmi értékét az irodai fajlagos érték 70%-ban határoztuk meg az alábbi táblázatban:

5. számú táblázat

Helyrajzi szám	Épület szintek	Alaprajzi jelölés	Társasház alapító okir. szerinti alapterület (m <sup>2</sup> )	Tényleges, felmért terület (m <sup>2</sup> )	Megnevezés	Tulajdonos	Fajl. forgalmi érték (Ft/m <sup>2</sup> )	Forgalmi érték (F)	
5460/0/A/2	földszint	F124	12,12	11,48	légtéchn. helyiség	DOME Kft.	510 813	5 900 000	Ft + áfa

#### Földszinti, kereskedelmi funkcióra alkalmas helyiség (F217)

Az értékelte további földszinti helyiségek üzleti funkciót látnak el, vagy arra alkalmasak. Az F300-301 helyiségcsoport fajlagos forgalmi értékét az 2.-3. táblázatokban határoztuk meg. A jelenlegi üzlethelyiségekhez csatolható F217 számú pihenőhelyiség fajlagos értékét a fentiekben meghatározott fajlagos érték 85% -ban állapítottuk meg az alábbi táblázatban:

6. számú táblázat

Helyrajzi szám	Épület szintek	Alaprajzi jelölés	Társasház alapító okir. szerinti alapterület (m <sup>2</sup> )	Tényleges, felmért terület (m <sup>2</sup> )	Megnevezés	Tulajdonos	Fajl. forgalmi érték (Ft/m <sup>2</sup> )	Forgalmi érték (F)	
5460/0/A/1	földszint	F217	66,30	67,75	férfi termál pihenő	BGyH Zrt.	579 063	39 231 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	földszint	F300-F301	71,98	80,11	üzlethelyiség	BGyH Zrt.	681 250	54 575 000	Ft + áfa

#### Egyes földszinti kiszolgáló területek és a magasföldszinti irodai helyiségcsoport helyisége, valamint ehhez kapcsolódó terasz

Az alábbi táblázatban szereplő magasföldszinti irodai helyiségcsoport forgalmi értékét az előzőekben az 1. számú táblázatban határoztuk meg. A helyiségcsoport egyes részeinek, valamint az F200 terület rész forgalmi értékeit az alábbi táblázatban tüntettük fel. A magasföldszinti helyiségcsoportához kapcsolódó terasz fajlagos forgalmi értékét irodai helyiségcsoport fajlagos forgalmi értékének 30 %-ban határoztuk meg:

7. számú táblázat

Helyrajzi szám	Épület szintek	Alaprajzi jelölés	Tényleges, felmért terület (m <sup>2</sup> )	Megnevezés	Tulajdonos	Fajl. forgalmi érték (Ft/m <sup>2</sup> )	Forgalmi érték (F)	
5460/0/A/1	földszint	P6 -földtől lh (F302)	10,28	lépcsőház	BGYH -tól a DOME-hoz kerülő új területek	331 696	3 410 000	Ft + áfa
5460/0/A/2	földszint	F124	11,48	légtéchn. helyiség	DOME Kft.	464 375		Ft + áfa
5460/0/A/1	földszint	F217	67,75	férfi termál pihenő	BGYH Zrt.	579 063	39 231 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	földszint	F300-F301	80,11	üzlethelyiség	BGYH Zrt.	681 250	54 575 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	földszint	F200	4,84	lift	BGYH Zrt.	331 696	1 605 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	magasföldszint	P6 -földtől lh (MF221)	10,28	lépcsőház	BGYH -tól a DOME-hoz kerülő új területek	331 696	3 410 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	magasföldszint	MF105	4,84	lift	BGYH Zrt.		0	
5460/0/A/1	magasföldszint	MF113	124,38	teraszok	BGYH Zrt.	199 018	24 754 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	magasföldszint	MF114	18,31	irodai közlekedő	BGYH Zrt.	663 393	12 147 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	magasföldszint	MF115	23,25	iroda	BGYH Zrt.	663 393	15 424 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	magasföldszint	MF116	26,63	iroda	BGYH Zrt.	663 393	17 666 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	magasföldszint	MF117	19,32	iroda	BGYH Zrt.	663 393	12 817 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	magasföldszint	MF118a	12,7	iroda/mosdó előtér	BGYH Zrt.	663 393		Ft + áfa
5460/0/A/1	magasföldszint	MF118b	2,85	iroda	BGYH Zrt.	663 393	1 891 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	magasföldszint	MF118c	2,85	iroda	BGYH Zrt.	663 393	1 891 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	magasföldszint	MF119	6,19	iroda	BGYH Zrt.	663 393	4 106 000	Ft + áfa
Mfszt.-i irodák összesen (MF114 - MF119)				irodacsoport	BGYH Zrt.	663 393		
5460/0/A/1	magasföldszint	MF147	6,00	gépészeti akna	BGYH Zrt.	331 696	1 990 000	Ft + áfa

