

Jelentés

a 1114 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 elszámolási értékének meghatározásáról

2025. február 14.





Borosné Szűts Ildikó

Vezérigazgató

Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt.

1034 Budapest Szőlő utca 38.

Tisztelt Vezérigazgató Asszony!


Megtisztelő megbízásuk alapján elvégeztük a szerződésünkben foglaltaknak megfelelően a 1114 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 ingatlanrészei elszámolási értékének meghatározását. A csatolt, leíró jellegű elemzésben azonosítjuk az ingatlant, részletesen leírjuk azokat a feltételeket, amelyek alapján Jelentésünket összeállítottuk, valamint megadjuk azokat a korlátozó feltételeket, amelyek mellett a Jelentésünk érvényes.

Rögzítjük az ingatlanra vonatkozó összes tudomásunkra jutott olyan tényadatot, amelyek az általunk végzett vizsgálatokat és elemzéseket bármilyen formában befolyásolhatták. Ismertetjük vizsgálataink és elemzéseink eredményét, amelynek alapján következtetéseinket levontuk.

Megtiszteltetésnek tekintjük, hogy Társaságuk ennek a feladatnak az elvégzésével megbízott bennünket és reméljük, hogy a jövőben is igénybe veszik szolgáltatásainkat.

Budapest, 2025. február 14.

Tisztelettel,


dr. Polacsek Csaba
Cégtárs
PricewaterhouseCoopers Magyarország Kft.

Melléklet: 1 db Értékbecslési Szakvélemény

Tartalom

Előzmények	4
Jelentés	4
Beszámoló jelentés.....	8
A megbízás tárgya, a feladat meghatározása.....	8
A jelentés célja.....	8
A megbízásra vonatkozó információk	8
A vizsgált vagyoni jogok.....	8
A piaci érték definíciója	9
Az értékelés fordulónapja	9
Az ingatlanpiac bemutatása.....	10
Az ingatlan bemutatása	23
Az ingatlan környezetének bemutatása	25
A földterület bemutatása	26
Az építésügyi hatósági előírások	27
Az épület bemutatása	27
Az ingatlan értékelése.....	30
Gyógyfürdő első emeleti irodaterület.....	30
Hozamszámításon alapuló értékelés	31
Kemenes utca felőli üzlethelység.....	33
Hozamszámításon alapuló értékelés	33
Az ingatlanértékelés eredményei	35
Véggökvetkeztetés	37
Feltételezések és korlátozó feltételek	38
Mellékletek.....	39
1. sz. melléklet – Számítási táblázatok	39
2. sz. melléklet – Tulajdoni lapok	43
3. sz. melléklet – Térképmásolatok	48
4. sz. melléklet – Fotódokumentáció	49
5. sz. melléklet – Felmérési alaprajzok	51
6. sz. melléklet – Fogalmak, értékelési módszerek általános leírása	55

Előzmények

A Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. (továbbiakban „Megbízó” vagy „BGYH”) felkérte a PricewaterhouseCoopers Magyarország Kft.-t (továbbiakban „PwC” vagy „Megbízott”), hogy végezze el a 1114 Budapest XI. ker. Kelenhegyi út 2. szám alatt lévő Szent Gellért Gyógyfürdő és Uszoda (továbbiakban „Gyógyfürdő”) (5460/0/A/1 hrsz.), valamint a Gellért Szálló (továbbiakban „Hotel”) (5460/0/A/2 hrsz.) 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 bázisának megteremtése érdekében.

Tudomásunk szerint jelen értékbecslésünk belső gazdasági döntés megalapozására szolgál. A BGYH és a DOME között 2022. október 27-én ingatlan adásvételi és ingatlan csere szerződés jött létre a Hotel és Gyógyfürdő felépítmények évtizedek óta fennálló használati és tulajdoni anomáliáinak rendezésére. Az ingatlan nyilvántartási bejegyzés jelenleg folyamatban van, miután a 2002-es Társasház Alapító Okirat részét képező helyszínrajzok teljes felülvizsgálatra szorultak, és 2024. december 17-én történt meg azok kormányhivatal általi záradékolása. A felépítmények rekonstrukciójának egyeztetése körében a felek jelenleg is tárgyalásokat folytatnak egy újabb szükségszerű ingatlan adásvétel és csere tárgyában.

Jelentés

A megbízás tárgya

- a 1114 Budapest XI. ker. Kelenhegyi út 2. szám (hrsz. 5460/0/A/1) alatti Szent Gellért Gyógyfürdő és Uszoda kijelölt ingatlanrészei;
- a 1114 Budapest XI. ker. Kelenhegyi út 2. szám (hrsz. 5460/0/A/2) alatti Gellért Szálló kijelölt ingatlanrészei;

Vizsgált ingatlan főbb adatai

Ingatlan címe	1114 Budapest XI. ker. Kelenhegyi út 2. A telek: 5460
Ingatlan helyrajzi száma	Szent Gellért Gyógyfürdő és Uszoda: 5460/0/A/1 hrsz. Gellért Szálló: 5460/0/A/2 hrsz.
5460/0/A/1 hrsz-ú Ingatlan tulajdonosa és tulajdoni hányad	Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. (1067 Budapest Szőlő utca 38.) Tulajdoni hányad: 1/1
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	Szent Gellért Gyógyfürdő és Uszoda
A teljes telek (5460 hrsz.) területe	14 709 m ²
A vizsgált ingatlanrészek összterülete	BGYH Tulajdonában lévő területek: 733,73 m ² Szolgalmi joggal érintett területek - DOME javára: 51,92 m ²
5460/0/A/2 hrsz-ú Ingatlan tulajdonosa és tulajdoni hányad	DOME Kereskedelmi Kft (1034 Budapest Teréz körút 43.) Tulajdoni hányad: 1/1
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	Gellért Szálló – használaton kívüli felújítás alatt álló szálloda
A teljes telek (5460 hrsz.) területe	14 709 m ²
A vizsgált ingatlanrészek összterülete	DOME Tulajdonában lévő területek: 224,41 m ² Szolgalmi joggal érintett területek - BGYH javára: 38,45m ²

Megállapításaink

Vizsgált jog:	Tiszta tulajdonjog, 1/1 tulajdoni hányad
Értékbecslés célja:	Az értékelés célja az Ingatlan kijelölt helyiségeinek elszámolási értékének meghatározása üzleti döntés megalapozására
Helyszíni szemle dátuma	2025. január 20.
Értékelés fordulónapja:	2025. január 20.
Jelentés készítésének dátuma:	2025. február 10.
Legfontosabb feltételezéseink <i>(részletes kifejtés a Feltételezések és korlátozó feltételek fejezetben található):</i>	A kijelölt ingatlannal kapcsolatos tulajdonjogi és egyéb jogi vizsgálatot nem végeztünk, ez nem volt megbízásunk tárgya.
Értékbecslés alkalmazott módszere:	Piaci összehasonlításon alapuló módszer Hozamszámításon alapuló módszer (direkt tőkésítés)

Az értékelést a nemzetközi vagyoneértékelő szervezetek által ajánlott és általánosan elfogadott értékelési standardoknak megfelelően állítottuk össze. Figyelembe vettük a „Pénzügyi szervezet ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről” szóló 18/2022. (XII.1.) számú MNB ajánlását, valamint a többször módosított „Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről” szóló, többször módosított 25/1997. (VIII.1.) számú PM rendeletet.

A tiszta tulajdonjogú vagyontárgy meghatározható, mint az az abszolút vagyon, amely mentes minden vagyoneértékű jogtól, de alárendelt az állami kisajátítási jog korlátozásainak és adózásnak.

Az ingatlan kijelölt területeinek értékelésekor piaci érték megállapításából indultunk ki, mintha azok a nyílt piacon eladhatóak lennének, egy ésszerű időtartamot engedve a tranzakció lebonyolítására.

2025. január 20-án elvégeztük az értékelés tárgyát képező Ingatlan helyszíni szemléjét. A helyszíni szemlén részt vevő személyek:

- Makra László a BGYH képviseletében
- Györök Barbara a PwC képviseletében
- Kovács-Grátczner Anita MRICS a PwC képviseletében

A helyszíni szemle alkalmával a szemrevételezés módszerét alkalmaztuk, az ingatlanról és környezetéről fotókat készítettünk.

Egy ingatlan értékének meghatározására három nemzetközileg elfogadott hagyományos értékelési módszer alkalmazható, a piaci összehasonlításon alapuló módszer, a hozamszámításon alapuló módszer és a költség alapú módszer.

Az 5460 hrsz.-ú telekre épült Gyógyfürdő és Szálloda épületegyüttese Földhivatali bejegyzés alapján társasházként működik. Eredetileg az épületegyüttes egy egybenyitott, átjárható ingatlanként működött. Értékbecslésünk időpontjában azonban két különböző tulajdonban áll és a két épületrész egymástól elkülöníthető.

A Gyógyfürdő egy publikusan üzemelő, a hazai és nemzetközi turisták által is sűrűn látogatott, népszerű gyógyfürdő, melynek pince szintjén raktárak, gépészeti helyiségek, a földszinten a fürdő, a magasföldszinten irodák találhatóak. Ehhez a szinthez kapcsolódik egy külső terasz is.

A Hotel jelenleg használaton kívüli, felújítás alatt álló épület.

Tudomásunk szerint a két épületet az ingatlan tulajdonosai a szálloda felújítását követően sem kívánják átjárhatóvá tenni – így a jelen értékbecslésben kijelölt ingatlanrészek cseréjének, megvásárlásának célja a két

épület önálló működése, figyelembe véve, hogy az épület eredeti adottsága miatt, bizonyos területeken átjárási szolgalmi jogot kell biztosítani a két épület tulajdonosának az egyes szolgáltatások biztonságos és hatékony működése és üzemelése érdekében.

Jelen értékbecslés tárgyát a két épületben elhelyezkedő az ingatlanértékelés eredményei táblázatban részletezett ingatlanrészek képezik.

Tekintettel arra, hogy nem a teljes ingatlan értékbecslése volt a feladatunk, így az egyes kijelölt ingatlanok értékét egyedileg határoztuk meg. A pince, közlekedők, lépcsőház, mosdók funkciójú ingatlanrészek önmagukban önállóan nem forgalomképesek, azok a teljes épületek részét képezik, funkciójukhoz szervesen kapcsolódnak.

Az első emeleten elhelyezkedő irodacsoport és a Kemenes utca felőli földszinti, utcai kapcsolatos üzlethelyiség azonban önállóan megközelíthetőek, bérbeadással hasznosíthatóak, forgalomképesek. Értékük mind piaci összehasonlító, mind jövedelem módszerrel megállapítható. Így ezen ingatlanrészek értékelését a piaci összehasonlításra alapuló és hozamszámításra alapuló értékbecslési módszerekkel végeztük el. Végül értéknek a piaci összehasonlító módszerrel meghatározott értéket fogadtuk el, tekintettel arra, hogy az ingatlanok nagy része saját tulajdonban és használatban vagy használaton kívül van.

A vizsgált ingatlanrészek többsége önállóan nem forgalomképes. Ezek érték meghatározásánál abból indultunk ki, hogy egy egész objektum, pl. irodaház esetében sem négyzetméter alapon áraznak a felek, hanem a bérbeadható hasznos területek és a kiszolgálóhelyiségek, közlekedőterületek egészét tartalmazó teljes ingatlan vonatkozásában állapodnak meg a vételárban és a négyzetméterár egy utólag kalkulált származtatott érték, az adott ingatlanelem funkciójától függetlenül. Természetesen léteznek olyan ingatlanrészek, melyeknek megfelelő megközelíthetőség esetén van önálló piacuk (pl. pincehelyiség, raktár, stb.), ezért kalkulálható egy relációs arány a teljes objektum fajlagos értékéhez képest. Az önállóan nem forgalomképes pincszinti tárolók, folyosók, gépészeti helyiségek, lépcsőházak fajlagos értékének alapját az irodacsoport területére megállapított piaci érték adja. Funkciójuktól függően az alábbi korrekciókat alkalmaztuk számításainkban, melyek korrekcióját piaci tapasztalatok alapján határoztuk meg:

Megnevezés	Fajlagos érték (Ft/m ²)	Korrekció
Gyógyfürdő földszinti raktár helységeinek, 2. 3. emeleti lépcsőházak korrekciója (iroda fajlagos értékének 50%-os korrekciója)	357 727	- 50%
Hotel földszinti üzlethelyiség melletti takarítói öltöző (üzlethelyiség értékének 15%-os korrekciója)	824 057	- 15%
Belső udvar, átjáró – (iroda fajlagos értékének 60%-os korrekciója)	286 181	- 60%
Pinceterületek (iroda fajlagos értékének 70%-os korrekciója)	214 636	- 70%
Liftakna	71 545	- 90%
Földszint, magasföldszint raktár, emeleti lépcsőházak (iroda fajlagos értékének 50%-os korrekciója)	357 727	- 50%

Szolgalmi jog

Megbízónk a kijelölt területek esetleges szolgalmi jog értékének megállapítását is kérte, mellyel kapcsolatban az alábbi megállapításokat tesszük:

- A szolgalmi jog értékének számítására nincs egzakt módszer. Értékének megállapítása nem bevett gyakorlat, inkább az érintett felek közti egyedi megállapodás jelenthet megoldást.
- Eredetileg a fürdő és a szálloda épület egy egységként épült, ennek következtében mindaddig amíg egy tulajdonosé volt, nem jelentett problémát hogy az egyes területek a fürdőhöz vagy a szállodához tartoznak. A mostani helyzetben, amikor a fürdőnek és a szállodának eltérő a tulajdonosa, mindkét félnek közös érdeke, hogy mindkét épületrész és funkció háborítatlanul és rendben működhessen.
- Az érintett közös használatú területekre használati megállapodással a felek rögzíthetik a kialakult gyakorlatot, melyben mindenki egyenlő jogosultságot kap.
- Amennyiben ezen túl szolgalmi jog is bejegyzésre kerül az érintett ingatlanok tulajdoni lapjára, ez adott esetben értékcsökkentő tényező lehet az adott terület tulajdonjog értékére nézve, de tekintettel arra, hogy az érintett területek nagysága mindössze 90,37 m², így az ingatlan teljes értékéhez viszonyítva értékük nem materiális.

Számításaink alapján a 1114 Budapest XI. ker. Kelenhegyi út 2. szám alatt lévő **Szent Gellért Gyógyfürdő és Uszoda** (5460/0/A/1 hrsz.) **kijelölt ingatlanrészeinek 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó elszámolási értéke**, piaci összehasonlító módszerrel 2025. január 20-i fordulónapon kerekítve

284 079 199 Ft, azaz kettőszáznyolcvannégymillió-hetvenkilencezer-egyszázkilencvenkilenc forint.

A 1114 Budapest XI. ker. Kelenhegyi út 2. szám alatt lévő **Gellért Szálló** (5460/0/A/2 hrsz.) **kijelölt ingatlanrészeinek 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó elszámolási értéke**, piaci összehasonlító módszerrel 2025. január 20-i fordulónapon kerekítve

107 471 784 Ft, azaz egyszázhetmillió-négyszázhetvenegyszer-hétszáznyolcvannégy forint.

A megállapított érték minden esetben ÁFA nélküli nettó érték. Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően került alkalmazásra, az ügyfél adó-alanyiségát nem vizsgáltuk.

Tekintettel az értékelt ingatlanok jellegére, az általunk az adott fordulónapra meghatározott érték érvényességét - feltételezve, hogy az értéket befolyásoló tényezők az érvényesség ideje alatt nem változnak - az értékelés fordulónapjától számított 90 napig tartjuk fenn.

Felhívjuk a megbízó figyelmét arra, hogy az Orosz Föderáció által Ukrajna ellen vívott háború („háború”) és a megromlott energiaellátási helyzet jelentős bizonytalanságot eredményezett többek között az ingatlanpiacra gyakorolt lehetséges hatások tekintetében. Sem Önök, sem mi nem tudjuk megjósolni a háború és az energia helyzet lehetséges szélesebb körű gazdasági és üzleti következményeinek a vizsgált ingatlanokra és felépítményekre gyakorolt lehetséges hatását (beleértve a szankciók vagy bármely kormány által már meghozott vagy meghozandó intézkedések hatását). Ezért tanácsadói szolgáltatásaink nem tudják azonosítani vagy számszerűsíteni a tervezett ügyletet érintő lehetséges hatásokat, vagy kockázatokat.

A fentiek miatt hangsúlyozzuk, hogy a várható és a tényleges eredmények közötti eltérés jelentősen nagyobb lehet, mint a múltban. Nem vállalunk felelősséget az előrejelzett eredmények megvalósulásáért. Ennek következtében jelentős az értékbecslések bizonytalansága, ezért értékelésünket a szokásosnál magasabb fokú óvatossággal szükséges kezelni. Javasoljuk a vizsgált ingatlanokra vonatkozó értékbecslés rendszeres felülvizsgálatát.

