

**Azonosító: K25Á065**

# SZAKMAI ÁLLÁSFOGLALÁS ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY MEGFELELŐSÉGÉRŐL

a Budapest XI. ker., Kelenhegyi út 2. szám alatt lévő Szent Gellért Gyógyfürdő és Uszoda (5460/0/A/1 hrsz.), valamint a Gellért Szálló (5460/0/A/2 hrsz.) kijelölt ingatlanrészeinek érték meghatározásáról a PricewaterhouseCoopers Magyarország Kft. 2025. február 14.-én kiadott értékbecslési szakvéleménye vonatkozásában

Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. felkérte a PricewaterhouseCoopers Magyarország Kft.-t, hogy végezze el a Budapest XI. ker., Kelenhegyi út 2. szám alatt lévő Szent Gellért Gyógyfürdő és Uszoda (továbbiakban Gyógyfürdő) hrsz.: 5460/0/A/1, valamint a Gellért Szálló (továbbiakban Hotel) hrsz.: 5460/0/A/2 kijelölt ingatlanrészeinek értékbecslését, valamint állapítsa meg az egyes helyiségekre vagy azok adott részére alapítandó szolgalmi jogok javasolt értékét a két fél, a gyógyfürdőtulajdonos BGYH és a szállodatulajdonos DOME Kft. közti elszámolás érdekében.

Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanértékbecslési Iroda (BFVK Értékbecslési Iroda) feladatát képezte a rendelkezésünkre bocsátott, PricewaterhouseCoopers Magyarország Kft. (PwC) 2025. február 14.-én kiadott értékbecslési jelentésének felülvizsgálata, véleményezése abból a célból, hogy az abban meghatározott piaci értékek a BFVK ingatlanvagyon értékelési módszertana, valamint a hazai és nemzetközi értékelési standardok, módszertani ajánlások és rendeletek alapján Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. számára elfogadhatók-e.

PwC szakértői jelentését részletesen átolvastuk, a szakvéleményben alkalmazott értékelési módszereket, a felhasználásra került összehasonlító adatokat és korrekciókat, az ismertetett piacelemzéseket és az azok alapján tett megállapításokat, egyéb feltételezéseket és mindezekből származó következtetéseket megismertük.

A vizsgált értékbecslési szakvélemény legfontosabb megállapításai, eredményei:

Tekintettel arra, hogy nem a teljes ingatlan értékbecslése volt a feladat, így az egyes kijelölt ingatlanok értékét PwC szakértői egyedileg határozták meg. Az első emeleten elhelyezkedő irodacsoport és a Kemenes utca felőli földszinti, utcai kapcsolatos üzlethelyiség önállóan megközelíthetők, bérbeadással hasznosíthatók. Ezen ingatlanrészek értékelését a piaci összehasonlításon alapuló és a hozamszámításon alapuló értékbecslési módszerekkel végezték el. Végül piaci értéknek a piaci összehasonlító módszerrel meghatározott értéket fogadták el, tekintettel arra, hogy az ingatlanok nagy része saját tulajdonban és használatban vagy használaton kívül van.

A Gyógyfürdő I. emeleti, vizsgált irodaterülete összesen 112 m<sup>2</sup>-es, átlagos műszaki állapotú, több helyiségből és összekötő folyosóból, mellékhelyiségből álló terület. A piaci összehasonlításon alapuló módszer fajlagos kínálati értéke 893 515 Ft, a kínálati adatok korrekciója után a piaci összehasonlító módszerrel az értékelés fordulónapján a kijelölt ingatlanrész korrigált fajlagos árát PwC 715 453 Ft-ban határozta meg, így a vizsgált irodaterület értéke a piaci összehasonlító módszerrel, kerekítve: nettó 80 000 000 Ft. Másodlagos, ellenőrző módszerként PwC szakértői elvégezték a hozamszámításon alapuló értékelést is, amelynek eredménye kerekítve: nettó 56 000 000 Ft.