A fentiekhez hasonló módon határoztuk meg az alábbiakban az I. emeleti helyiségek forgalmi értékeit:

8. számú táblázat

Helyrajzi szám	Épület szintek	Alaprajzi jelölés	Tényleges, felmért terület (m <sup>2</sup> )	Megnevezés	Tulajdonos	Fajl. forgalmi érték (Ft/m <sup>2</sup> )	Forgalmi érték (F)	
5460/0/A/1	I. emelet	1063	10,15	lépcsőház	BGYH Zrt.	331 696	3 367 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	I. emelet	1105	4,84	lift	BGYH Zrt.		0	
5460/0/A/1	I. emelet	1133	6,00	gépészeti akna	BGYH Zrt.	331 696	1 990 000	Ft + áfa

## II. és IV. emelet

A II., III. és IV. emeleti közlekedők fajlagos forgalmi értékeit az irodai helyiségcsoport fajlagos forgalmi értékének 50 %-ban határoztuk meg az alábbi táblázatban:

9. számú táblázat

Helyrajzi szám	Épület szintek	Alaprajzi jelölés	Tényleges, felmért terület (m <sup>2</sup> )	Megnevezés	Tulajdonos	Fajl. forgalmi érték (Ft/m <sup>2</sup> )	Forgalmi érték (F)	
5460/0/A/1	II. emelet	2091	4,84	lift	BGYH Zrt.		0	
5460/0/A/1	IV. emelet	4081	8,84	lépcsőház	BGYH Zrt.	331 696	2 932 000	Ft + áfa



**Tetőteraszok és kiszolgáló helyiségek**

Az V. emeleti ingatlanrészek fajlagos forgalmi értékeit hasonló módon az irodai helyiségcsoport fajlagos forgalmi értékéből képeztük úgy, hogy a közlekedő funkciójú ingatlanrészek esetében az irodai helyiségcsoport fajlagos értékének 50 % -át, az egyéb, más funkciójú helyiségek esetében 60%-át, a napozóteraszok tekintetében pedig 30%-át vettük figyelembe, az alábbi táblázat szerint.

**10. számú táblázat**

Helyrajzi szám	Épület szintek	Alaprajzi jelölés	Téynleges, felmért terület (m <sup>2</sup> )	Megnevezés	Tulajdonos	Fajl. forgalmi érték (Ft/m <sup>2</sup> )	Forgalmi érték (F)	
5460/0/A/1	II. emelet	2091	4,84	lift	BGYH Zrt.		0	
5460/0/A/1	IV. emelet	4081	8,84	lépcsőház	BGYH Zrt.	331 696	2 932 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	V. emelet	5013	25,75	közlekedő	BGYH Zrt.	331 696	8 541 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	V. emelet	5016	8,57	lépcsőház	BGYH Zrt.	331 696	2 843 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	V. emelet	5017	1,87	raktár	BGYH Zrt.	398 036	744 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	V. emelet	5014-a	2,04	férfi napozó előtér	BGYH Zrt.	398 036	812 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	V. emelet	5014-b	25,72	férfi napozó öltöző	BGYH Zrt.	398 036	10 237 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	V. emelet	5014-c	254,33	férfi napozó terasz	BGYH Zrt.	199 018	50 616 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	V. emelet	5015-a	3,88	női napozó mosdó	BGYH Zrt.	398 036	1 544 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	V. emelet	5015-b	0,77	női napozó WC	BGYH Zrt.	398 036	306 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	V. emelet	5015-c	0,76	női napozó WC	BGYH Zrt.	398 036	303 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	V. emelet	5018-a	3,73	női napozó mosdó	BGYH Zrt.	398 036	1 485 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	V. emelet	5018-b	0,74	női napozó WC	BGYH Zrt.	398 036	295 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	V. emelet	5018-c	0,74	női napozó WC	BGYH Zrt.	398 036	295 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	V. emelet	5019-a	2,12	előtér	BGYH Zrt.	398 036	844 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	V. emelet	5019-b	26,25	öltöző	BGYH Zrt.	398 036	10 448 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	V. emelet	5019-c	254,14	női napozó terasz	BGYH Zrt.	199 018	50 578 000	Ft + áfa
V. emelet 5013-5019 összesen			611,41					

**Forgalmi értékek összesítése tulajdonosok szerint:**

Az értékelte helyiségek és területek forgalmi értékeinek összesítéséből képzett BGYH Zrt. és a DOME Kft tulajdonában lévő területek forgalmi értékei az alábbiak:

A kijelölt, fentiekben felsorolt, 5460/0/A/1 hrsz.-ú, jelenleg BGYH Zrt. tulajdonában lévő területek, amelyek a BGYH Zrt.-től a DOME Kft.-hez kerülnek, becsült forgalmi értéke összesen, kerekítve,							382 857 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	magasföldszint	MF118a	12,7	iroda/mosdó előtér	BGYH Zrt.	464 375	5 897 563	Ft + áfa
A kijelölt 5460/0/A/1 hrsz.-ú, BGYH Zrt. tulajdonában lévő (MF118a) helyiség forgalmi értéke összesen, kerekítve:							5 900 000	Ft + áfa
5460/0/A/2	földszint	F124	11,48	légt. helyiség	DOME Kft.	510 813	5 864 000	Ft + áfa
A kijelölt 5460/0/A/2 hrsz.-ú, DOME Kft. tulajdonában lévő terület (F124) forgalmi értéke összesen, kerekítve:							5 900 000	Ft + áfa

## 5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a Szent Gellért Gyógyfürdő és Uszoda és a Gellért Szálloda épületegyüttesében lévő, 5460/0/A/1 és 5460/0/A/2 hrsz. alatti, kijelölt ingatlanrészek forgalmi értékeinek meghatározását, ami alapján az értékelés eredménye:

Helyrajzi szám	Épület szintek	Alaprajzi jelölés	Tényleges, felmért terület (m <sup>2</sup> )	Megnevezés	Tulajdonos	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m <sup>2</sup> )	Forgalmi érték (F)	
5460/0/A/1	pince	P24	12,29	ELMŰ kapcsolótér	BGyH Zrt.	331 696	4 077 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	pince	P31	81,28	ELMŰ kapcsolótér	BGyH Zrt.	331 696	26 960 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	pince	P100	6,50	közlekedő	BGyH Zrt.	331 696	2 156 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	pince	P30	8,18	raktár	BGyH Zrt.	331 696	2 713 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	pince	P40	6,22	lift előtér	BGyH Zrt.	331 696	2 063 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	pince	P155	4,84	lift	BGyH Zrt.		0	
5460/0/A/1	pince	P160/a	5,40	közlekedő	BGyH Zrt.	331 696	1 791 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	pince	P6	9,18	lépcsőház	BGyH Zrt. használati jogot ad a DOME-nak		0	
5460/0/A/1	földszint	P6 -fölköti lh (F302)	10,28	lépcsőház	BGYH -tól a DOME-hoz kerülő új területek	331 696	3 410 000	Ft + áfa
5460/0/A/2	földszint	F124	11,48	légtéch. helyiség	DOME Kft.	464 375		Ft + áfa
5460/0/A/1	földszint	F217	67,75	férfi termál pihenő	BGyH Zrt.	579 063	39 231 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	földszint	F300-F301	80,11	üzlethelyiség	BGyH Zrt.	681 250	54 575 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	földszint	F200	4,84	lift	BGyH Zrt.	331 696	1 605 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	magasföldszint	P6 -fölköti lh (MF221)	10,28	lépcsőház	BGYH -tól a DOME-hoz kerülő új területek	331 696	3 410 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	magasföldszint	MF105	4,84	lift	BGyH Zrt.		0	
5460/0/A/1	magasföldszint	MF113	124,38	teraszok	BGyH Zrt.	199 018	24 754 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	magasföldszint	MF114	18,31	irodai közlekedő	BGyH Zrt.	663 393	12 147 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	magasföldszint	MF115	23,25	iroda	BGyH Zrt.	663 393	15 424 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	magasföldszint	MF116	26,63	iroda	BGyH Zrt.	663 393	17 666 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	magasföldszint	MF117	19,32	iroda	BGyH Zrt.	663 393	12 817 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	magasföldszint	MF118a	12,7	iroda/mosdó előtér	BGyH Zrt.	663 393		Ft + áfa