Beszámoló jelentés

A megbízás tárgya, a feladat meghatározása

A Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. (továbbiakban „Megbízó” vagy „BGYH”) felkérte a PricewaterhouseCoopers Magyarország Kft.-t (továbbiakban „PwC” vagy „Megbízott”), hogy végezze el a 1114 Budapest XI. ker. Kelenhegyi út 2. szám alatt lévő Szent Gellért Gyógyfürdő és Uszoda (továbbiakban „Gyógyfürdő”) (5460/0/A/1 hrsz.), valamint a Gellért Szálló (továbbiakban „Hotel”) (5460/0/A/2 hrsz.) 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 bázisának megteremtése érdekében.

A jelentés célja

Tudomásunk szerint jelen értékbecslésünk belső gazdasági döntés megalapozására szolgál.

A BGYH és a DOME között 2022. október 27-én ingatlan adásvételi és ingatlan csere szerződés jött létre a Hotel és Gyógyfürdő felépítmények évtizedek óta fennálló használati és tulajdoni anomáliáinak rendezésére. Az ingatlan nyilvántartási bejegyzés jelenleg folyamatban van, miután a 2002-es Társasház Alapító Okirat részét képező helyszínrajzok teljes felülvizsgálatra szorultak, és 2024. december 17-én történt meg azok kormányhivatal általi záradékolása. A felépítmények rekonstrukciójának egyeztetése körében a felek jelenleg is tárgyalásokat folytatnak egy újabb szükségszerű ingatlan adásvétel és csere tárgyában.

A megbízásra vonatkozó információk

Jelentésünk elkészítéséhez az Ingatlan tulajdonosának képviselője az alábbi dokumentumokat és információkat bocsátotta a rendelkezésünkre elektronikus formában:

- E-hiteles tulajdoni lapok – Szemle másolat (2025.01.10.)
- Térképmásolat – E-hiteles teljes másolatok (2025.01.10.)
- Helyiséglista
- Építész műszaki leírás
- Felelősségbiztosítás
- Építményadó adat
- Korábban készült értékbecslés (2022.)
- Helyszíni szemle során kapott szóbeli információk,
- PwC szemrevételezés, fotók készítése

A fentiekben túl felhasználtuk az Ingatlannal kapcsolatban elérhető publikus információkat, az Ingatlanra vonatkozó építésjogi szabályozási előírásokról szóló rendeleteket, az ingatlanpiaccal kapcsolatos publikus kiadványokat, hirdetések, valamint saját adatbázisainkban lévő, a feladattal kapcsolatban releváns információkat.

A vizsgált vagyoni jogok

A vizsgálatba vont ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadához kötődő, ebben a jelentésben vizsgált jog a kötelmi terhektől mentes tulajdonjog. Továbbá vizsgálatra kerültek az egyes részekhez tartozó szolgalmi jogok.

A piaci érték definíciója

A jelen vagyonértékelő jelentésben alkalmazott piaci érték fogalmának definícióját az Európai Értékelési Szabványok (European Valuation Standards 2020 – 9th Edition) 19. oldalán találhatjuk.

Piaci érték: „Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés fordulónapján egy határozott szándékot mutató eladó és egy tőle független, határozott szándékot mutató vevő között, szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő értékesítési időtartamot és nyilvános piacra bocsátást feltételezve, ahol a felek jól informáltak, körültekintően és kényszertől mentesen járnak el.”

Az értékelés fordulónapja

A jelen vizsgálatot azoknak a körülményeknek a figyelembevételével végeztük, amelyek az értékelés fordulónapján érvényesek voltak. Figyelembe vettünk minden olyan nyilvános és bizalmas információt, amely rendelkezésünkre állt ebben az időpontban. A jelen megbízásunk keretében az értékelésbe vont ingatlan vizsgálatát 2025. január 20-i fordulónappal végeztük el.

Az ingatlanpiac bemutatása

Felhasznált források

- European Commission: Economic forecast for EU (2024.autumn.)
- MNB Kereskedelmi Ingatlan Piac Jelentés 2024.10.

Nemzetközi kitekintés

Az European Commission őszi előrejelzése szerint az EU növekedése 2025-ben várhatóan 1,5%-ra fog felgyorsulni, köszönhetően a növekvő fogyasztásnak, továbbá a beruházások fellendülésére is számítanak a 2024-es zsugorodás után. 2026-ban az előrejelzések szerint a gazdasági tevékenység 1,8%-kal bővül a kereslet várható folyamatos bővülése miatt. Az euróövezet növekedése hasonló dinamikát követ, és 2025-ben 1,3%-ot, 2026-ban pedig 1,6%-ot érhet el. A 2022 vége felé indult dezinflációs folyamat a 2024 nyarán is folytatódott. Az euróövezet összinflációja fokozatosan mérséklődik 2025-ben 2,1%-ra és 1,9%-ra. 2026-ban az EU-ban a dezinflációs folyamat még élesebb lesz 2025-ben 2,4%-ra, 2026-ban pedig 2,0%-ra csökken.

A háztartások rendelkezésre álló jövedelme a 2024-ben továbbra is egészséges ütemben bővült, amit a bővülő foglalkoztatás és a reálbérek folyamatos élénkülése támogat. Az infláció tovább enyhülésével a háztartások rendelkezésre álló reáljövedelme 2025-ben és 2026-ban is tovább fog növekedni. Az erős mérleg, a megtakarítási ösztönzők mérséklése és a javuló hitelfeltételek miatt a háztartások az előrejelzések szerint fokozatosan csökkentik megtakarítási rátájukat, 2026-ban 14%-ra. A fogyasztás növekedése ezért az előrejelzések szerint felgyorsul.

Mivel sok tagállam azon dolgozik, hogy csökkentsenek az adóssági arányaikon, az EU általános állam hiánya 2025-ben csökkenni fog nagyjából 3.0%-ra a GDP-hez képest. 2026-ban a pozitív gazdasági momentum várhatóan tovább csökkenti 2.9%-ra. Az euróövezetben a hiány várhatóan 2025-ben 2.8%-ra csökken.

A bizonytalanság és a negatív kockázatok, a kilátásokra nézve emelkedtek. Oroszország hosszadalmas háborúja Ukrajna ellen és a fokozódott konfliktus a Közel-Keleten, geopolitikai és energia biztonsági kockázatokat jelent. A kereskedelmi partnerek általi védőintézkedések további növekedése felboríthatja a globális kereskedelmet, ami nyomást gyakorolhat az EU rendkívül nyitott gazdaságára.

A politikai bizonytalanság és a gyártóiipari szektor strukturális kihívásai további versenyképességi csökkenést vonhatnak maguk után, és nyomást gyakorolhatnak a növekedésre és a munkaerőpiacra. Végül a nemrégiben történt Spanyolországi áradások azt illusztrálják, hogy a természeti katasztrófák egyre gyakoribb és szélesebb körű hatásai nemcsak a környezetre és az érintett emberekre, hanem a gazdaságra is drámai következményekkel járhatnak.

GDP		Infláció	
EU		EU	
2024	0,9%	2024	2,6%
2025	1,5%	2025	2,4%
2026	1,8%	2026	2,0%
Eurózána		Eurózána	
2024	0,8%	2024	2,4%
2025	1,3%	2025	2,1%
2026	1,6%	2026	1,9%

EU és Eurózána előrejelzések. (Forrás: economy-finance.ec.europa.eu, PwC szerkesztés)

Magyarország általános gazdasági helyzetének összefoglalása

2024 augusztusában folytatódott az infláció csökkenése hazánkban. A fogyasztói árak éves összevetésben 3,4 százalékkal emelkedtek.

2024. júliusban az infláció 4,1 százalékra emelkedett, majd augusztusban ismét a toleranciasávba mérséklődött és a júniusi Inflációs jelentés előrejelzésének megfelelően 3,4 százalékra alakult. Az infláció augusztusi csökkenését elsősorban az üzemanyagok árdinamikájának mérséklődése okozta, ami főként bázishatásokhoz köthető. Az élelmiszerek magasabb júliusi átárzását augusztusban az árak korrekciója követte. A maginfláció esetében az éves bázisú áremelkedés mértéke augusztusban 4,6 százalék volt. A lakossági inflációs várakozásokat csökkenő trend, de a szokásosnál nagyobb változékonyság jellemzi.

Az MNB előrejelzése szerint az infláció 2025-ben 2,7–3,6 százalék és 2026-ban 2,5–3,5 százalék között alakulhat. Az inflációs várakozások horgonyozottsága, a pénzügyi piaci stabilitás fenntartása és a fegyelmezett monetáris politika elengedhetetlen ahhoz, hogy a fogyasztóiár-index a jövő évben tartósan visszatérjen a jegybanki célra.

A magyar gazdaság 2025-ben várhatóan 2,7–3,7 százalékkal, majd 2026-ban 3,5–4,5 százalékkal bővül. Az erőteljes reálbérnövekedés és stabil foglalkoztatás fogyasztást növelő hatása 2024-ben egyre markánsabban jelent meg. Ugyanakkor az állami és vállalati beruházások csökkentek a tavalyi évben, míg a lakossági beruházások emelkedtek. Összességében a beruházások volumene mérséklődött, érdemben lassítva a gazdasági növekedést. A vállalati szféra elmaradó beruházásainak részleges pótlása a kereslet tartós javulásával 2025-ben kezdődik meg. A mérsékelt európai konjunktúra rövid távon továbbra is visszafogja a hazai kivitelt. A következő években ugyanakkor a folyamatban lévő és az újonnan bejelentett jelentős kapacitásbővítő külföldi közvetlen tőke-beruházások a kereslet visszatéréssel élénkítik az exportot, így hazánk exportpiaci részesedése is emelkedik.

A munkaerőpiac összességében továbbra is feszes maradt, bár ezt némileg enyhítette a növekvő részvétel és a külföldi munkaerő beáramlása. Ahogy a gazdasági fellendülés felgyorsul, a munkaórak és végső soron a foglalkoztatás is emelkedni fog, ami 2025-re 4,0%-ra csökkenti a munkanélküliségi rátát. A növekvő munkaerő-kereslet mellett a reálbérek az előrejelzések szerint 2025-ben dinamikusabban emelkednek.

A nominális bérek növekedése 2025-ben enyhül, amint a 2023. decemberi 15%-os minimálbér-emelés hatása elmúlik. A beruházási kiadások az előrejelzések szerint a nemzeti finanszírozású állami beruházások néhány bejelentett halasztásával összhangban visszafogottak maradnak.

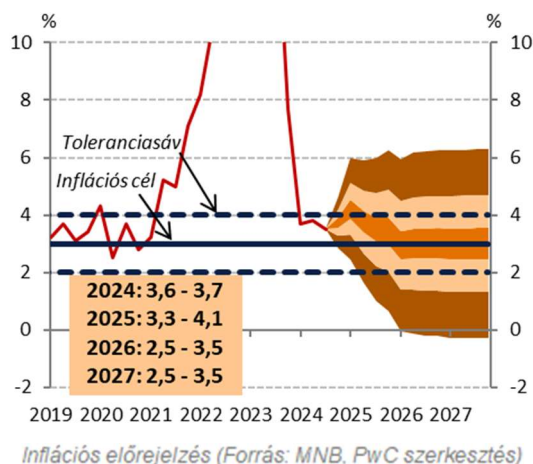
Az Oxford Economics előrejelzése szerint a magyar gazdaság 2021 és 2030 között a világjárványt megelőző évtizedhez képest némileg gyorsabb növekedést mutat majd. Fontos azonban megjegyezni, hogy a magyar gazdaság hosszú távú kilátásai bizonytalanok, és mind a pozitív, mind a negatív tényezők szerepet játszanak majd a jövő alakításában.

A GKI szerint azonban az infláció további csökkenése meglehetősen szerény lesz. A kamatcsökkentések tehát nem biztos, hogy olyan gyakoriak lesznek, mint korábban, főként azért, mert az infláció további csökkenése várhatóan lassulni fog.

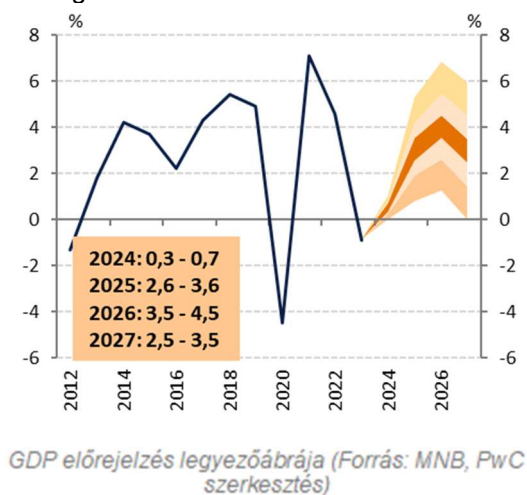
Gazdasági előrejelzés

2024 novemberében a fogyasztói árak éves összevetésben 3,7 százalékkal nőttek. Az infláció 2025 januárjáig tovább emelkedik, és a jegybanki toleranciasáv felett alakulhat. A dezinflációs trend ezt követően az első negyedév során újraindul. Idén az infláció az év nagyobb részében a toleranciasávon belül alakul, majd 2026 elején tér vissza tartósan a 3 százalékos jegybanki célra. Az árdinamika lassulását az MNB korábbi várakozásainál visszafogottabb alapfolyamatok, valamint a mérsékeltebb 2025 évi visszatekintő átárzások támogatják. Az elmúlt hónapok árfolyamleértékelődése, valamint a jövedéki adórendszert érintő változások lassítják a dezinflációs folyamatot az idei évben.

Az alapfolyamatokat megragadó maginfláció az elkövetkező időszakban 4,5 százalék körüli szinten marad, majd 2025 tavaszától mérséklődni kezd, és az év második felében 3 százalék körül alakul. Az infláció az idei évben 3,3–4,1 százalék között, 2026-ban és 2027-ben 2,5–3,5 százalék között alakulhat éves átlagban. Az adószűrt maginfláció 2025-ben 3,0–3,6 százalék között, míg 2026-ban és 2027-ben a 2,6–3,2 százalék között alakulhat.



A GDP változását tekintve 2025-ben 3,0 – 4,0 százalékkal bővülhet a hazai gazdaság. A 2025. évi GDP-növekedés szélesebb bázisúvá válik. A reálbérek újbóli növekedésével a háztartások fogyasztása és a beruházások ismét emelkednek előrejelzésünk szerint. Az élénkülő belső kereslettel összhangban bővül az import is, ugyanakkor a jelenleg folyamatban lévő, FDI-ból megvalósuló beruházások termelőre fordulásának következtében a nettó export a teljes előrejelzési horizonton pozitívan járul hozzá a gazdaság növekedéséhez. A nominális beruházási ráta magas szinten, 26-27 százalék közelében alakulhat az előrejelzési horizonton, azonban emögött erős árhatások is meghúzódnak.



Szállodapiac

Felhasznált források

- Moore Hotels Quarterly 2024 Q3
- CBRE Market Outlook 2024
- MSZÉSZ Trendriport adatok 2024
- MNB Kereskedelmi Ingatlan Piac Jelentés 2024.10
- CBRE Hungary Hotel Figures 2024 Q3
- Turizmus.com

Turizmus

Nemzetközi turizmus

A nemzetközi turizmus visszaállt a koronavírus-járvány előtti szintre, miután a múlt évben 1,4 milliárd turista utazott világszerte.

A bevételek tavaly meghaladták a 1,54 milliárd eurót, amely a tavalyihoz képest 3 százalékos, 2019-hez viszonyítva pedig 4 százalékos növekedés.

2024-ben a globális turizmus kilábal a világjárványból, sok helyen a turisták érkezése és különösen a bevételek már magasabbak, mint 2019-ben. A növekedés várhatóan 2025-ben is folytatódik, amelyet az erős kereslet hajt, ami hozzájárul mind a már meglévő, mind a feltörekvő úti célok társadalmi-gazdasági fejlődéséhez.

A turisztikai barométer 2025-re 3-5 százalék közötti növekedést valószínűsít a múlt évhez képest, feltételezve, hogy Ázsiában és a csendes-óceáni térségben folytatódik a fellendülés, a többi régióban pedig a stabil növekedés. Ennek alapja, hogy a világgazdasági feltételek továbbra is kedvezőek, az infláció tovább csökken, és a geopolitikai konfliktusok nem eszkalálódnak - olvasható a dokumentumban, amely hangsúlyozza, hogy a gazdasági és geopolitikai hátráltató tényezők továbbra is jelentős kockázatokat jelentenek.