Szintén önálló ingatlanrészként lett értékelve a Hotel Kemenes utca felőli földszinti üzlethelyisége. A vizsgált ingatlanrész egy összesen 26,15 m<sup>2</sup>-es, átlagos műszaki állapotú üzlethelyiség, amely az értékelés időpontjában üresen állt. A piaci összehasonlításon alapuló módszer fajlagos kínálati ára 979 829 Ft, a kínálati adatok korrekciója után a piaci összehasonlító módszerrel az értékelés fordulónapján a kijelölt ingatlanrész korrigált fajlagos piaci árát PwC 969 479 Ft-ban határozta meg, így a vizsgált üzlethelyiség értéke a piaci összehasonlító módszerrel, kerekítve: nettó 25 000 000 Ft. Másodlagos, ellenőrző módszerként PwC szakértői elvégezték a hozamszámításon alapuló értékelést is, amelynek eredménye kerekítve: nettó 26 000 000 Ft.

A vizsgálat tárgyát képező további ingatlanrészek pince, közlekedő, raktár, átjáró, lépcsőház, mosdó, liftakna stb. funkciójú ingatlanrészek, így önmagukban önállóan nem forgalomképesek, azok a teljes épületek (Gyógyfürdő és Hotel) részét képezik, funkciójukhoz szervesen kapcsolódnak, így ezen ingatlanrészek önállóan nem forgalomképesek. Az önállóan nem forgalomképes pinceszinti tárolók, folyosók, gépészeti helyiségek, lépcsőházak stb. fajlagos értékének alapját az irodacsoport területére megállapított 715 453 Ft/m<sup>2</sup> fajlagos piaci érték adta, amelyet PwC szakértői funkciójuktól függően, különböző mértékben korrigáltak.

A számítások alapján a Gyógyfürdő (5460/0/A/1 hrsz.) kijelölt ingatlanrészeinek 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó piaci érték, piaci összehasonlító módszerrel 2025. január 20-i fordulónapon, kerekítve: nettó **284 079 199 Ft**. A Hotel (5460/0/A/2 hrsz.) kijelölt ingatlanrészeinek 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó piaci értéke, piaci összehasonlító módszerrel 2025. január 20-i fordulónapon, kerekítve: nettó **107 471 784 Ft**.

BFVK Ingatlanértékbecslési Iroda szakmai észrevételei, megállapításai:


PwC szakértői véleményében alkalmazott értékelési módszerek a vizsgált ingatlanrészek forgalmi érték meghatározására alkalmasak, módszertanilag egyetértünk az abban foglaltakkal.


Az értékelési jelentést a „Pénzügyi szervezet ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről” szóló 18/2022. (XII.1.) számú MNB ajánlásnak, valamint a „Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről” szóló, többször módosított 25/1997. (VIII.1.) számú PM rendeletnek megfelelően állították össze. Ezen kívül figyelembe vették a nemzetközi vagyoneértékelő szervezetek által ajánlott és általánosan elfogadott értékelési standardokat: Európai Gazdasági Közösség országaiban elfogadott és alkalmazott, a TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) által kidolgozott és ajánlott értékelési irányelveket, amelyeket jelenleg az EVS 2020 szabvány rögzít.

A szakértői vélemény alapos, teljes körű – nemzetközi, magyarországi és budapesti – gazdasági, ingatlanpiaci és kiskereskedelmi, szállodapiaci elemzéseket ismertet, az ingatlanokat (Gyógyfürdőt és Hotelt) részletesen bemutatja. Az összehasonlító adatok a szakmai elvárásoknak megfelelőek, kellő számúak (min. 3 db), a vizsgált ingatlanrészek értékmeghatározására alkalmasak. A hozamszámításon alapuló módszer alap adatait az ismertetett kikötések és feltételezések mellett szakmailag elfogadhatónak tartjuk, azonban mindemellett kijelentjük, hogy azok számszaki ellenőrzését nem állt módunkban elvégezni.

**Az előzőekben ismertettek alapján nyilatkozunk, hogy PricewaterhouseCoopers Magyarország Kft. 2025. február 14.-én kiadott értékbecslési szakvéleményében meghatározott piaci értékek az abban rögzített feltételezések és kikötések mellett BFVK Zrt. Ingatlanértékbecslési Iroda ingatlanvagyon értékelési módszertana, valamint a hazai és nemzetközi értékelési standardok, módszertani ajánlások és rendeletek alapján Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. számára elfogadhatók.**

Budapest, 2025. február 14.

Budapest Fővárosi vagyonekezelelo Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
2.  
  
dr. Horváth Nándor  
Ingatlan-hasznosítási igazgató

  
Reményi Krisztina  
Ingatlan-értékbecslési irodavezető