5460/0/A/1	magasföldszint	MF118b	2,85	iroda	BGyH Zrt.	663 393	1 891 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	magasföldszint	MF118c	2,85	iroda	BGyH Zrt.	663 393	1 891 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	magasföldszint	MF119	6,19	iroda	BGyH Zrt.	663 393	4 106 000	Ft + áfa
<b>Mfszt.-i irodák összesen (MF114 - MF119)</b>				<b>irodacsoport</b>	BGyH Zrt.	<b>663 393</b>		
5460/0/A/1	magasföldszint	MF147	6,00	gépészeti akna	BGyH Zrt.	331 696	1 990 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	I. emelet	1063	10,15	lépcsőház	BGyH Zrt.	331 696	3 367 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	I. emelet	1105	4,84	lift	BGyH Zrt.		0	
5460/0/A/1	I. emelet	1133	6,00	gépészeti akna	BGyH Zrt.	331 696	1 990 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	II. emelet	2091	4,84	lift	BGyH Zrt.		0	
5460/0/A/1	IV. emelet	4081	8,84	lépcsőház	BGyH Zrt.	331 696	2 932 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	V. emelet	5013	25,75	közlekedő	BGyH Zrt.	331 696	8 541 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	V. emelet	5016	8,57	lépcsőház	BGyH Zrt.	331 696	2 843 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	V. emelet	5017	1,87	raktár	BGyH Zrt.	398 036	744 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	V. emelet	5014-a	2,04	férfi napozó előtér	BGyH Zrt.	398 036	812 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	V. emelet	5014-b	25,72	férfi napozó öltöző	BGyH Zrt.	398 036	10 237 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	V. emelet	5014-c	254,33	férfi napozó terasz	BGyH Zrt.	199 018	50 616 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	V. emelet	5015-a	3,88	női napozó mosdó	BGyH Zrt.	398 036	1 544 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	V. emelet	5015-b	0,77	női napozó WC	BGyH Zrt.	398 036	306 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	V. emelet	5015-c	0,76	női napozó WC	BGyH Zrt.	398 036	303 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	V. emelet	5018-a	3,73	női napozó mosdó	BGyH Zrt.	398 036	1 485 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	V. emelet	5018-b	0,74	női napozó WC	BGyH Zrt.	398 036	295 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	V. emelet	5018-c	0,74	női napozó WC	BGyH Zrt.	398 036	295 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	V. emelet	5019-a	2,12	előtér	BGyH Zrt.	398 036	844 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	V. emelet	5019-b	26,25	öltöző	BGyH Zrt.	398 036	10 448 000	Ft + áfa
5460/0/A/1	V. emelet	5019-c	254,14	női napozó terasz	BGyH Zrt.	199 018	50 578 000	Ft + áfa
<b>V. emelet 5013-5019 összesen</b>			<b>611,41</b>					
<b>A kijelölt, fentiekben felsorolt, 5460/0/A/1 hrsz.-ú, jelenleg BGyH Zrt. tulajdonában lévő területek, amelyek a BGyH Zrt.-től a DOME Kft.-hez kerülnek, becsült forgalmi értéke összesen, kerekítve,</b>							<b>382 857 000</b>	<b>Ft + áfa</b>




5460/0/A/1	magas-földszint	MF118a	12,7	iroda/mosdó előtér	BGYH Zrt.	464 375	5 897 563	Ft + áfa
A kijelölt 5460/0/A/1 hrsz.-ú, BGYH Zrt. tulajdonában lévő helyiség (MF118a) forgalmi értéke összesen, kerekítve:							5 900 000	Ft + áfa
5460/0/A/2	földszint	F124	11,48	légt. helyiség	DOME Kft.	510 813	5 864 000	Ft + áfa
A kijelölt 5460/0/A/2 hrsz.-ú, DOME Kft. tulajdonában lévő terület (F124) forgalmi értéke összesen, kerekítve:							5 900 000	Ft + áfa

A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.

Budapest, 2022. július 7.

  
 Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ  
 Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
 2. Ellenőrizte:   
 Mórincz István  
 ingatlanvagyon-értékelő  
 Névjegyzékszám: 01380/1994

  
 Fekesházy Attila  
 Ingatlan értékelési irodavezető

Reményi Krisztina  
 ingatlan-értékbecsslési szakértő  
 eng. szám: IM 9629/2011

## 6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

### Felhasználás

**Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakítását segítik!**

A vagyonerőtelkelés vagy másolatának birtoklása nem vonja maga után a nyilvánosságra hozatal jogát. A jelentés egyetlen része sem (különösen bármely következtetés, a jelentést aláíró vagy azzal kapcsolatban lévő személyek vagy azon cégek személyazonossága, amelyekkel ezek a személyek kapcsolatban állnak, vagy bármilyen hivatkozás szakmai társaságokra vagy szervezetekre, amelyeknek ezek a személyek tagjai) hozható nyilvánosságra harmadik fél számára prospektus, hirdetés, PR, hírközlés, vagy a kommunikáció más formáján keresztül az BFKV Zrt. írásos beleegyezése és jóváhagyása nélkül.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonerőtelkelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatóak fel.

### Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelte vagyonra vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatosan. Az értékelte vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

### Kompetencia

A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, az értékelésben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapul. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, illetve épületfizikai és talajmechanikai vizsgálatokat nem végeztünk, az nem képezte a megbízás tárgyát.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

A környezetvédelmi és talajvizsgálat nem képezte a megbízás tárgyát, a témában szakértőt nem vontunk be, továbbá a tulajdonos a szennyezettségre nyilatkozatot nem tett ezért az érték megállapításánál ezt a tényezőt nem vettük figyelembe.