Az ENSZ Turisztikai Bizalmi Indexében megkérdezettek több mint fele jelezte, hogy a nemzetközi turizmus előtt álló fő kihívások idén a magas közlekedési és szállásköltségek, valamint más tényezők, mint például az ingadozó olajárak lesznek. A szakértők szerint várható, hogy ebben az összefüggésben a turisták továbbra is az ár-érték arányt mérlegelik.

A Világszervezet megállapítása szerint 2025-ben alapvető fontosságú lesz a növekedés és a fenntarthatóság közötti egyensúly megteremtése is a turizmusban.

A turizmus fellendülése Magyarországon is érezhető volt: az MTÜ adatai szerint rekordév volt a 2024-es. Ausztria is kiváló évet zárt tavaly.

Magyarország turizmusa

2024 első nyolc hónapjában a szállodák vendégforgalma országosan 8,3 százalékkal, Budapesten 9,5 százalékkal emelkedett, amit már a belföldi vendégforgalom is támogatott. A 2024. január–augusztus időszakban a hazai kereskedelmi szálláshelyeken eltöltött összes (21,1 millió) vendégéjszaka 72 százalékát, és a külföldi vendégéjszakák 77 százalékát szállodákban töltötték el. Országosan a szállodai vendégéjszakák száma 8,3 százalékkal, Budapesten pedig 9,5 százalékkal emelkedett éves összevetésben. A vizsgált időszakban a külföldi vendégéjszakák számának 9,5 százalékos éves emelkedése mellett már a belföldi vendégéjszakák száma is érdemben 7,1 százalékkal nőtt, szemben az előző évi csökkenéssel. 2024 első nyolc hónapjában országos szinten a szállodákban eltöltött vendégéjszakák száma mintegy 15 százalékkal maradt el a 2019-es szinttől.

Globális Szállodapiac

A Moore Global nemzetközi tanácsadó cég négy globális hotellánc: a Marriott, a Hilton, az InterContinental és a Hyatt által közzétett adatokból összeálló reprezentatív mintája alapján 108 ország több mint 23 ezer szállodája teljesítményének elemzését végzi el minden negyedévben, betekintést adva a nemzetközi hotelpiac aktuális folyamataiba.

Moore Globális Szállodapiac 2024 FY

	2022	2023	2024
Átlagos REVPAR (USD)	110,3	118,2	121,0
Átlagár (USD)	157,5	162,1	165,3
Átlagos Szobafoglaltság %	70,0%	73,0%	73,2%

Globális szállodapiaci adatok. (Forrás: Moore, PwC szerkesztés)

2024 harmadik negyedében globálisan az egy kiadható szobára jutó árbevétel (RevPAR) kis mértékben, 1,39%-kal alacsonyabb volt, mint a 2024 második negyedében, azonban az előző év azonos időszakához képest szerény 2,3%-os növekedés volt tapasztalható. A RevPar éves növekedését a nemzetközi szabadidős utazások és üzleti jellegű csoportos foglalások fellendülése támogatta. 2024 harmadik negyedében a kihasználtságot tekintve elhanyagolható különbség keletkezett a második negyedéhez képest 73,3%-ról 73,2%-ra csökkent. A rendszerszinten 70% feletti kihasználtság kiemelkedő teljesítményt jelent.

Az átlagos napi díj 2024 harmadik negyedében elérte a 165,3 USD-t, ami enyhe csökkenést mutat a második negyedévi 167,2 USD-hoz képest, azonban javulást mutat az előző év azonos időszakához képest, ami 162,1 USD-t mutatott szerény 1,35%-os emelkedést mutat 2023 azonos időszakához képest. Ez a lassabb ütemű növekedés követi a 2023-ban kitűzött, kiemelkedően magas referenciaértékeket, amelyek egy erőteljes fellendülési szakaszt követő konszolidációs időszakot tükrözi. Nevezetesen, ha összehasonlítjuk a 2022 Q1-es RevPAR 2024-re egy jóval figyelemreméltóbb 31,9%-os fellendülést mutat, kiemelve egy jelentős visszapattanást, melyet az iparág elszenvedett a pandémia óta. A szobafoglaltság 65,2%-on állandósulni látszik, ami arra utal, hogy állandó kereslet van a szállodai férőhelyek iránt.

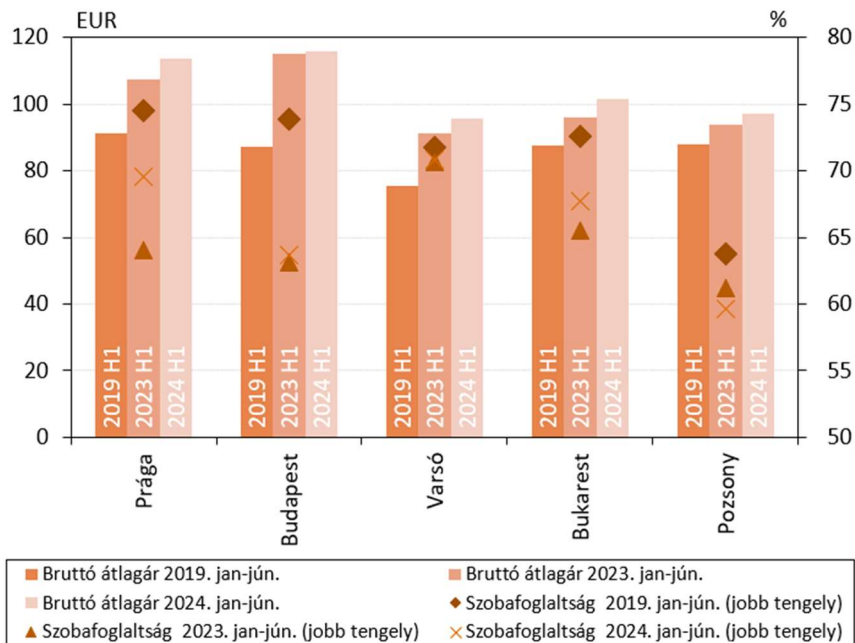
Moore Globális Szállodpiac 2024 Q3									
	Átlagos Szobafoglaltság			Átlagár (USD)			Átlagos REVPAR		
	2022 Q3	2023 Q3	2024 Q3	2022 Q3	2023 Q3	2024 Q3	2022 Q3	2023 Q3	2024 Q3
Luxury	63%	70%	69%	253	277	304	162	192	201
Upper Upscale	69%	73%	74%	192	196	198	133	143	146
Upscale	73%	75%	75%	144	149	149	106	112	112

Felsőkategóriás szállodapiaci adatok. (Forrás: Moore, PwC szerkesztés)

A fenti táblázatból látható, hogy a Luxury szegmens kihasználtsága 1%-kal csökkent a tavalyi év azonos időszakához képest, 70%-ról 69%-ra. Azonban az ADR 277 USD-ről 304 USD-ra emelkedett. A RevPar esetében szintén emelkedés tapasztalható, 192 USD-ről 201 USD-ra. Az Upper Upscale szegmens kihasználtsága 73%-ról 74%-ra nőtt párhuzamosan ezzel az ADR is növekedett 196 USD-ről 198 USD-ra. A RevPar esetében 143 USD-ről 146 USD-ra. Az Upscale szállások kihasználtsága 75% volt, mely nem változott az előző év azonos időszakához képest. Az ADR és RevPar sem emelkedett, a tavalyihoz képest, 149 USD és 112 USD maradt.

Szűkítve Magyarország környezetére a kört, a KKE régió valamennyi fővárosában javult a szállodák teljesítménye, de a növekedés üteme minden mutató tekintetében lassul. 2024 első félévben a régiós fővárosok szállodáinak szobafoglaltsága 60–71 százalék között alakult, a budapesti 64 százalékos szint a második legalacsonyabb. A régió átlagában még 5 százalékpontos az elmaradás a 2019. azonos időszaki foglaltsági adatoktól. Az átlagos bruttó szobaár tekintetében továbbra is a budapesti szállodák a legdrágábbak a régióban, 2024. első félévben 115 eurós szinttel, amely 11 százalékkal meghaladja a régiós átlagot. 2024 első hat hónapjában a szállodai szobaárak valamennyi fővárosban emelkedtek, éves összevetésben átlagosan 4 százalékkal.

A régiós fővárosok szállodáinak átlagos teljesítménymutatói

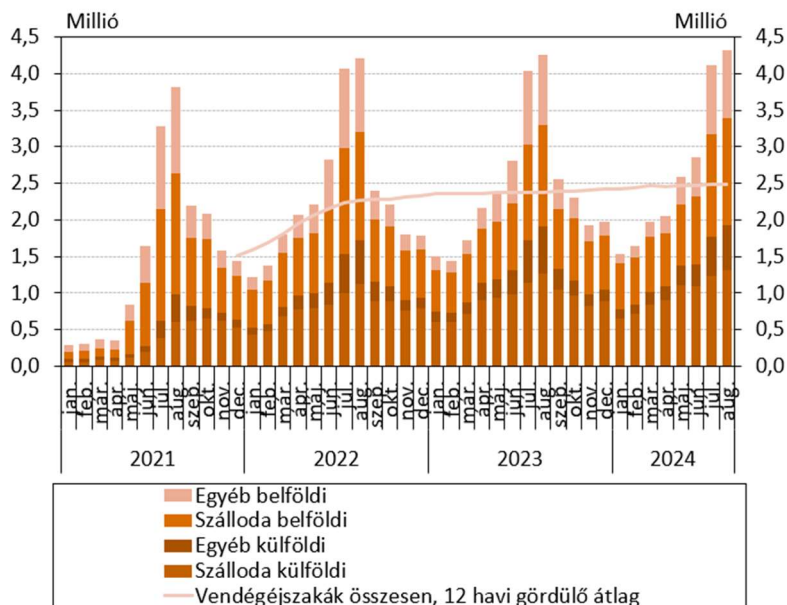


Forrás: MNB Kereskedelmiingatlan-piaci jelentés. PwC szerkesztés

Szállodapiac Magyarországon

2024 első nyolc hónapjában a szállodák vendégforgalma országosan 8,3 százalékkal, Budapesten 9,5 százalékkal emelkedett, amit már a belföldi vendégforgalom is támogatott. A 2024. január–augusztus időszakban a hazai kereskedelmi szálláshelyeken eltöltött összes (21,1 millió) vendégéjszaka 72 százalékát, és a külföldi vendégéjszakák 77 százalékát szállodákban töltötték el. Országosan a szállodai vendégéjszakák száma 8,3 százalékkal, Budapesten pedig 9,5 százalékkal emelkedett éves összevetésben. A vizsgált időszakban a külföldi vendégéjszakák számának 9,5 százalékos éves emelkedése mellett már a belföldi vendégéjszakák száma is érdemben 7,1 százalékkal nőtt, szemben az előző évi csökkenéssel. 2024 első nyolc hónapjában országos szinten a szállodákban eltöltött vendégéjszakák száma mintegy 15 százalékkal maradt el a 2019-es szinttől.

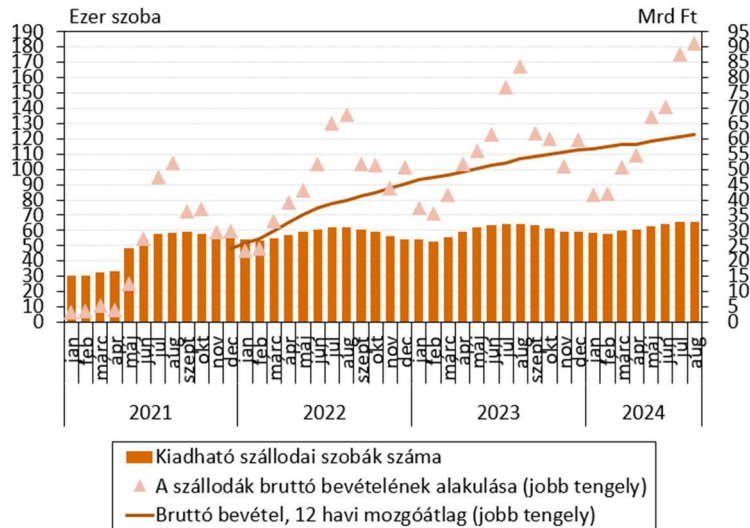
A vendégéjszakák számának havi alakulása a kereskedelmi szálláshelyeken



Forrás: MNB Kereskedelmiingatlan-piaci jelentés. PwC szerkesztés

2024 első nyolc hónapjában a szállodák bevétele 14 százalékkal meghaladta a 2023. évi azonos időszaki adatot. A kiadható szállodai szobák száma 2024 első felében is a jellemző szezonálisitást mutatta, legalacsonyabb szobakínálatot február hónapban mértek (57,9 ezer szoba), ugyanakkor ez 10 százalékkal magasabb volt 2023 azonos havi adatánál. 2024. augusztusban már mintegy 65,9 ezer szállodai szoba volt országosan elérhető, ez 2,1 százalékkal haladja meg az egy évvel korábbi szobakínálatot (15. ábra). A vendégéjszakák számának 8 százalékos emelkedése mellett a 2024. január–augusztus időszakban a hazai szállodák bruttó bevétele 13,7 százalékkal volt magasabb az előző év azonos időszaki adatánál a 2019-es szinttől.

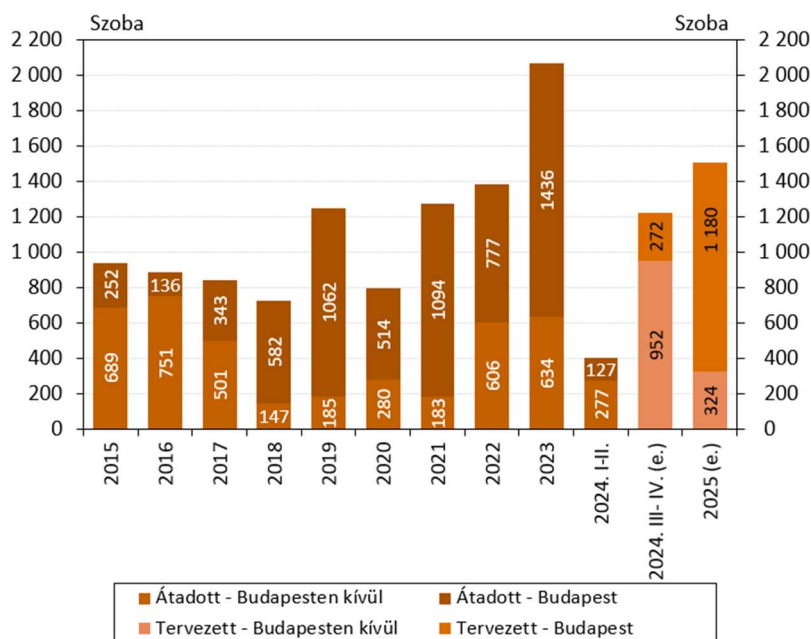
A hazai szállodák kapacitása és bruttó bevételük alakulása



Forrás: MNB Kereskedelmiingatlan-piaci jelentés. PwC szerkesztés

2024-ben Budapesten kívüli helyszíneken várható több új szállodai szobaátadás. 2024. első félévben országsszerte összesen 400 új szállodai szobát adtak át. Az elkészült szobák 31 százaléka található Budapesten. A folyamatban lévő szállodafejlesztések várhatóan 2024-ben és 2025-ben is jelentős volumenű átadásokat eredményeznek: további 2700 szállodai szoba építése van folyamatban, amelynek 45 százalékát 2024. második félévben tervezik átadni. Szobaszám alapon az épülő szállodák 53 százaléka Budapesten található, ugyanakkor a 2024. második félévre várt átadásokban a Budapesten kívüli helyszínek vannak (78 százalékos) túlsúlyban. Összességében a 2024. június végén folyamatban lévő szállodaprojektek szobaszáma a meglévő mintegy 65 ezer szobás országos szállodakapacitás 4 százalékának felel meg. A szállodaátadási tervekben jelentős időbeli csúszásokat lehetett megfigyelni az elmúlt években, és a jelenlegi átadási tervekben is jelentős a bizonytalanság.

Az átadott és átadni tervezett szállodai szobák száma Magyarországon



Budapesti szállodapiac

A kiemelkedő 2023. évi eredményt is csaknem 11%-kal megfejlve minden korábbinál több, közel 18 millió turista érkezett a magyarországi szálláshelyekre 2024-ben. Az általuk eltöltött vendégéjszakák is közel 6%-kal bővültek, több mint 44 milliós számuk szintén új rekordot jelent az előzetes adatok alapján. Az Eurostat 2024. első 10 havi adatai szerint a kereskedelmi szálláshelyeken eltöltött vendégéjszakák átlagos európai növekedését hazánk utcahosszal, 150%-kal előzte. A rendkívüli eredményekhez pedig immár csaknem egyenlő arányban járultak hozzá a hazai és nemzetközi turisták.