### Megbízástól való függés

A vagyonerőtelkelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.

Szokásostól eltérő megbízás esetén értékelő köteles a megbízót erről tájékoztatni, és a továbbiakban a fenntartott, vagy a módosított megbízásnak megfelelően eljárni.

### Szakmai szabályozások, sztenderdek

A vagyonerőtelkelés során az alapelveknek megfelelően, a szakmai sztenderdek előírásai és a jogszabályok betartása mellett jártunk el, minden esetben a megbízó megbízásában foglalt cél érdekében.

**Felhasznált adatok**

2.3. pontban felsorolt, felhasznált információk valódiságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik.

Tényként kezelt, más értékelő/szakértő által készített értékelés/szakvélemény, tényeket, véleményeket és következtetéseket tartalmazó szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelősséget nem vállalunk.

**Felelősség kizárása**

Az értékelés tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készületségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – 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.

**Rejtett hibák**

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

**Értékelői függetlenség, objektivitás**

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékelés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.

**Érvényesség**

Az értékelés az értékbecslés kiadása napjától számított hat hónapig használható fel.

A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.





## MELLÉKLETEK



# Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI. Budafok, ut 59. 1519 Budapest, 21 415

Ország: 174

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma: 000004/056674/2021

2021. 04. 06.

Sektor: 1 54

BUDAPEST XI. KER.

Helyrajzi azonosító: F460 helyrajzi szám

1114 BUDAPEST XI. KER. Földhivatali ut 2. Földhivatali ut 2.

I RESZ

Földvezeték területe változás előtt: 14170 m<sup>2</sup> terület határolat: 9011/16/2006/08.04.29

1. Az ingatlan adatai:

alokáció adatai

terület: 14170 m<sup>2</sup> terület határolat: 9011/16/2006/08.04.29

terület: 14170 m<sup>2</sup> terület határolat: 9011/16/2006/08.04.29

terület: 14170 m<sup>2</sup> terület határolat: 9011/16/2006/08.04.29

2. Helyrajzi

3. bejegyző határolat: 500011/406-1337/97.09.19

Vonatkozó terület

4. bejegyző határolat: 211404/1/2007/01.03.08

Társasház

A tulajdonosi jogok tartoznak az alapító okirat szerinti közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések és helyiségek

5. bejegyző határolat: 314558/1/2007/07.11.19

Nemzeti jelölésű terület: 7/2001. (III. 4.) BMK rend. - 2913/01/2001. az. bejegyző határolat

II RESZ

terület: 14170 m<sup>2</sup> terület határolat: 9011/16/2006/08.04.29

bejegyző határolat, okmányi szám: 121404/1/2006/01.03.08

terület határolat: 690127/2003/01.09.25

terület: 14170 m<sup>2</sup> terület határolat: 9011/16/2006/08.04.29

terület: 14170 m<sup>2</sup> terület határolat: 9011/16/2006/08.04.29

terület: 14170 m<sup>2</sup> terület határolat: 9011/16/2006/08.04.29

terület: 14170 m<sup>2</sup> terület határolat: 9011/16/2006/08.04.29

terület: 14170 m<sup>2</sup> terület határolat: 9011/16/2006/08.04.29

bejegyző határolat, okmányi szám: 121404/1/2006/01.03.08

terület határolat: 690127/2003/01.09.25

terület: 14170 m<sup>2</sup> terület határolat: 9011/16/2006/08.04.29

terület: 14170 m<sup>2</sup> terület határolat: 9011/16/2006/08.04.29

terület: 14170 m<sup>2</sup> terület határolat: 9011/16/2006/08.04.29

terület: 14170 m<sup>2</sup> terület határolat: 9011/16/2006/08.04.29

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

lap

lap

Folytatás a következő lapra

Nem hite

Nem hiteles tulajdoni lap

n hiteles tulajdoni lap

2021.04.09

Nem hite

Nem hiteles tulajdoni lap

n hiteles tulajdoni lap

BUDAPEST XI.KER.

Belterület 5460/0/A/1 helyrajzi szám

1114 BUDAPEST XI.KER. Kelenhegyi út 2. "felülvizálat alatt"

## I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

gyógyfürdő	14625	0 0	8000/10000	társasági
------------	-------	-----	------------	-----------

Bejegyző határozat: 213484/1/2002/02.08.06

1. bejegyző határozat: 213484/1/2002/02.08.06

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

## II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 48888/2/2019/19.01.31

bejegyző határozat, érkezési idő: 213484/1/2002/02.08.06

törölő határozat: 48888/2/2019/19.01.31

jogcím: vagyonbevitel a Fővárosi Önkormányzat közbesz. tulajdonjogán át

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST GYÓGYFÜRDŐ I ÉS HÉVIZEI RT.

cím: 1138 BUDAPEST XIII.KER. Népfürdő utca 38.

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 48888/2/2019/19.01.31

jogcím: vagyonbevitel a Fővárosi Önkormányzat közbesz. tulajdonjogán át,  
213484/1/2002/02.08.06

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST GYÓGYFÜRDŐI ÉS HÉVIZEI RT.

cím: 1034 BUDAPEST III.KER. Szőlő utca 38.

II/1. sorszám alatti bejegyzés rangsorában, adatváltozás.

## III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 46986/1/2007/06.12.13

törölő határozat: 158252/1/2011/11.10.18

Jelzálogjog 1 176 000 000 FT, azaz egymilliárd-százhetvenhatmillió FT kölcsön és járulékaik  
erejéig.

jogosult:

név: BUDAPEST BANK NYRT.

cím : 1138 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 188.

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 75827/2/2008/08.03.03

törölő határozat: 158252/1/2011/11.10.18

Jelzálogjog 1 320 000 000 FT, azaz egymilliárd-háromszázhuszmillió FT és járulékaik erejéig.

jogosult:

név: BUDAPEST BANK NYRT.

cím : 1138 BUDAPEST Váci út 188

Folytatás a következő lapon



## Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/163278/2021

2021.04.09

BUDAPEST XI.KER.

Belterület 5460/0/A/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 193162/1/2010/10.10.22

törölő határozat: 158252/1/2011/11.10.18

Jelzálogjog 660 000 000 FT, azaz hatszázhatvanmillió FT és járulékaik erejéig.

jogosult:

név: BUDAPEST BANK NYRT

cím : 1138 BUDAPEST Váci út 188

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 130275/1/2011/11.08.10

törölő határozat: 158252/1/2011/11.10.18

Lemondás a jelzálogjog ranghelyével való rendelkezés jogáról

utalás: III/1-3.

jogosult:

név: NEMZETI FEJLESZTÉSI MINISZTERIUM

cím : 1054 BUDAPEST V.KER. Akadémia utca 3.

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 130275/1/2011/11.08.10

törölő határozat: 78434/1/2016/16.04.01

Jelzálogjog 1 176 000 000 FT, azaz egymilliárd-százhatvanhatmillió FT és járulékaik erejéig.

jogosult:

név: NEMZETI FEJLESZTÉSI MINISZTERIUM

cím : 1054 BUDAPEST V.KER. Akadémia utca 3.

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 130275/1/2011/11.08.10

törölő határozat: 78434/1/2016/16.04.01

Jelzálogjog 900 000 000 FT, azaz kilencszázmillió FT és járulékaik erejéig.

jogosult:

név: NEMZETI FEJLESZTÉSI MINISZTERIUM

cím : 1054 BUDAPEST V.KER. Akadémia utca 3.

13. bejegyző határozat, érkezési idő: 130275/1/2011/11.08.10

törölő határozat: 78434/1/2016/16.04.01

Jelzálogjog 600 000 000 FT, azaz hatszázmillió FT és járulékaik erejéig.

jogosult:

név: NEMZETI FEJLESZTÉSI MINISZTERIUM

cím : 1054 BUDAPEST V.KER. Akadémia utca 3.

14. bejegyző határozat, érkezési idő: 130275/1/2011/11.08.10

törölő határozat: 78434/1/2016/16.04.01

Jelzálogjog 660 000 000 FT, azaz hatszázhatvanmillió FT és járulékaik erejéig.

jogosult:

név: NEMZETI FEJLESZTÉSI MINISZTERIUM

cím : 1054 BUDAPEST V.KER. Akadémia utca 3.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI, Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 3/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/163278/2021

2021.04.09

BUDAPEST XI. KER.

Belterület 5460/0/A/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 130275/1/2011/11.08.10

törölő határozat: 78434/1/2016/16.04.01

Jelzálogjog 660 000 000 FT, azaz hatszázhatvanmillió FT és járulékai erejéig.

jogosult:

név: NEMZETI FEJLESZTÉSI MINISZTERIUM

cím : 1054 BUDAPEST V. KER. Akadémia utca 3.

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 38853/1/2018/18.01.16

Elővásárlási jog

a Világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény 6/A.§ alapján.

jogosult:

név: MAGYAR ÁLLAM

cím : - - -

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles t

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/163344/2021

2021.04.09

BUDAPEST XI.KER.