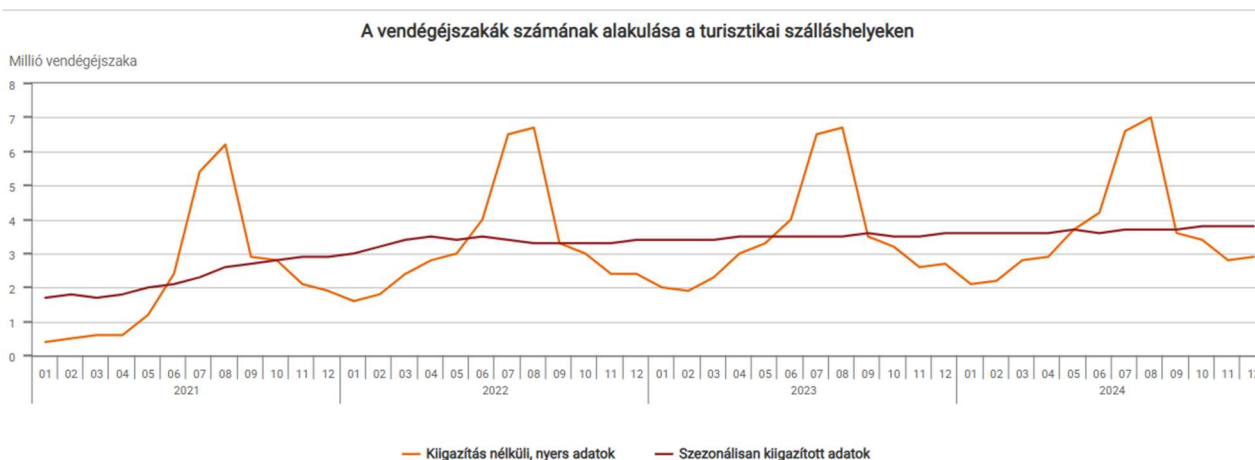
Tavaly egyenesen kilőtt a beutazó forgalom. A Nemzeti Turisztikai Adatszolgáltató Központ előzetes adatai alapján új, 17%-os növekedési rekordot beállítva, minden korábbinál több, 8,7 millió vendég érkezett külföldről hazánk tájait felfedezni. A nekik köszönhető vendégéjszakák is közel 10%-kal múlták felül a 2023-as értéket, és meghaladták a 22 milliót. A kiváló eredményekhez jelentős mértékben járultak hozzá a magasan szárnyaló légiforgalmi adatok. November végéig a járatok számának közel 17%-os bővülése mellett 16 millió utas fordult meg a Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi repülőtéren, ami közel ötödével múlja felül a megelőző évi adatokat.

A 2024-es új rekordév eredményeiben jelentős része volt a főváros kirobbanó teljesítményének. Budapest tavaly minden korábbit meghaladó módon 24%-kal több, csaknem 6 millió külföldi turistát vonzott, csaknem 14 milliós külföldi szálláshelyi forgalma pedig közel 15%-kal emelkedett. Mindez azért is fontos, mivel itt keletkezik az összes magyarországi nemzetközi vendégéjszaka mintegy 60%-a. A külföldi utazók ugyanakkor immár több fővároson kívüli desztinációban is jelentősen felpörgették a turizmust. A nagyobb vidéki városokban zajló beruházásoknak köszönhetően folyamatosan erősödött a nemzetközi hivatásturizmus. Így például a külföldi vendégéjszaka-növekedésben Debrecen közel 18%-os bővülési üteme még a fővárosét is lekörözte.

Mindemellett a belföldi vendégforgalom is jelentős, közel 5%-os növekedést ért el, a 9,3 millió hazai turista minden korábbinál több, összesen 22 millió vendégéjszakát töltött el pihenéssel a magyarországi szálláshelyeken. Mindezt amelltt, hogy sokan üdültek a határainkon túl is, amit a charterjáratok száma és azok magas utasforgalma mutat.

A hazai térségek forgalmát tavaly is a fürdővárosok húzták látványosan. Az 5 legtöbb vendégéjszakát produkáló vidéki település Siófok, Hajdúszoboszló, Hévíz, Balatonfüred és Zalakaros volt, ezek mindegyike 2023-hoz képest is jelentősen tudta növelni forgalmát. A Balaton töretlen népszerűségét jól mutatja, hogy a térség szálláshelyei adták a hazai vendégforgalom közel egyötödét. A magyar tenger 2024-ben több mint 3 millió vendéget fogadott, közel 7%-kal többet, mint az előző évben, a vendégéjszakák száma pedig tavaly átlépte a 9 milliót.

A forgalmi sikerek a bevételekben is jól láthatók. A magyar szálláshelyek 1050 milliárd forint bevétel értek el 2024-ben, míg a vendéglátóhelyeken elköltött összeg elérte a 2005 milliárd forintot. Mindkettő infláció feletti mértékben nőtt, előbbi 16, utóbbi 11%-kal 2023-hoz képest.



Forrás: ksh.hu

2024 decemberében a turisztikai (kereskedelmi, magán- és egyéb) szálláshelyeken¹ közel 1,3 millió vendég 2,9 millió vendégéjszakát töltött el. A vendégek száma 11, a vendégéjszakáké 8,4%-kal meghaladta az egy évvel korábbit. A belföldi vendégek által eltöltött éjszakák száma 0,6, a külföldi vendég-éjszakáké 15%-kal múlta felül a 2023. decemberit. 2024-ben a turisztikai szálláshelyeken 5,8%-kal több volt a vendégéjszakák száma, mint az előző évben.

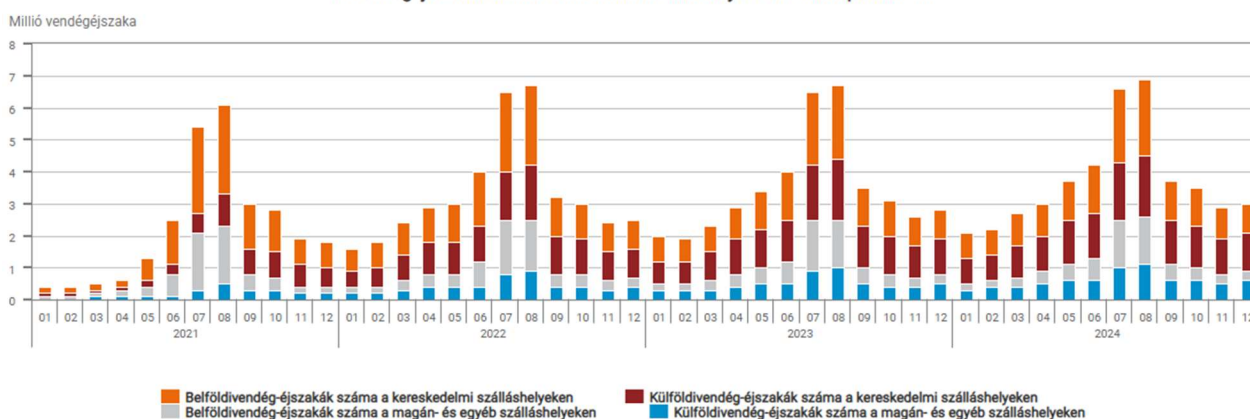
A belföldi vendégek és az általuk eltöltött vendégéjszakák száma egyaránt 0,6%-kal magasabb volt az előző év azonos havinál. A szezonálisan kiigazított adatok alapján a belföldi vendégek száma 4,3%-kal bővült, az általuk eltöltött vendégéjszakáké 0,1%-kal mérséklődött 2023 decemberéhez képest. Az 544 ezer belföldi vendég 1,2 millió vendégéjszakát töltött el a turisztikai szálláshelyeken, ezen belül a kereskedelmi szálláshelyeken 419 ezer vendéget és 922 ezer vendégéjszakát regisztráltak. Utóbbiak 82%-át szállodákban töltötték el, ahol a vendégéjszakák száma 2,4%-kal nagyobb volt az egy évvel korábinál. A magán- és egyéb szálláshelyeken eltöltött belföldi vendég-éjszakák száma 2,2%-kal haladta meg a 2023. decemberit. A belföldi vendég-éjszakák száma az előző év azonos időszakához képest a Győr–Pannonhalma turisztikai térségben² nőtt a legnagyobb mértékben (14%-kal), a leginkább pedig a Tokaj és Nyíregyháza térségben csökkent (8,0%-kal). Budapesten 1,6%-kal nagyobb, a Balatonnál 2,8%-kal kisebb volt a turisztikai szálláshelyeken eltöltött belföldi vendég-éjszakák száma.

A külföldi vendégek száma 20, az általuk eltöltött vendégéjszakáké 15%-kal nőtt az előző év azonos hónapjához viszonyítva. A szezonálisan kiigazított adatok alapján a külföldi vendégek száma 19, az általuk eltöltött vendégéjszakáké 12%-kal bővült 2023 decemberéhez képest. A turisztikai szálláshelyekre érkezett 715 ezer külföldi vendég 1,7 millió vendégéjszakát töltött el, közülük 472 ezer vendéget és csaknem 1,2 millió vendégéjszakát a kereskedelmi szálláshelyeken regisztráltak. Utóbbiak 87%-a szállodákhoz kötődött, ahol a külföldi vendégek által eltöltött éjszakák száma 12%-kal nagyobb volt az egy évvel korábinál. A magán- és egyéb szálláshelyeken eltöltött külföldi vendég-éjszakák száma 25%-kal nőtt 2023 decemberéhez mérten. A külföldi vendég-éjszakák száma az előző év azonos időszakához viszonyítva a legerőteljesebben a Pécs–Villány turisztikai térségben emelkedett (33%-kal), a leginkább pedig Gyulán és térségében esett vissza (22%-kal). Budapesten 19%-kal nőtt, a Balatonnál 0,8%-kal mérséklődött a turisztikai szálláshelyeken eltöltött külföldi vendég-éjszakák száma.

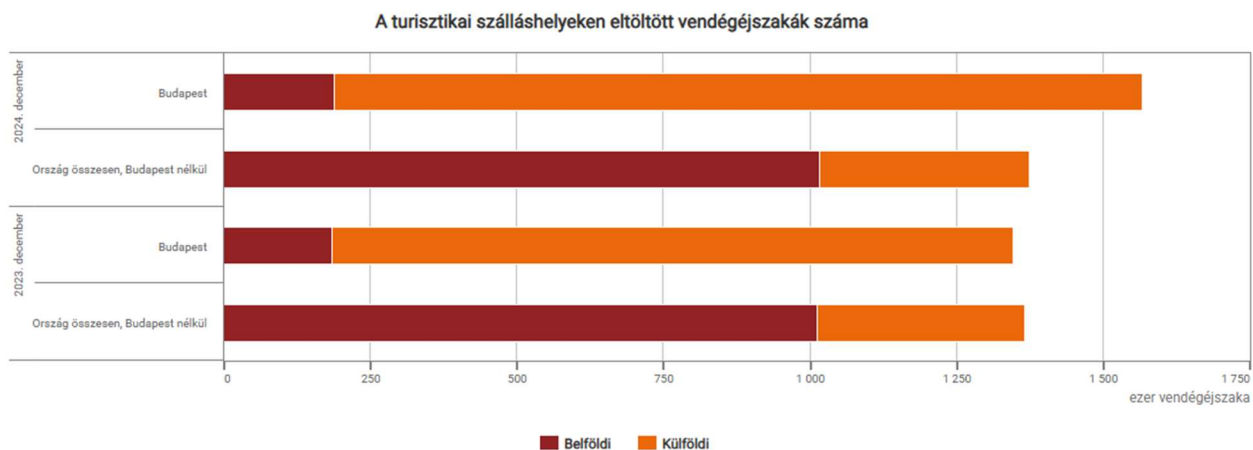
Összesen 22 206 turisztikai szálláshely, ezen belül 2149 kereskedelmi, illetve 20 057 magán- és egyéb szálláshely fogadott vendégeket.

A kereskedelmi szálláshelyek közül 922 szálloda és 924 panzió volt nyitva december egy részében vagy egészében.

A vendégéjszakák száma a turisztikai szálláshelyeken szállástípusonként



Forrás: ksh.hu



A turisztikai szálláshelyeken az összes bruttó árbevétel közel 90 milliárd forint volt, folyó áron 22%-kal nagyobb az egy évvel korábbinál.

Széchenyi Pihenőkártyával folyó áron 8,2%-kal többet, mintegy 2,9 milliárd forintot költöttek a kártyatulajdonosok a turisztikai szálláshelyeken az előző év azonos hónapjához viszonyítva

2024-ben az előző évhez képest:

A turisztikai szálláshelyeken 5,8%-kal több, összesen 44,2 millió vendégéjszakát regisztráltak.

A belföldi vendégek 2,0, a külföldiek 9,9%-kal több (22,0 millió, illetve 22,2 millió) vendégéjszakát töltöttek el a turisztikai szálláshelyeken.

Összefoglaló adatok									
Mutató	Érték				Változás az előző év azonos időszakához képest, %				
	2024. december		2024. január-december		2024. december		2024. január-december		
	Turisztikai szálláshelyek	ebből: kereskedelmi szálláshelyek	Turisztikai szálláshelyek	ebből: kereskedelmi szálláshelyek	Turisztikai szálláshelyek	ebből: kereskedelmi szálláshelyek	Turisztikai szálláshelyek	ebből: kereskedelmi szálláshelyek	ebből: kereskedelmi szálláshelyek
Belföldivendég-éjszakák (ezer)	1 205	922	22 008	15 120	0,6	0,2	2,0	1,6	
Külföldivendég-éjszakák (ezer)	1 736	1 155	22 223	15 056	14,6	10	9,9	6,2	
Összes vendégéjszaka (ezer)	2 941	2 077	44 232	30 177	8,4	5,4	5,8	3,8	

Forrás: ksh.hu

Kiskereskedelem és szálloda

2024 februárjától a regisztrált prémium kiskereskedelmi hozam 6,75% a bevásárlóközpontok és 6,00% a prémium bevásárló utcai eszközök esetében, ami mindkét szegmensben 25 bázisponttal emelkedett y/y. A közelmúltbeli elmozdulás viszonylag enyhe, mivel a COVID-időszakban már be volt árazva egy nagyobb diszkont. A bevásárlóközpontok hozama azonban továbbra is főként becsléseken/megérzéseken alapszik, mivel 2019 óta nem történt konkrét tranzakció helyi viszonylatban.

Általánosságban az élelmiszer üzletek- és a kiskereskedelmi parkok / bevásárlóközpontok továbbra is kedveltek, míg a diszkracionális eszközök nem.

A szállodák a COVID alatti jelentős korrekciót követően szintén mérsékeltebb hozameltolódást regisztráltak az elmúlt évben. 2024 februárjára a becsült prémium szállodai hozam kb. 7,50%, ami 25 bázisponttal magasabb az egy évvel ezelőtti hozamszinthez képest. Miközben az üzemeltetői oldalról élenkülés tapasztalható Budapesten, addig a befektetési tranzakciók száma továbbra is visszafogott.

A kereskedelmiingatlan-szegmensek közül a szállodaszektor teljesítménymutatói 2024-ben javultak, főként a külföldi vendégforgalomnak köszönhetően, de a reálbérek emelkedése mentén, éves összevetésben már a belföldi vendégéjszakák száma is emelkedett 2024. első félévben. A fogyasztói bizalom javuló trendjével összhangban a kiskereskedelmi forgalom emelkedett, és a szegmens kihasználatlansági mutatói is javultak mind vidéken, mind pedig a fővárosi bevásárlóközpontokban. Várakozásaink szerint 2025-től megkezdődhet az elhalasztott beruházások részleges pótlása, valamint a külső keresleti folyamatok javulása, így kiegyensúlyozottabb növekedés várható, kedvező hatást gyakorolva valamennyi kereskedelmiingatlan-szegmens keresletére.

A beutazó közönséget illetően megfigyelhető az amerikai turisták számának növekedése Budapesten, és ez a trend várhatóan folytatódik, ha elindulnak a közvetlen légi járatok a nagyobb amerikai városok és Budapest között. Emellett a kínai és dél-koreai turisták jelenléte is fokozódik, köszönhetően a javuló légi összeköttetéseknek. Az izraeli turisták száma ugyanakkor csökkent, főként a palesztin-izraeli konfliktus és az Iránnal kapcsolatos feszültségek miatt, amelyek a légi járatok felfüggesztéséhez vezettek. Azonban amint a járatok újraindulnak, várhatóan visszatérnek az izraeli látogatók is.

A külföldi érdeklődés erősödését természetesen követik a Budapest Airport adatai is... Az utasforgalom már augusztusig elérte a 11,5 milliót, év végére pedig meghaladhatja a 17 milliót, ami több mint 1 millió pluszt jelenthet a csúcshoz képest 2019. évi adatnál. Sőt, Ferihegy óvatos becsléssel is elérheti az évi 20 milliós utasforgalmat az évtized végére, ha megvalósulnak azok a fejlesztések, amelyeket a Kormány bejelentett a tulajdonváltással egyidejűleg.

Budapest továbbra is népszerű célpont a turisták körében, és más európai városokhoz képest kedvező áraitól ismert (az elmúlt évek áremelkedései ellenére), ami vonzóvá teszi a költségvetési utazók számára.

Szálloda átadások

Az elmúlt 1-2 évben 20 új szállodanyitást regisztráltunk, mintegy 2100 szállodai szobával. Az átadott szobákat tekintve ezek kb. 70%-a Budapesten nyílt meg. A legnagyobb befektetést a Hilton üdvözölte, amely már két márkával is jelen volt Budapesten, belépve a felső középkategóriás szegmensbe a Hampton by Hilton márkával (219 szoba), központi helyen. Az aparthotel szegmensben üdvözölhettük az első limehome nyitását Budapesten.

Az új luxusszállodák, mint például a W Hotel vagy a Dorothea Palace, Autograph Collection by Marriott ikonikus műemléképületek felújítása után nyitották meg kapuikat.

2023-2024-ban az alábbi 4* vagy magasabb kategóriájú hoteleket adták át Budapesten:

2023-2024-ben átadott 4* vagy magasabb kategóriájú Budapesti szállodanyitások

Név	Cím	Kategória	Szobaszám
Budapart Downtown Radisson	Kopaszi-gát	4*	198
Rum Hotel bővítése	Bástya utca	4*	50
W Hotel Budapest	Andrássy út 25.	5*	156
Tribe Hotel	Budapest, IX. kerület, Könyves Kálmán körút	4*	166
Kimpton-Bem Palace		5*	127

Továbbá az alábbi hotel átadások várnak még Budapestre szintén a 4* vagy magasabb kategóriában 2027-ig, az MSZÉSZ adatbázisa alapján:

2025-2027 között tervezett 4* vagy magasabb kategóriájú Budapesti szállodanyitások

Név	Cím	Kategória	Szoba Szám	Tervezett Nyitás
Butique Hotel BIF	VI. Andrassy út 80-82	4*	70	
Radison Collection Basilica	V. Szent István tér	5*	71	
Boutique Hotel Andrassy 30	VI. Andrassy 30.	4*	100	2025
Chocolat Hotel	VIII. Szentkirályi utca 8.	4*	150	
Adria Palace	V. Szabadság tér 16	5*	115	
St Regis Klotild Palace	V. Váci utca 34	5*	102	
Centrale Hotel-Chain Bridge Ventures	XIV Hungária körút 46	4*	170	
Kígyó utca hotel	V. Kígyó utca	4*	102	
Four Points by Sheraton	IX. Üllői út 27	4*	200	
Arkia Hotel I.	VII. Almássy tér 2	4*	135	
Arkia Hotel I.	VII. Klauzál utca 17	4*	64	
Intercontinental Hungária	XIV. Hungária körút 115	4*	300	2026
Tribe Hotel Central - Accor	VII. Kertész utca 21-23	4*	250	
Dohány utca/Síp utca Hotel	VII. Dohány utca 10	4*	250	
Mandarin Oriental Gellért Hotel	XI. Szent Gellért tér 2	5*	145	
Tüköry Hotel	V. Tüköry u. 4.	5*	152	
Puro Hotel	VI. PaualyEde 23	5*	199	
Aria Hotel II. fázis	V. Hercegprímás utca	5*	36	
Hyatt Regency Hotel	V. Petőfi Sándor utca	5*	231	2027

Az előrejelzésekben mintegy 2300 aktívan építés alatt álló szoba található, amelyből mintegy 1200 szoba várhatóan 2026-ig nyílik meg Budapesten. Ezen felül hatalmas mennyiségű olyan tervezett projekt van, amely még nem indult el.

Az Ibis-TRIBE hotel megnyitása után a WING bejelentette, hogy a Budapest Airportnál egy új TRIBE hotel, valamint a belvárosban két másik szálloda (Holiday Inn Express Vágóhid és az Indigo Hotel Andrassy) tervei szerint 2027-ben nyitnak meg. Míg a Marriott jelenleg a legnagyobb márkás luxusszállodai portfólióval rendelkezik Budapesten, a többi piaci szereplő is igyekszik bővíteni jelenlétét a saját szegmensében. A Marriott a közelmúltban nyitotta meg a W Hotelt és a Dorothea Hotelt (Autograph Collection), a St Regis pedig fejlesztés alatt áll.

A történelmi Gellért Hotel felújítását követően az ultraluxus szegmens is bővül Budapesten a Mandarin Oriental mint új üzemeltető érkezésével. A budapesti márkaszállodák kínálata jelentős elmozduláson megy keresztül a luxus és a felső kategóriák felé, és hamarosan elérheti a telítettséget. Az aparthotel és az innovatív közép kategóriás szállodai szegmens azonban még mindig nagy lehetőségeket kínál a budapesti befektetők számára.

Az Airbnb-szabályozások következtében újabb célcsoportok jelenhetnek meg, persze ez a kereslet a közép kategóriás hoteleket célozza meg, és nem a luxushotelek célközönségét bővíti.

Összességében Budapesten jelenleg a magyarországi szállodák kapacitáskihasználtsága közelíti a háromnegyedet. Az üzleti és a szabadidős célú utazások erősödésével a fővárosi ikonikus hotelek szerepe növekedett, most azonban további főként 3-4 csillagos szállodák építése szükséges, hogy újabb célcsoportoknak kínáljanak ár-érték arányban számukra megfelelő szálláslehetőséget.

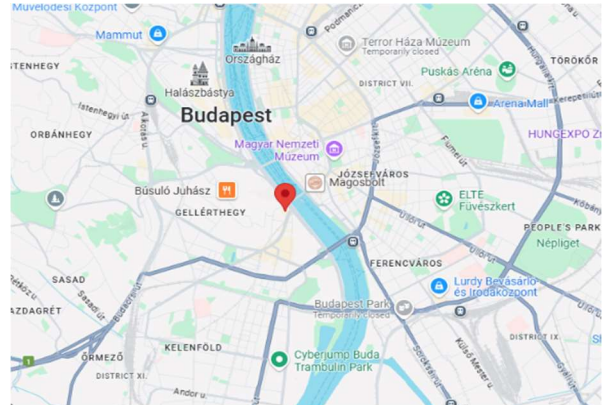
Budapest vonzereje továbbra is töretlen, biztonságos és izgalmas úti célnak számít, amely a hátizsákos turistáktól a tehető magánszemélyekig mindenkinek sokat kínál. A fellendülést támogatják a főbb küldőpiacokra, például az Egyesült Királyságba, Olaszországba és Izraelbe irányuló közvetlen járatok. Emellett jelentősen megnőtt az olyan országokból, mint Lengyelország, Románia vagy a Cseh Köztársaság, érkező regionális turizmus is. A várakozások szerint a kereslet 2025-re teljesen visszaáll a járvány előtti szintre.

Az ingatlan bemutatása

Az ingatlan bemutatása



forrás: Google fotó



forrás: Google Maps

Az ingatlan nyilvántartási adatai

Budapest 5460/0/A/1 hrsz.

Cím:	1114 Budapest, Kelenhegyi út 2.
Megnevezés:	gyógyfürdő
Tulajdoni hányad:	1/1
Tulajdonos:	Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. (1067 Budapest Szőlő utca 38.)
Terület (alapterület):	14 625 m ²
Széljegy:	Telki szolgálmi jog bejegyzése iránti kérelem, DOME Kft (1026 Budapest Pasaréti út 122-124.) Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. (1067 Budapest Szőlő utca 38.)Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, DOME Kft. 1026 Budapest Pasaréti út 122-124. Tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem, DOME Kft. 1026 Budapest Pasaréti út 122-124.)
Bejegyzések:	Elővásárlási jog (38853/1/2018/18.01.16) Kérelem elutasítása DOME Kereskedelmi Kft. Társasházi alapító okirat módosítása és tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem tárgyban. (107189/3/2024/24.06.13) Kérelem elutasítása budapesti Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. Társasházi alapító okirat módosítása és tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem tárgyban. (107189/3/2024/24.06.13)

Budapest 5460/A/2 hrsz.:

Cím:	1118 Budapest, Kelenhegyi út 2. 1111 Budapest, Szent Gellért tér 2.
Megnevezés:	szálloda
Tulajdoni hányad:	1/1

Tulajdonos:	DOME Kereskedelmi Kft
Terület (alapterület):	19 688 m ²
Széljegy:	Tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. (1067 Budapest Szőlő utca 38.)Telki szolgalmi jog bejegyzése iránti kérelem Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. (1067 Budapest Szőlő utca 38.)Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. (1067 Budapest Szőlő utca 38.)Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, DOME Kft. 1026 Budapest Pasaréti út 122-124.
Bejegyzések:	Elővásárlási jog (38853/1/2018/18.01.16) Egyetemleges jelzálogjog első ranghelyen, a Budapesten 2019. december 9-én kelt közjegyzői okiratba foglalt hitelszerződés biztosítására. (37801/1/2020/19.12.10) Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására. (37801/1/2020/19.12.10) Vételi jog (37801/1/2020/19.12.10) Jelzálogjog 33 403 500 Ft, azaz harminchárommillió-négyszázháromezer-öttszáz FT és járulékai erejéig. VI/10070-2/2023, építményadó mentesség jogcímén. (109308/1/2023/23.06.10) Jelzálogjog 33 403 500 Ft, azaz harminchárommillió-négyszázháromezer-öttszáz Ft és járulékai erejéig. Műemléképület felújításához kapcsolódó 2024. évi építményadó mentesség jogcímén. (81710/2/2024/24.04.11) Kérelem elutasítása DOME Kereskedelmi Kft. Társasházi alapító okirat módosítása és tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem tárgyában. (107189/3/2024/24.06.13) Kérelem elutasítása budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. Társasházi alapító okirat módosítása és tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem tárgyában. (107189/3/2024/24.06.13)

Az ingatlan környezetének bemutatása

Elhelyezkedés:

Az Ingatlan Budapest XI. Kerületében a Szent Gellért téren helyezkedik el, a Gellért-hegy lábánál, a Duna-parttól nem messze. Az ingatlan közelében számos turisztikai látványosság található, többek között a Gellért hegy, valamint annak barlangja, a Citadella, a budai Vár, a Várkert Bazár, az Erzsébet és Szabadság híd, budai rakpart. A hidakon átsétálva a pesti oldal turisztikailag kedvelt belvárosi részei is könnyen elérhetőek innen.

Megközelíthetőség:

Megközelítése tömegközlekedéssel kiváló, mind a Duna budai oldalán közlekedő 19-es és 41-es villamossokkal, mind az M4 metróval elérhető. A 7-es busz gyors kapcsolatot nyújt a pesti oldalra az Erzsébet hídon keresztül, továbbá a 47-es és 49-es villamos a Szabadság hídon át halad a pesti oldalra, ami egy 15 perces sétával is megtehető.

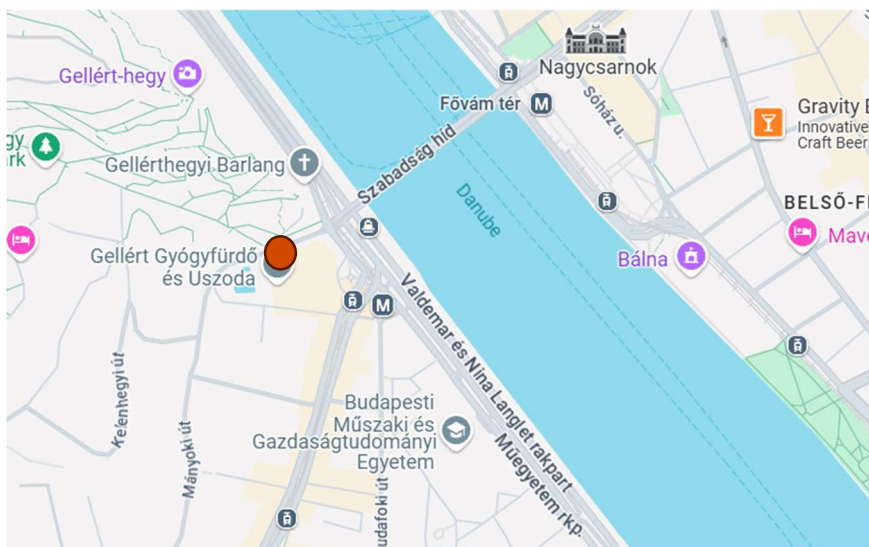
Az ingatlan gépkocsival történő megközelítése a Szent Gellért tér, Kemenes utca és a Kelenhegyi út felől történik. Az ingatlan előtt futó budai rakpart további kapcsolatot biztosít az összes budapesti hídhoz, így a pesti oldalhoz, valamint a város budai oldali kerületeihez. A főbb autópályák, mint az M1-M7-es autópálya kb. 5 km, az M3 bevezető 6 km, az M0-ás 14 km, az M5-ös autópálya pedig 6 km távolságon belül elérhető az ingatlantól.

A parkolás az ingatlan előtti Szent Gellért téren lévő felszíni parkolóban lehetséges, illetve az ingatlant körülölelő utcákban.

A Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér 21 km-re kb. 30 perc autóútra található az ingatlantól.

Szomszédos ingatlanok:

Az ingatlan a Szabadság híd budai hídfőjénél helyezkedik el, magas átmenő forgalmú területen. A szomszédos ingatlanok között mind szállodák, színház, nagykövetség, valamint tágabb környezetében a Budapesti Műszaki Egyetem épülete és lakóingatlanok is megtalálhatóak.

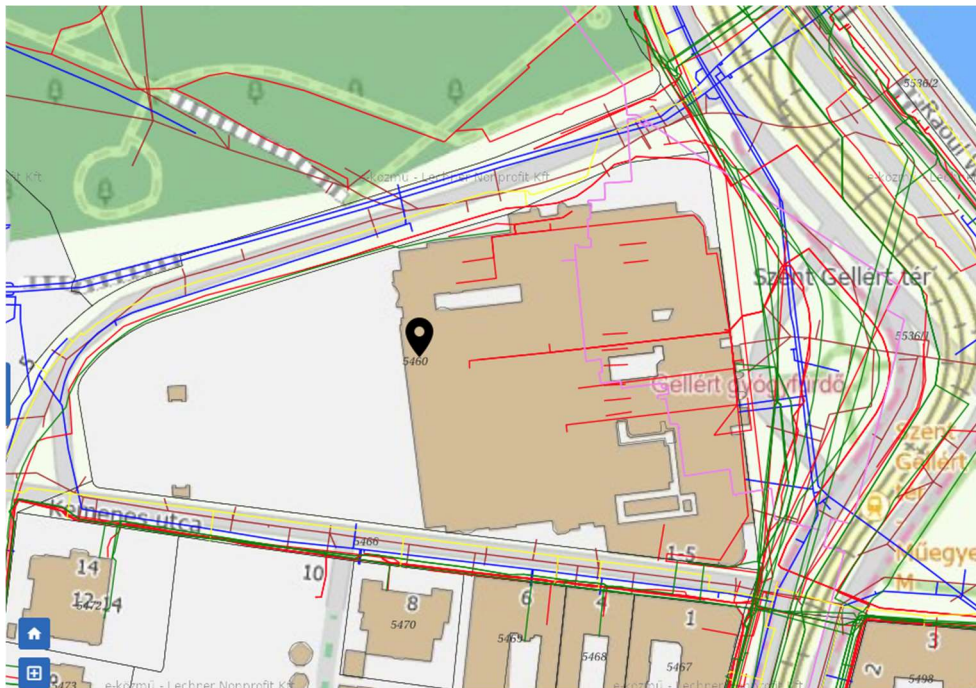


forrás: Google maps

A földterület bemutatása

A telkek jellemzői:	Lejtős felszínű, szabálytalan geometriájú, részben körbekerített telkek.
Telek terület	14 708 m ²
Közművek:	Teljes közmű

E-Közmű térképrészlet



forrás: <https://www.e-epites.hu/e-kozmu>

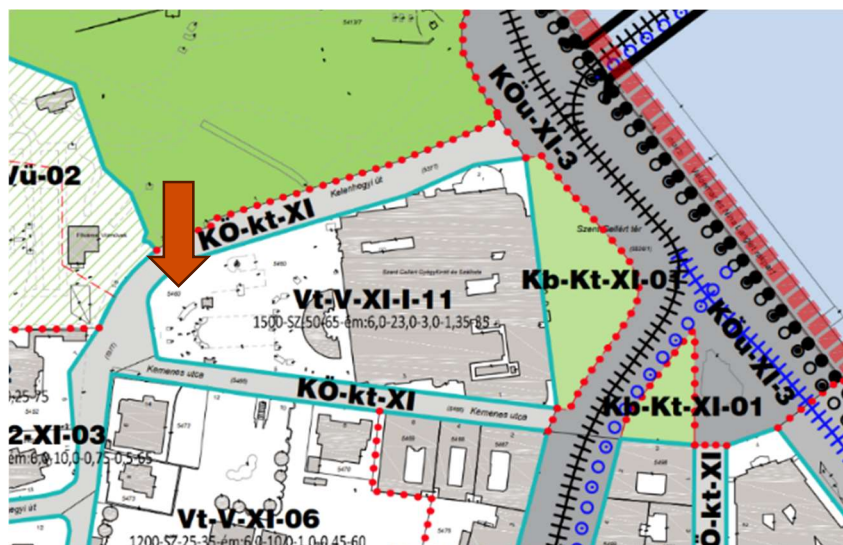
Az építésügyi hatósági előírások

A földterületre vonatkozó szabályozási előírásokat a 30/2020. (IX. 25.) XI. Önkormányzat rendelete (Rendelet) és a Rendelet 1A. valamint 2. számú mellélete tartalmazza, mely alapján a vizsgált telkekre a következő főbb beépítési paraméterek vonatkoznak:

Hrsz.: 5460; 5460/0/A/1; 5460/0/A/2

Övezeti besorolás:	Vt-V-XI-I-11 – Intézményi terület
Beépítés módja:	Szabadonálló
Megengedett legnagyobb beépítettség	50%
Szintterületi mutató	4,35%
Kialakítható legkisebb telekméret	1500 m ²
Legnagyobb épületmagasság	23 m
Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke	35%

Szabályozási terv



forrás: Újbuda XI. Ker. Önkormányzata Szabályozási Terv - részlet

Az épület bemutatása

Felépítmények:

Az 5460 helyrajzi számú telkekre épült Gyógyfürdő és Szálloda épületegyüttese Földhivatali bejegyzés alapján társasházként működik. Eredetileg az épületegyüttes egy egybenytott, átjárható ingatlanként működött. Értékbecslésünk időpontjában azonban két különböző tulajdonban áll és a két épületrész egymástól elkülöníthető.