Belterület 5460/0/A/2 helyrajzi szám

1114 BUDAPEST XI.KER. Kemenes utca 1.  
1118 BUDAPEST XI.KER. Kelenhegyi út 2.  
1111 BUDAPEST XI.KER. Szent Gellért tér 2.

I.R ÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

szálloda	19688	0 0	2000/10000	társasági
----------	-------	-----	------------	-----------

Bejegyző határozat: 213484/1/2002/02.08.06

1. bejegyző határozat: 213484/1/2002/02.08.06

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.R ÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 119485/1/2004/03.06.02

bejegyző határozat, érkezési idő: 213484/1/2002/02.08.06

törölő határozat: 119485/1/2004/03.06.02

jogcím: jogutódlás a 108330/1991 alatti rangsorában

jogállás: tulajdonos

név: DANUBIUS SZÁLLODA ÉS GYÓGYFÜRDŐ RT.

cím: 1051 BUDAPEST V.KER. Szent István

2. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 162846/1/2006/06.06.13

bejegyző határozat, érkezési idő: 119485/1/2004/03.06.02

törölő határozat: 162846/1/2006/06.06.13

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: DANUBIUS SZÁLLODA ÉS GYÓGYFÜRDŐ RT.

cím: 1050 BUDAPEST V.KER. Szent István

a 108330/1991 alatti rangsorában

3. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 196494/1/2015/15.12.21

bejegyző határozat, érkezési idő: 162846/1/2006/06.06.13

törölő határozat: 196494/1/2015/15.12.21

jogcím: eredeti felvétel 119485/1/2004/03.06.02

jogállás: tulajdonos

név: DANUBIUS SZÁLLODA ÉS GYÓGYFÜRDŐ NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RT.

cím: 1051 BUDAPEST V.KER. Szent István tér 11

Névváltozás a II/2 sorstám alatti bejegyzés rangsorában.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

; tulajdoni lap

Nem hiteles t

Nem hiteles tulajdoni lap

tulajdoni lap

Nem hiteles

Megrendelés szám:8000004/163344/2021

2021.04.09

BUDAPEST XI.KER.

Belterület 5460/0/A/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 131227/2/2019/19.07.15

bejegyző határozat, érkezési idő: 119485/1/2004/03.06.02

törlő határozat: 131227/2/2019/19.07.15

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: DANUBIUS SZÁLLODA ÉS GYÓGYUDULÓ ZRT.

cím: 1051 BUDAPEST V.KER. Szent István tér 11.

névváltozás a 196494/2015 számon.

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 131227/2/2019/19.07.15

jogcím: vagyonbevitel

utalás: II /4.

jogállás: tulajdonos

név: DOME KERESKEDELMI KFT.

cím: 1067 BUDAPEST VI.KER. Teréz körút 43.

## III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 38853/1/2018/18.01.16

Elővásárlási jog

a Világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény 6/A.§ alapján.

jogosult:

név: MAGYAR ÁLLAM

cím : - - -

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 37801/1/2020/19.12.10

Egyetemleges jelzálogjog

első ranghelyen, a Budapesten 2019. december 9-én kelt közjegyzői okiratba foglalt  
hitelszerződés biztosítására.

jogosult:

név: MFB MAGYAR FEJLESZTÉSI BANK ZRT.

cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Nádor utca 31.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 37801/1/2020/19.12.10

Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására.

utalás: III/2.

jogosult:

név: MFB MAGYAR FEJLESZTÉSI BANK ZRT.

cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Nádor utca 31.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 37801/1/2020/19.12.10

Vételi jog

jogosult:

név: MFB MAGYAR FEJLESZTÉSI BANK ZRT.

cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Nádor utca 31.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