A Gyógyfürdő egy publikusan üzemelő, a hazai és nemzetközi turisták által is sűrűn látogatott, népszerű gyógyfürdő, melynek pince szintjén raktárak, gépészeti helységek, a földszinten a fürdő, a magasszinteken irodák találhatóak. Ehhez a szinthez kapcsolódik egy külső terasz is.

A Hotel jelenleg használaton kívüli, felújítás alatt álló épület.

Építés éve:	A Gellért Hotel és Gyógyfürdő építése 1912-ben indult és 1918-ban került átadásra. Szecessziós stílusban épült. A hullámstrandfürdő rész később, 1927-ben épült meg, majd 1934-ben pezsgőfürdővel bővült.
Funkció:	<p>Gyógyfürdő</p> <p>A Gellért gyógyfürdő Budapest egyik nevezetes gyógyfürdője, épülete a magyarországi szecesszió kiemelkedő alkotása.</p> <p>Az interneten a Wikipedia oldalon fellelhető információ szerint a fürdő Sebestyén Artúr, Hegedűs Ármin és Sterk Izidor tervei alapján épült meg. Az épületegyüttes késő szecessziós alkotás, kupolái barokkos vonalvezetésűek. A fürdő főbejárata a Kelenhegyi út felől közelíthető meg. Az épület földszintjén színes mozaikkal burkolt előcsarnokból a karzatos, 74 méter hosszú és 11 méter széles, színes üvegtetővel fedett központi csarnokba juthatunk. A csarnok tíz díszablaka Hende Vince festőművész kartonjai alapján Róth Miksa üvegfestőműhelyében készült el, Az üveglablakokon Arany János Buda halála című művének jeleneteit láthatjuk. A csarnok végében Huszár Adolf Vénusz-szobra kapott helyet. Merőlegesen a fogadócsarnokra helyezkedik el a fürdő uszodája, melynek tetőszerkezete mozgatható. Az úszómedence fölött karzat található, többek között innen közelíthető meg a büfé és a szabadtéri medencék. Az úszómedence két oldalán folyosó húzódik, ahonnan kis hajóablakokon keresztül alulról látható a medence vize.</p>
	<p>Szent Gellért Hotel</p> <p>A Hotel épületét korábbi tulajdonosa és üzemeltetője a Danubius Hotels Zrt. 2021-ben a DOME Kft. részére értékesítette. Jelenleg felújítás, átalakítás alatt álló épület.</p>
Az épületek állapota:	Az épületek korszerűsítést, felújítást igényelnek.
Értékbecslés tárgyát képező ingatlanrészek bemutatása	<p>A fürdő komplexum, valamint a hozzá kapcsolódó szálloda teljeskörű vizsgálata nem volt feladatunk, csak a kijelölt ingatlanrészekre terjed ki megbízásunk, melynek keretében elvégeztük azok helyszíni szemléljét és szemrevételezéssel megállapítottuk műszaki állapotukat. A földszinti üzlethelységbe és az emeleti, bérbeadással hasznosított ingatlanrészekbe nem jutottunk be, így azok állapota szóbeli tájékoztatás alapján átlagosnak mondható.</p> <p>Az egyes helységek részletes bemutatásától itt eltekintünk, mivel nem áll rendelkezésre elegendő műszaki adat az épületrészek szerkezetéről. Általánosságban elmondható, hogy a szóban forgó területrészek az eredeti kor akkori műszaki elvárásainak megfelelően épültek meg. Tudomásunk szerint az épület bizonyos részei többször sérültek már fennállása óta, melyeket helyrehoztak, legutóbbi átfogó felújítás a gyógyfürdő épületében 2007 és 2008 között zajlott.</p> <p>A Gellért Szálló jelenleg egy átfogó műszaki felújítás és átalakítás előtt áll, ahol a munkálatok a kezdeti stádiumban vannak. Helyszíni szemlénk időpontjában a belső bontási folyamatok zajlottak.</p> <p>Az értékbecslés tárgyát képező ingatlanrészek, főként a pincszinti raktárak folyosók, belső lépcsőházak, műszaki helységek állapota erősen felújítandó. Sok helyen sérültek a falak és a padlózat. A fürdő területén lévő lépcsőház és az első emeleti bérbeadással hasznosított helységek állapota átlagos, koruknak megfelelő. A belső udvari terület és átjáró részben fedett vagy nyitott padlózata betonozott.</p>

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlanrészeket és azok területi adatait a következő táblázatban mutatjuk be.

Szint	Alaprajz szerinti jelölés	Funkció	Nettó alapterület [m ²]
FÜRDŐ			
1.emelettől-5.emeletig	1.62	Liftakna	4,84
3.emelet	1.565	lépcső	10,27
2.emelet	1.184	lépcsőház	31,85
1.emelet	1.500	folyosó	38,79
1.emelet	1.501	Fogorvosi rendelő	21,42
1.emelet	1.502	Fogorvosi rendelő	12,47
1.emelet	1.503	kezelő	12,17
1.emelet	1.504	előtér	5,34
1.emelet	1.505	kezelő	6,72
1.emelet	1.506	kezelő	12,32
1.emelet	1.507	Ffi wc	3,28
1.emelet	1.508	közlekedő	8,41
1.emelet	1.509	raktár	3,16
1.emelet	1.510	telefonközpont	12,5
1.emelet	1.511	kezelő	12,25
1.emelet	1.512	kezelő	35,75
1.emelet	1.513	Női wc	7,28
magasföldszint	1.228	raktár	23,84
Földszint	1.139	átjáró	6,42
Földszint	Nincs azonosító*	belsőudvar	73,25
Földszint	Nincs azonosító*	belsőudvar	53,6
Földszint	1.183	kertészeti raktár	6,95
Földszint	1.140	átjáró	31,48
Földszint	1.141	porta	3,16
pinceszint	1.40	teakonyha	4,95
pinceszint	1.41	tartózkodó	18,9
pinceszint	1.42	lépcső	7,09
pinceszint	1.6	folyosó	3,13
pinceszint	1.9	műhely	7,11
pinceszint	1.12	raktár	17,61
pinceszint	1.584	lépcső	9,18
pinceszint	1.11	raktár	15,89
pinceszint	II.	folyosó	212,35
Összesen:			733,73
HOTEL			
pinceszint-2.emeletig	2.87	Liftakna	4,84
Magasföldszint	2.322	Húselőkészítő	11,36
Földszint	2.237	Takarítói öltöző	67,75
Földszint	2.257	üzlet	26,15
Pinceszint	2.27	légtechnika	45,8
Pinceszint	2.28	légszűrők	9,18
Pinceszint	2.29	búvótér előtere	6,68
Pinceszint	2.86	folyosó	40,28
Összesen:			212,04

Az ingatlan értékelése

Az ingatlanok értékelésével kapcsolatos hazai és nemzetközi szakmai szttenderdek szerint hagyományosan három különböző megközelítés alkalmazható egy ingatlan értékének a vizsgálatakor:

- a piaci összehasonlításra alapuló megközelítés
- a költség alapú megközelítés
- a hozamszámításra alapuló megközelítés

Azt, hogy a fenti módszerek közül melyik vagy melyek alkalmazása célszerű, minden alkalommal az ingatlan és annak piaci alszegmense sajátosságainak, a rendelkezésre álló információknak és a megbízás céljának gondos mérlegelését követően lehet eldönteni. Az értékelési módszerek részletes leírása a 4. számú mellékletben található meg.

Az ingatlanok értékelését jellegükből adódóan a piaci összehasonlításra és hozamszámításra alapuló módszerrel végeztük el.

Tudomásunk szerint a két épületet az ingatlan tulajdonosai a szálloda felújítását követően sem kívánják átjárhatóvá tenni – így a jelen értékbecslésben kijelölt ingatlanrészek cseréjének, megvásárlásának célja a két épület önálló működése, figyelembe véve, hogy az épület eredeti adottsága miatt, bizonyos területeken átjárási szolgalmi jogot kell biztosítani a két épület tulajdonosának az egyes szolgáltatások biztonságos és hatékony működése és üzemelése érdekében.

Jelen értékbecslés tárgyát a két épületben elhelyezkedő, az ingatlanértékelés eredményei táblázatban részletezett ingatlanrészek képezik.

Tekintettel arra, hogy nem a teljes ingatlan értékbecslése volt a feladatunk, így az egyes kijelölt ingatlanok értékét egyedileg határoztuk meg. A pince, közlekedők, lépcsőház, mosdók és liftaknák funkciójú ingatlanrészek önmagukban önállóan nem forgalomképesek, azok a teljes épületek részét képezik, funkciójukhoz szervesen kapcsolódnak.

Az első emeleten elhelyezkedő irodacsoport és a Kemenes utca felőli földszinti, utcai kapcsolatos üzlethelység azonban önállóan megközelíthetőek, bérbeadással hasznosíthatóak, forgalomképesek. Értékük mind piaci összehasonlító, mind jövedelem módszerrel megállapítható. Így ezen ingatlanrészek értékelését a piaci összehasonlításra alapuló és hozamszámításra alapuló értékbecslési módszerekkel végeztük el. Végül értéknek a piaci összehasonlító módszerrel meghatározott értéket fogadtuk el, tekintettel arra, hogy az ingatlanok nagy része saját tulajdonban és használatban, vagy használaton kívül van.

Gyógyfürdő első emeleti irodaterület

Piaci összehasonlításra alapuló értékelés

A piaci összehasonlításra alkalmas ingatlanok olyan közelmúltban értékesített, vagy értékesítésre felkínált ingatlanok, amelyek fajlagos ára meghatározható és funkciójában, hasznosíthatóságában megegyezik a vizsgált ingatlannal, illetve területi elhelyezkedés szempontjából azzal összehasonlítható, valamint a legfontosabb értéket meghatározó tulajdonságai ismertek. Területi elhelyezkedés szempontjából akkor tekinthető egy adott ingatlan az értékelt ingatlannal összemérhetőnek, ha az közgazdasági értelemben annak helyettesítő terméke, tehát a potenciális vásárlónak az adott összehasonlító ingatlan az értékelt ingatlan valamilyen szintű alternatívája.

A tárgyi ingatlanrész egy összesen 112 m²-es átlagos műszaki állapotú több helyiségből és összekötő folyosóból, mellékhelyiségből álló terület, melynek egy része értékbecslésünk időpontjában fogászati rendelőként bérbeadással hasznosított, más részei jelenleg kihasználatlanok. Bérbeadási szempontból kis mérete, műszaki adottságai és belső folyosós kialakítása miatt több bérlős konstrukciójú bérbeadása nem releváns, leginkább egy bérlő számára lenne alkalmas irodának, vagy ahogy a jelenlegi funkciójában rendelőként működik, a gyógyfürdőhöz illeszkedő egészségügyi szolgáltató tevékenységet lehetne itt folytatni.

A piaci összehasonlító módszer alkalmazásakor az Ingatlan méretéhez, funkciójához és adottságaihoz hasonló ingatlanokat kerestünk. A tárgyi ingatlan egyedisége miatt, azaz gyógyfürdőn belüli kis méretű iroda/rendelő, csak korlátozott számban állt rendelkezésre összehasonlításul szolgáló adat. Az adatgyűjtés után a megfelelőnek ítélt ingatlanokat korrigáltuk szükség szerint tranzakció időpontja/ kínálati ára, gazdasági környezet, földrajzi elhelyezkedés, megközelíthetőség, épületen belüli elhelyezkedés, alapterület, funkció, hasznosíthatóság, műszaki állapot, infrastruktúra, jogi jelleg paraméterek alapján annak érdekében, hogy a

vizsgált ingatlannal összehasonlíthatóvá tegyük. Továbbá vizsgáltuk az ingatlan jelenlegi használatát, és a potenciális vásárlók körét, valamint több különböző szempontból elemeztük a pozitív és negatív tulajdonságait annak érdekében, hogy megállapítsuk a piaci értékét. Értékbecslésünk során az ingatlanrészt, mint üres, bérleti úton hasznosítható irodát/rendelőt vettük figyelembe.

Az elemzéshez az alábbi, az értékbecslés időpontjában elérhető piaci kínálati adatokat használtunk fel.

Összehasonlító ingatlan elhelyezkedése	Ingatlan rövid bemutatása	Adat forrása	Időpont	Alapterület (m ²)	Kínálati ár / Vételár (Ft)
Budapest XI. kerület	11. kerületben található, Gellérthegy közelében, jelenleg ügyvédi irodaként működik, és a besorolása iroda. Az ingatlan jó állapotú, felújítást nem igényel, azonnal birtokba vehető.	megveszlak.hu	2025 Q1	128	98 000 000
Budapest XI. kerület	Gellért tér, Műegyetem közelében egy 95 nm-s jelenleg 2 szobás, de 4 szobássá alakítható 3,75 nm-es belmagassággal rendelkező, jó állapotú nagypolgári lakás. Megközelítése a társasház belső udvaráról lehetséges, iroda funkcióra is alkalmas. A szobák a Műegyetem parkjára néznek, keleti tájolásúak, világosak, Dupla szárnyú fa ablakokkal rendelkeznek, az utca zaja nem hallatszik be. Az ingatlan parkettája jó állapotú, az ajtók is az eredeti polgári állapotot tükrözik. A Gellért tér, Gellért hegy, Bartók Béla út pár perc sétára található. A lakáshoz tartozik egy zárt pincei tároló.	Duna House	2025 Q1	95	99 000 000
Budapest XI. kerület	XI. kerületben a Budafoki út 10/C szám alatt, a Szent-Gellért térhez és a Műegyetemhez közeli kiváló adottságú és elrendezésű, 103 nm-es polgári lakás. A lakás nagyon jó állapotú, -csendes belső udvari elhelyezkedésű, 3 + 1 fél szobás (a fél szoba galériás kialakítású) Klíma és riasztórendszer telepítve Parkolási lehetőség az utcán. Akár irodának is kiváló adottságú (jelenleg könyvelő irodaként működik) Számtalan tömegközlekedési eszközzel is könnyen megközelíthető	ReMax	2025 Q1	103	89 900 000

Az összehasonlító ingatlanok fajlagos kínálati értéke 893 515 Ft. A kínálati adatok korrekciója után a piaci összehasonlító módszerrel az értékelés fordulónapján a kijelölt ingatlanrész fajlagos piaci értékét **715 453 Ft**-ban határoztuk meg.