hiteles tulajdoni lap

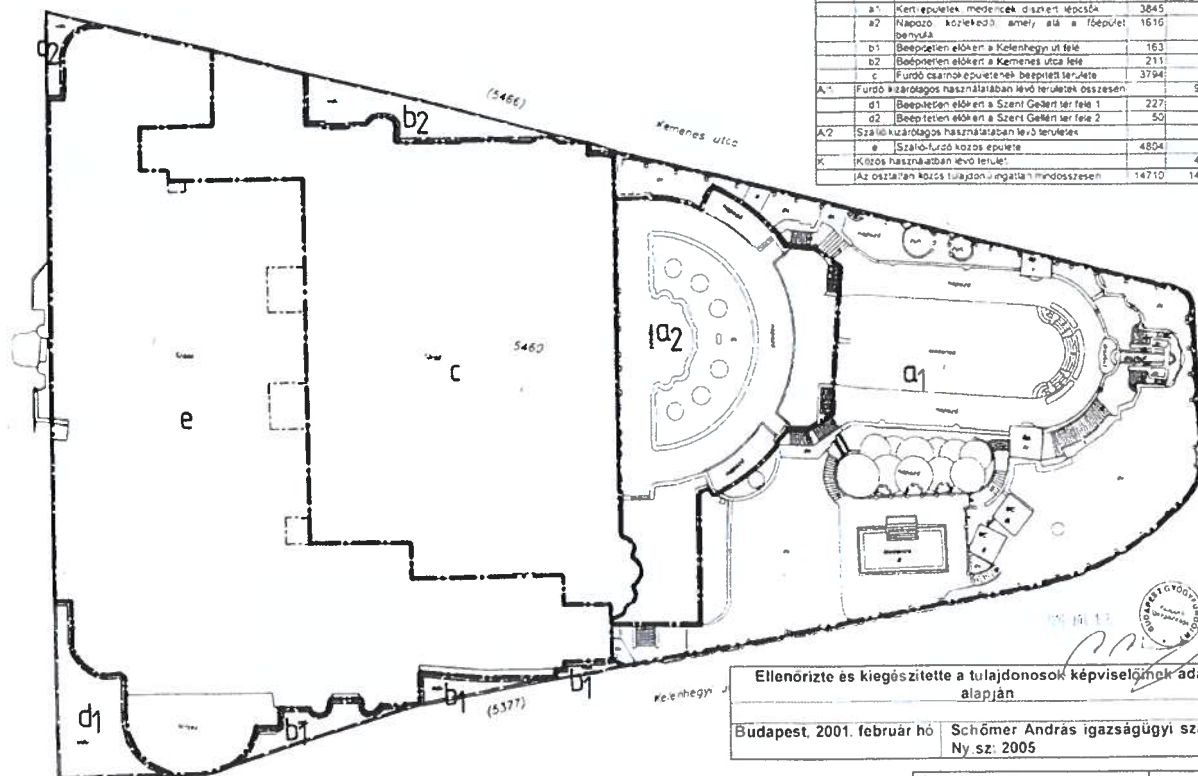
Nem hiteles

Nem hiteles tulajdoni lap

hiteles tulajdoni lap



# Térképmásolat



Telkterület használatának megoszlása					
Albérlet	Je	Megnevezés	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
a1		Kert-épületek medencék díszített kőcsúszá	3245		
a2		Napozó körkörös árnyékos tölgyes	1616		
b1		Beépítetlen előkert a Kelenhegyi út felé	163		
b2		Beépítetlen előkert a Kemenes utca felé	211		
c		Fürdő csarnok épületeinek beépített területe	3794		
A1		Fürdő kizárólagos használatában lévő területek összesen			9629
d1		Beépítetlen előkert a Szent Gellért tér felé 1	227		
d2		Beépítetlen előkert a Szent Gellért tér felé 2	501		
A2		Szálló kizárólagos használatában lévő területek			277
e		Szálló-fürdő közös épülete	4804		
K		Közös használatban lévő terület			4804
AZ		Összesen közös tulajdonú ingatlan mindösszesen	14710		14710

Ellenőrizte és kiegészítette a tulajdonosok képviselőinek adatai alapján

Budapest, 2001. február hó Schömer András igazságügyi szakértő  
Ny.sz: 2005

DANUBIUS  
SZÁLLODA  
ÉS GYÓGYÜDÜLŐ

TÁRGY	EP terv GELLÉRT TÉR 1	KÉP: 1997. NOV
TÁRSASÁGI ALAPÍTÓ OKIRAT	TERVEZÉSI	
RT - MŰSZAKI MELLÉKLET	LEPTÉK	M 1:500
TERV	Telkterület használatának megoszlása	RAJZTÁJ
TERVEZŐ	RSZ22 ES. TÁRSAS	E-01

## Képek

### Külső képek :

#### Szálloda és gyógyfürdő:



#### Kemenes utca felőli homlokzatok:





**Magasföldszinti irodai helyiségcsoport:**



**Magasföldszinti teraszok:**





**Földszinti üzlethelyiség, optikai szalon:**



**Pinceszinti gépészeti tér (P168):**



**Belső elektromos hálózati kapcsolótér (P24, korábban ELMÜ kapcsolótér):**





**Pinceszinti lépcsőház (P6):**



**ELMŰ kapcsolótér megközelítése bejárata (P31):**



**Pinceszinti átjáró, közlekedő (P66):**



**Földszinti légtechnikai helyiség (F124):**





**Férfi termál pihenő (F217):**



**III-IV. emeleti lépcsőház (3083-4081) :**



**V. emeleti napozó teraszok, mosdók, tusolók (5013-45019) :**



**Napozók melletti helyiségek:**