Az itt megjelölt érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

Hozamszámításon alapuló értékelés

Figyelembe véve, hogy nem egy tipikus bérirodaházról van szó, a hozamszámításon alapuló (közvetlen tőkésítés) módszert másodlagos, ellenőrző értékbecslési módszernek tekintettük, mivel véleményünk szerint az így megállapított érték kevésbé tükrözi reálisan a piaci értéket.

Az értékelés során megvizsgáltuk a jelenlegi piaci tendenciákat és relevánsnak ítélt kínálati adatokat gyűjtöttünk az értékelte terület piaci bérleti díjának megállapításához. Az eredményeket a következő táblázat mutatja be.

Összehasonlító ingatlan elhelyezkedése	Ingatlan rövid bemutatása	Adat forrása	Időpont	Alapterület (m ²)	Fajlagos ár
Budapest XI. kerület	Móricz Zsigmond körtéren, 123 m ² -es, 4 szobás, erkélyes iroda, a társasház 2. emeletén. A klimatizált ingatlan, a Móricz Zsigmond körtérré panorámás, hatalmas déli fekvésű, világos terekkel rendelkezik, A 2. emeleti iroda tágas lépcsőházból nyíló belső körfolyosóról közelíthető meg. Az iroda nagyon jól megközelíthető helyen található: Közvetlen közelben a 4-es metró; 4-6-os és számos más villamosjárat; 7-es, 114-es, 240-es, 58-as, stb. buszok	ingatlan.com	2025 Q1	123	8,16 EUR/m ² /hó
Budapest XI. kerület	Bartók Béla úton, a XI. kerületben, a Szabadság híd közelében egy 160 négyzetméteres lakás, amely kiválóan alkalmas irodai használatra. A lakás 6 szobából, fürdőszobából, konyhából és erkélyből áll	towerbudapest.com	2025 Q1	160	7,56 EUR/m ² /hó
Budapest XI. kerület	Gellért tér szomszédságában, a Bartók Béla út elején, kiváló lokációval, szép állapotú, liftes ház 2. emeletén kiadó egy prémium minőségben felújított, gépesített 113 nm-es (+2 nm ERKÉLY), 2 tágas hálószobával rendelkező (+ nagy méretű, napfényes nappali. Irodának is alkalmas.	ingatlan.com	2025 Q1	110	14,08 EUR/m ² /hó

Az itt részletezett EUR-ban meghatározott bérleti díjakat számításaink szerint az értékbecslés fordulónapján MNB devizaközépfolyamon forintra váltottunk, amely 1 EUR/HUF 413,30 volt.

Az ingatlan kis területe miatt 95%-os kihasználtságot feltételeztünk kalkulációinkban.

Tőkésítési ráta

A tőkésítési ráta megállapításánál a következő tényezőket vettük figyelembe:

- Az értékbecslés időpontjában a piacon elvárt minimális hozamszint a prémium irodák bérbeadása esetében 7,00%.
- Az ingatlan kitűnő elhelyezkedésű népszerű gyógyfürdő első emeletén található, utcai kapcsolattal nem rendelkezik.
- Műszaki állapota átlagos. Leginkább a fürdő funkciójához kapcsolódóan egészségügyi szolgáltatásokat kínáló bérlők számára alkalmas, így hasznosíthatósága korlátozott.
- Átlagos műszaki állapot – nem elhanyagolható beruházási költséggel kell számolni rövid és középtávon.
- Mindezen szempontokat figyelembe véve az ingatlanból származó jövedelem tőkésítésére 8,00%-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Rendszeres kiadások

Piaci tapasztalataink alapján az ingatlanban keletkező költség, amely a bérlőkre nem ruházható át, a piaci bérleti díj bevételének 2%-át teszi ki.

Értékbecslésünkben feltételeztük, hogy az iroda teljesen bérbe van adva, ezért üzemeltetési költség veszteséggel nem számoltunk.

A bérleti szerződés lejártából adódó átmeneti üresedést a számításainkban a kihasználtság 95%-os beállításával modelleztük.

Biztosítás díját a piaci bérleti díj 1%-ban határoztuk meg.

Menedzsment és marketing díj költséggel nem számoltunk.

A fenti feltételezések alapján az ingatlan tőkésített értéke kerekítve 56 000 000 Ft-ra adódott (fajlagos értéke 500 000 Ft/m²)

Kemenes utca felőli üzlethelység

A tárgyi ingatlanrész egy összesen 26,15 m²-es átlagos műszaki állapotú üzlethelység, mely értékbecslésünk időpontjában üresen állt.

Piaci összehasonlító módszer

A piaci összehasonlító módszer alkalmazásakor az Ingatlan méretéhez, funkciójához és adottságaihoz hasonló ingatlanokat kerestünk. Az adatgyűjtés után a megfelelőnek ítélt ingatlanokat korrigáltuk szükség szerint tranzakció időpontja/ kínálati ára, gazdasági környezet, elhelyezkedés, megközelíthetőség, épületen belüli elhelyezkedés, alapterület, funkció, hasznosíthatóság, műszaki állapot, infrastruktúra paraméterek alapján annak érdekében, hogy a vizsgált ingatlannal összehasonlíthatóvá tegyük. Továbbá vizsgáltuk az ingatlan jelenlegi használatát, és a potenciális vásárlók körét, valamint több különböző szempontból elemeztük a pozitív és negatív tulajdonságait annak érdekében, hogy megállapítsuk a piaci értékét. Értékbecslésünk során az ingatlanrészt, mint üres, bérleti úton hasznosítható üzlethelységet vettük figyelembe.

Összehasonlító ingatlan elhelyezkedése	Ingatlan rövid bemutatása	Adat forrása	Időpont	Alapterület (m ²)	Kínálati ár / Vételár (Ft)
Budapest XI. kerület	Gellért tértől 200 méterre, 101 m ² -es, utcafrontos, végig ablakos üzlethelység Jelenleg fénymásolóként üzemel, előtte exkluzív szőnyegszalon működött itt. Egybefüggő, 95 m ² -es üzlettér, kis konyha, tusoló és mellékhelyiség, illetve egy raktárhelyiségből áll. Kiváló lokáció, infrastruktúra; a környéken számtalan étterem, kávézó, magánorvosi rendelők, üzletek találhatóak.	Duna House	2025 Q1	101	99 000 000
Budapest XI. kerület	XI. kerületben, a belváros szívében, Kelenföldön, kiváló közlekedés és ellátottság mellett, a Bartók Béla úton, utcai bejáratú, 53 nm-es, 2 szobás, utcára néző, napos-világos fekvésű, alacsony fenntartású, felújítandó állapotú üzlethelyiség	ingatlan.com	2025 Q1	53	53 900 000
Budapest XI. kerület	Forgalmas úton, villamos vonalán lévő 52m ² -es félszuterén üzlethelység. Mérete és kiváló elhelyezkedése miatt rendkívül sok üzleti célú tevékenység folytatására alkalmas. Az üzlet összközműves, külön villany és gázórával rendelkezik. Gázfűtésre alkalmas. Ezen felül riasztó, elektromos rács, klíma, világító táblák is megtalálhatók.	ingatlan.com	2025 Q1	52	49 000 000

Az összehasonlító ingatlanok fajlagos kínálati értéke 979 829 Ft. A kínálati adatok korrekciója után a piaci összehasonlító módszerrel az értékelés fordulónapján a kijelölt ingatlanrész fajlagos piaci értékét **969 479 Ft**-ban határoztuk meg.

Az itt megjelölt érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

Hozamszámításon alapuló értékelés

Az üzlethelyiség esetében a hozamszámításon alapuló (közvetlen tőkésítés) értékbecslés módszert másodlagos, ellenőrző értékbecslési módszernek tekintettük, mert véleményünk szerint a módszerrel megállapított érték kevésbé tükrözi reálisan a piaci értéket.

Az értékelés során megvizsgáltuk a jelenlegi piaci tendenciákat és relevánsnak ítélt kínálati adatokat gyűjtöttünk az értékelés terület piaci bérleti díjának megállapításához. Az eredményeket a következő táblázatban mutatjuk be.

Összehasonlító ingatlan elhelyezkedése	Ingatlan rövid bemutatása	Adat forrása	Időpont	Alapterület (m ²)	Fajlagos ár
Budapest XI. kerület	Budapest 11. kerületének szívében, a Budafoki úton, a Móricz Zsigmond körtér és a közkedvelt egyetemek közvetlen közelében 62 nm-es, sokoldalúan hasznosítható üzlethelyiség. Az ingatlan utcai bejárattal és széles kirakattal rendelkezik. Belépve tágas üzlettér fogad, hátul pedig egy "alagsori", de világos hely kapott helyet, amely jelenleg lakásként funkcionál, de kiválóan alkalmas raktárnak vagy akár konyhai előkészítő helyiségnek is, ami különösen előnyös vendéglátói tevékenység esetén.	ingatlan.com	2025 Q1	62	14,44 EUR/m ² /hó
Budapest XI. kerület	Villányi út 62. szám alatt felújított, földszinti üzlethelyiség, két nagyméretű üvegporthallal. A helyiség klimatizált, gázfűtéses, és kiváló láthatóságot biztosít az utcafronton. Jelenleg Xenon üzlet és Generali iroda üzemel benne.	ingatlan.com	2025 Q1	90	13,43 EUR/m ² /hó
Budapest XI. kerület	Karolina úton irodának, bemutatóteremnek alkalmas üzlethelyiség nagyforgalmú úton. A helyiség teljeskörűen felújított.	ingatlan.com	2025 Q1	64	13,23 EUR/m ² /hó

Az itt részletezett EUR-ban meghatározott bérleti díjakat számításaink szerint az értékbecslés fordulónapján MNB devizaközépfolyamon forintra váltottunk, amely 1 EUR/HUF 413,30.

Az ingatlan kis területe miatt 95%-os, kihasználtságot feltételeztünk kalkulációnkban.

Tőkésítési ráta

A tőkésítési ráta megállapításánál a következő tényezőket vettük figyelembe:

- Az értékbecslés időpontjában a piacon elvárt minimális hozamszint a prémium utcai üzlethelyiségek bérbeadása esetében 6,00%.
- Átlagos műszaki állapot – jelentős beruházási költséggel kell számolni rövid és középtávon.
- Bár az ingatlan presztízs lokációban található az üzlethelyiség maga egy kis forgalmú mellékutcából nyílik.
- Kis mérete miatt korlátozott bérbeadhatósága
- Kirakattal nem rendelkezik
- Mindezen szempontokat figyelembe véve az ingatlanból származó jövedelem tőkésítésére 7,00%-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Rendszeres kiadások

Piaci tapasztalataink alapján az ingatlanban keletkező költség, amely a bérlőkre nem ruházható át, a piaci bérleti díj bevételének 2%-át teszi ki.

Értékbecslésünkben feltételeztük, hogy az iroda teljesen bérbe van adva, ezért üzemeltetési költség veszteséggel nem számoltunk.

A bérleti szerződés lejártából adódó átmeneti üresedést a számításainkban a kihasználtság 95%-os beállításával modelleztük.

Biztosítás díját a piaci bérleti díj 1%-ban határoztuk meg.

Menedzsment és marketing díj költséggel nem számoltunk.

A fenti feltételezések alapján az ingatlan tőkésített értéke kerekítve 26 000 000 Ft-ra adódott (fajlagos értéke 985 156Ft/m²)

Az ingatlanértékelés eredményei

A vizsgált ingatlanrészek többsége önállóan nem forgalomképes. Ezek érték meghatározásánál abból indultunk ki, hogy egy egész objektum, pl. irodaház esetében sem négyzetméter alapon áraznak a felek, hanem a bérbeadható hasznos területek és a kiszolgálóhelyiségek, közlekedőterületek egészét tartalmazó teljes ingatlan vonatkozásában állapodnak meg a vételárban és a négyzetméterár egy utólag kalkulált származtatott érték, az adott ingatlanelem funkciójától függetlenül. Természetesen léteznek olyan ingatlanrészek, melyeknek megfelelő megközelíthetőség esetén van önálló piacuk (pl. pincehelyiség, raktár, stb.), ezért kalkulálható egy relációs arány a teljes objektum fajlagos értékéhez képest. Az önállóan nem forgalomképes pinceszinti tárolók, folyosók, gépészeti helyiségek, lépcsőházak fajlagos értékének alapját az irodacsoport területére megállapított érték adja.

Funkciójuktól függően az alábbi korrekciókat alkalmaztuk számításainkban, melyek korrekcióját piaci tapasztalatok alapján határoztuk meg:

Megnevezés	Fajlagos érték (Ft/m ²)	Korrekció
Gyógyfürdő földszinti raktár helységeinek, 2. 3. emeleti lépcsőházak korrekciója (iroda fajlagos értékének 50%-os korrekciója)	357 727	- 50%
Hotel földszinti üzlethelység melletti takarítói öltöző (üzlethelyiség értékének 15%-os korrekciója)	824 057	-15%
Belső udvar, átjáró – (iroda fajlagos értékének 60%-os korrekciója)	286 181	-60%
Pinceterületek (iroda fajlagos értékének 70%-os korrekciója)	214 636	-70%
Liftakna	71 545	-90%
Földszint, magasföldszint raktár, emeleti lépcsőházak, porta (iroda fajlagos értékének 50%-os korrekciója)	357 727	-50%

Az ingatlanértékelés eredményeit az alábbi táblázatban foglaljuk össze:

Helyrajzi szám	Alaprajz szerinti jelölés	Szint	Funkció	Bérbe adható alapterület [m ²]	Helyiség fajlagos elszámolási értéke (Ft/m ²)	Elszámolási érték (Ft)
FÜRDŐ						
5460/0/A/1	1.62	1. emelet-5. emelet	Liftakna	4,84	71 545	346 279
5460/0/A/1	1.565	3.emelet	lépcső	10,27	357 727	3 673 851
5460/0/A/1	1.184	2.emelet	lépcsőház	31,85	357 727	11 393 589
5460/0/A/1	1.500	1.emelet	folyosó	38,79	715 453	27 752 422
5460/0/A/1	1.501	1.emelet	Fogorvosi rendelő	21,42	715 453	15 325 003
5460/0/A/1	1.502	1.emelet	Fogorvosi rendelő	12,47	715 453	8 921 699
5460/0/A/1	1.503	1.emelet	kezelő	12,17	715 453	8 707 063
5460/0/A/1	1.504	1.emelet	előtér	5,34	715 453	3 820 519
5460/0/A/1	1.505	1.emelet	kezelő	6,72	715 453	4 807 844
5460/0/A/1	1.506	1.emelet	kezelő	12,32	715 453	8 814 381
5460/0/A/1	1.507	1.emelet	Ffi wc	3,28	715 453	2 346 686
5460/0/A/1	1.508	1.emelet	közlekedő	8,41	715 453	6 016 960
5460/0/A/1	1.509	1.emelet	raktár	3,16	715 453	2 260 831
5460/0/A/1	1.510	1.emelet	telefonközpont	12,5	715 453	8 943 163
5460/0/A/1	1.511	1.emelet	kezelő	12,25	715 453	8 764 299
5460/0/A/1	1.512	1.emelet	kezelő	35,75	715 453	25 577 445
5460/0/A/1	1.513	1.emelet	Női wc	7,28	715 453	5 208 498
5460/0/A/1	1.228	magasföldszint	raktár	23,84	715 453	17 056 400
5460/0/A/1	1.139	Földszint	átjáró	6,42	286 181	1 837 283
5460/0/A/1	Nincs azonosító*	Földszint	belsőudvar	73,25	286 181	20 962 773
5460/0/A/1	Nincs azonosító*	Földszint	belsőudvar	53,6	286 181	15 339 312
5460/0/A/1	1.183	Földszint	kertészeti raktár	6,95	357 727	2 486 199
5460/0/A/1	1.140	Földszint	átjáró	31,48	286 181	9 008 984
5460/0/A/1	1.141	Földszint	porta	3,16	357 727	1 130 416
5460/0/A/1	1.40	pinceszint	teakonyha	4,95	214 636	1 062 448
5460/0/A/1	1.41	pinceszint	tartózkodó	18,9	214 636	4 056 619
5460/0/A/1	1.42	pinceszint	lépcső	7,09	214 636	1 521 769
5460/0/A/1	1.6	pinceszint	folyosó	3,13	214 636	671 810
5460/0/A/1	1.9	pinceszint	műhely	7,11	214 636	1 526 061
5460/0/A/1	1.12	pinceszint	raktár	17,61	214 636	3 779 738
5460/0/A/1	1.584	pinceszint	lépcső	9,18	214 636	1 970 358
5460/0/A/1	1.11	pinceszint	raktár	15,89	214 636	3 410 564
Közös tulajdon	II.	pinceszint	folyosó	212,35	214 636	45 577 933
Összesen:				733,73		284 079 199
HOTEL						
5460/0/A/2	2.87	pinceszint-2. emeletig	Liftakna	4,84	71 545	346 279
5460/0/A/2	2.322	Magasföldszint	Hűselőkészítő	11,36	357 727	4 063 773
5460/0/A/2	2.237	Földszint	Takarítói öltöző	67,75	824 057	55 829 872
5460/0/A/2	2.257	Földszint	üzlet	26,15	969 479	25 351 876
5460/0/A/2	2.27	Pinceszint	légtechnika	45,8	214 636	9 830 324
5460/0/A/2	2.28	Pinceszint	légszűrők	9,18	214 636	1 970 358
5460/0/A/2	2.29	Pinceszint	búvótér előtere	6,68	214 636	1 433 768
5460/0/A/2	2.86	Pinceszint	folyosó	40,28	214 636	8 645 534
Összesen:				212,04		107 471 784

Szolgalmi jog

Megbízónk a kijelölt területek esetleges szolgalmi jog értékének megállapítását is kérte, mellyel kapcsolatban az alábbi megállapításokat tesszük:

- A szolgalmi jog értékének számítására nincs egzakt módszer. Értékének megállapítása nem bevett gyakorlat, inkább az érintett felek közti egyedi megállapodás jelenthet megoldást.
- Eredetileg a fürdő és a szálloda épület egy egységként épült, ennek következtében mindaddig amíg egy tulajdonosé volt, nem jelentett problémát, hogy az egyes területek a fürdőhöz vagy a szállodához tartoznak. A mostani helyzetben, amikor a fürdőnek és a szállodának eltérő a tulajdonosa, mindkét félnek közös érdeke, hogy mindkét épületrész és funkció háborítatlanul és rendben működhessen.
- Az érintett közös használatú területekre használati megállapodással a felek rögzíthetik a kialakult gyakorlatot, melyben mindenki egyenlő jogosultságot kap.
- Amennyiben ezen túl szolgalmi jog is bejegyzésre kerül az érintett ingatlanok tulajdoni lapjára, ez adott esetben értékcsökkentő tényező lehet az adott terület tulajdonjog értékére nézve, de tekintettel arra, hogy az érintett területek nagysága mindössze 90,37 m², így az ingatlan teljes értékéhez viszonyítva értékük nem materiális.

Véggövetkeztetés

Számításaink alapján a 1114 Budapest XI. ker. Kelenhegyi út 2. szám alatt lévő **Szent Gellért Gyógyfürdő és Uszoda** (5460/0/A/1 hrsz.) **kijelölt ingatlanrészeinek 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó elszámolási értéke**, piaci összehasonlító módszerrel 2025. január 20-i fordulónapon kerekítve

284 079 199 Ft, azaz kettőszáznyolcvannégymillió-hetvenkilencezer-egyszázkilencvenkilenc forint.

A 1114 Budapest XI. ker. Kelenhegyi út 2. szám alatt lévő **Gellért Szálló** (5460/0/A/2 hrsz.) **kijelölt ingatlanrészeinek 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó elszámolási értéke**, piaci összehasonlító módszerrel 2025. január 20-i fordulónapon kerekítve

107 471 784 Ft, azaz egyszázhétmillió-négyszázhetvenegyszer-hétszáznyolcvannégy forint.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a vizsgálat tárgyát képező ingatlanrészek döntően önállóan nem forgalomképesek, a fent megállapított értékek a felek közti elszámolási értékek tekinthetők, önálló piaci tranzakcióra a vizsgált ingatlanelemek döntően nem alkalmasak.

A megállapított érték minden esetben ÁFA nélküli nettó érték. Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően került alkalmazásra, az ügyfél adó-alanyiségát nem vizsgáltuk.

Tekintettel az értékelt ingatlanok jellegére, az általunk az adott fordulónapra meghatározott érték érvényességét - feltételezve, hogy az értéket befolyásoló tényezők az érvényesség ideje alatt nem változnak - az értékelés fordulónapjától számított 90 napig tartjuk fenn.

A részletes számításokat lásd az 1. sz. mellékletben.

Feltételezések és korlátozó feltételek

Jelentésünk kizárólag a Megbízó részére készült és csak azon személyek számára adható át, akik meg lettek nevezve a Szerződésben, az ott meghatározott feltételek mellett. További harmadik felek részére a Jelentés kizárólag a PwC előzetes írásbeli hozzájárulásával adható át, a Jelentést elolvasó személy elfogadja továbbá, hogy a PwC nem tartozik semmilyen kötelezettséggel vagy felelősséggel a Jelentést elolvasó személy felé.

Az értékelt ingatlan vonatkozásában a szokásos, átlagos piaci kockázatokat vettük figyelembe. Az értékelés kapcsán figyelembe vett szakmai feltételezéseinket az értékelő fejezetben ismertetjük.

A Jelentésünkben tett megállapítások az értékelés fordulónapján elérhető tényeken és adatokon alapulnak. Ennél fogva nem vállalunk felelősséget olyan, ezt követően jelentkező esetleges, az értékelt ingatlanokra hatással lévő tényezőkért, amelyek az általunk tett megállapításokat befolyásolhatják, hiszen azokat a vizsgálataink során nem is vettük figyelembe.

Az értékelésre kijelölt ingatlannal kapcsolatos tulajdonjogi és egyéb jogi vizsgálatot nem végzünk, ez nem volt feladatunk. Minden jogi megállapítást, amit a Jelentésünkben teszünk az Ingatlan tulajdonosának képviselőjétől kapott adatszolgáltatáson alapszik. Nem nyilvánítunk véleményt jogi, vagy jogcímmel kapcsolatos kérdésekben.

A felvett műszaki állapot egy pillanatkép, mely az Ingatlan bejárása során rögzített állapotot tükrözi. Semmilyen, a bejárás után keletkezett kárból és hibából adódó többletköltség felmerüléséért nem vállalunk felelősséget.

Megbízási díjunkt nem függ elemzésünk eredményétől. A megállapított értékek a Jelentésünkben ismertetett feltételezések és értékelési korlátozó feltételek mellett érvényesek. Az itt kifejezett értékek teljes körű megértéséhez az Értékelési Jelentés, korlátozó feltételek és a mellékletek elolvasása szükséges. Az értékelés a vagyontárgyakat, mint forgalomképes-, valamint per- és tehermentes vagyontárgyakat vette figyelembe.

Minden, számunkra megadott információt megbízhatónak tekintettünk, valóságukért nem vállalunk felelősséget, de a pontosságuk tekintetében a tartalmukat a rendelkezésre álló lehetőségek és adatok alapján ellenőriztünk. A Jelentésünkben jellemzett állapotot helyszíni szemlénk, a helyszíni szemlén az Ingatlan tulajdonosa képviselőjének szóbeli tájékoztatása, valamint a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be.

A helyszínen csak szemrevételezéses vizsgálatokat végeztünk, nem végeztünk – mert nem volt feladatunk – geodéziai, geológiai, talajmechanikai, környezetvédelmi, részletes műszaki és egyéb vizsgálatokat. A helyszíni szemle során veszélyes anyagok jelenlétére utaló jeleket nem tapasztaltuk, ugyanakkor jelen megbízás során nem képezte feladatunkat a veszélyes anyagok jelenlétének vizsgálata. Megállapításaink során azt feltételeztük, hogy ilyen anyagok (pl. ásványi olaj származékok, nehézfém-vegyületek, stb.), vagy más, potenciálisan veszélyes anyagok jelenlétével nem kell számolni, az ingatlan vonatkozásában a környezetre ártalmas (a levegőt, az élő vizeket, a földtani közeget, stb. érintő) veszélyes anyag nincs.

Ezen Jelentéssel kapcsolatban felmerült jogvitákban és/vagy szakmai vitákban való közreműködés, továbbá Jelentésünkben más szakértők által történő opponálásának értékelése, velük való egyeztetése, bármilyen egyeztetésen vagy bíróságon történő megjelenés nem képezi feladatunkat, kivéve, ha a Megbízóval ebben előzetesen megállapodtunk.

Felhívjuk a Megbízó figyelmét, hogy az ingatlanértékelés természeténél fogva nem egzakt tudomány, az értékelő következtetései esetenként szubjektív, egyéni szakértői megítélésen is múlnak, így ugyanazokból az alapadatokból és feltételezésekből más szakértők az értéket illetően eltérő következtetésre juthatnak, és ez értelemszerűen nem minősül a szakvélemény hibájának.

Feltételezzük, hogy a Megbízó az ebben a Jelentésben vizsgált ingatlannal kapcsolatban meghozandó döntései során az általunk készített értékelésen kívül más tényeket, információkat is figyelembe vesz, döntésük nem kizárólag az általunk készített értékelésen alapul.

A vizsgálataink során tudomásunkra jutott adatokat és információkat titokként kezeljük, azokat harmadik fél tudomására csak a Megbízó írásbeli hozzájárulásával hozzuk.

A Jelentésbe becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek a Jelentésben tárgyalt kérdéseket jobban megérteni.

Mellékletek

1. sz. melléklet – Számítási táblázatok

Piaci összehasonlításra alapuló módszer – Fürdő első emeleti területek

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁSON ALAPULÓ MÓDSZER

	Tárgyi ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.		Összehasonlító ingatlan 2.		Összehasonlító ingatlan 3.	
Ingtalan címe	Szent Gellért Gyógyfürdő és Uszoda és a Gellért Szálloda (1114 Budapest XI. ker. Kelenhegyi út 2.)	Budapest XI. kerület		Budapest XI. kerület		Budapest XI. kerület	
Adat típusa		kínálati adat		kínálati adat		kínálati adat	
Adat forrása		Duna House		ReMax		megveszlak.hu	
Adat azonosítója (ID)		42901		2465		93374953	
		Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.
Telek területe (m ²)	0	0		0		0	
Felépítmény alapterülete (m ²)	112	95		103		128	
Kínálati ár / Vételár (Ft)		99 000 000 Ft	-10%	89 900 000 Ft	-10%	98 000 000 Ft	-10%
Korrigált kínálati ár / Vételár (Ft)		89 100 000 Ft		80 910 000 Ft		88 200 000 Ft	
Ajánlat / Tranzakció dátuma		2025 Q1	0%	2025 Q1	0%	2025 Q1	0%
Faljasos ár (Ft/m²)		937 895 Ft/m²		785 534 Ft/m²		689 063 Ft/m²	
Értékmódosító tényezők, korrekciók							
Gazdasági környezet	Budapest	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
Elhelyezkedés	Szent Gellért tér - Duna partifrekventált	Gellért tér, Műegyetem közelében	5%	Budafoki út-Műegyetemhez közel	10%	Móricz Zsigmond körtér-Gellért hegyközelében	10%
Megközelíthetőség	kitűnő tömegközlekedéssel és autóval egyaránt	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
Épületen belüli elhelyezkedés	magasföldszint - utcáról közvetlenül nem megközelíthető helység	Földszinti - belső udvarból megközelíthető	-5%	földszinti - belső udvarból megközelíthető	-5%	földszinti - utcai bejáratos	-5%
Felépítmény alapterülete (m ²)	112	kisebb	-5%	hasonló	0%	nagyobb	5%
Funkció, hasznosíthatóság	iroda	irodának is alkalmas, jelenleg lakás	-5%	iroda	0%	iroda	0%
Műszaki állapot	átlagos, felújítandó	hasonló	0%	kedvezőbb	-5%	kedvezőbb	-5%
Infrastruktúra	összközműves, távfűtéses	cirkó, cserépkályha	-5%	klíma, riasztó	-5%	elektromof útás	0%
Jogi jelleg	nem önálló albetét	kedvezőbb	-5%	kedvezőbb	-5%	kedvezőbb	-5%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m²)	715 453 Ft/m²	750 316 Ft/m²	-20%	706 981 Ft/m²	-10%	689 063 Ft/m²	0%
Korrekció engedélyezése		ok	-20%	ok	-10%	ok	0%
PIACI ÉRTÉK	80 130 736 Ft						
kerekítve	80 000 000 Ft						

Piaci összehasonlításon alapuló módszer – Földszinti üzlethelyiség

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁSON ALAPULÓ MÓDSZER

	Tárgyi ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.		Összehasonlító ingatlan 2.		Összehasonlító ingatlan 3.	
Ingtalan címe	Szent Gellért Gyógyfürdő és Uszoda és a Gellért Szálloda (1114 Budapest XI. ker. Kelenhegyi út 2.)	Budapest XI. kerület		Budapest XI. kerület		Budapest XI. kerület	
Adat típusa		kínálati adat		kínálati adat		kínálati adat	
Adat forrása		Duna House		ingatlan.com		ingatlan.com	
Adat azonosítója (ID)		UZ083679		34240491		34243651	
		Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.
Telek területe (m ²)	0	0		0		0	
Felépítmény alapterülete (m ²)	26	101		53		52	
Kínálati ár / Vételár (Ft)		99 000 000 Ft	-10%	53 900 000 Ft	-10%	49 000 000 Ft	-10%
Korrigált kínálati ár / Vételár (Ft)		89 100 000 Ft		48 510 000 Ft		44 100 000 Ft	
Ajánlat / Tranzakció dátuma		2025 Q1	0%	2025 Q1	0%	2025 Q1	0%
Faljasos ár (Ft/m²)		882 178 Ft/m²		915 283 Ft/m²		848 077 Ft/m²	
Értékmódosító tényezők, korrekciók							
Gazdasági környezet	Budapest	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
Elhelyezkedés	Kemenes utca kis forgalmú utca a Szent Gellért tér mellett	Gellért tértől 200 méterre, forgalmas utcafronti	-10%	Bartók Béla út_Kelenföld- forgalmas utcafronti	-5%	Villányi út-forgalmas utcafronti	-5%
Megközelíthetőség	kitűnő tömegközlekedéssel és autóval egyaránt	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
Épületen belüli elhelyezkedés	földszint utcai bejáratos helység	félszuterén	5%	hasonló	0%	félszuterén	5%
Felépítmény alapterülete (m ²)	26	nagyobb	20%	nagyobb	10%	nagyobb	10%
Funkció, hasznosíthatóság	üzlethelyiség	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
Műszaki állapot	átlagos, felújítandó	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
Infrastruktúra	összközműves, távfűtéses	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
Korrigált faljasos ár (Ft/m²)	969 479 Ft/m²	1 014 505 Ft/m²	15%	961 047 Ft/m²	5%	932 885 Ft/m²	10%
Korrekció engedélyezése		ok	15%	ok	5%	ok	10%
PIACI ÉRTÉK	25 351 876 Ft						
kerekítve	25 000 000 Ft						

Hozamszámításon alapuló módszer – Fürdő első emeleti helyiségei

INGATLAN ALAPADATAI								
Ingtalan címe:	Szent Gellért Gyógyfürdő és Uszoda és a Gellért Szálloda (1114 Budapest XI. ker. Kelenhegyi út 2.)							
Helyrajzi szám:	54600/A/1	Fordulónap:	2025.01.20					
Teleknagyság [m ²]:	0	Ingtalan jelenlegi funkciója:	iroda/rendelő					
BEVÉTELEK								
Helyiséglista	Összes építészeti nettó terület	Összes bérbeadható terület [m ²]	Bérelti díj [€/m ² /hó]	Bérelti díj [Ft/m ² /hó]	Bérelti szerződés lejárat	Kihasználtság [%]	Havi nettó bevétel a kihasználtság függvényében	Éves nettó bevétel a kihasználtság függvényében
iroda	112,00	112	8,72	3 603		95%	383 359 Ft	4 600 310 Ft
		0					0 Ft	0 Ft
Összesen:	112	112				95%	383 359 Ft	4 600 310 Ft
KIADÁSOK, KÖLTSÉGEK								
RENDSZERES KIADÁSOK							Havi kiadás [Ft/hó]	Éves kiadás [Ft/év]
Behajtási veszteség	0,00%						0 Ft	0 Ft
Üzemeltetési díj bevétel	0 Ft/hó						0 Ft	0 Ft
Ingtalan felújítási alap	0,00%						0 Ft	0 Ft
Kiadatlan területek fenntartási költsége	0,00%						0 Ft	0 Ft
Bérlőkre át nem hárítható költségek	2,00%						7 667 Ft	92 006 Ft
Ingtalanadó (telek-, építményadó)	0 Ft/év		Fajlagos ár:	0 Ft/m ² /év			0 Ft	0 Ft
Biztosítási díj	1,00%						3 834 Ft	46 003 Ft
Menedzsment, marketing díj	0,00%						0 Ft	0 Ft
RENDSZERES KIADÁSOK ÖSSZESEN							11 501 Ft	138 009 Ft
IDŐSZAKONKÉNT KELETKEZŐ KÖLTSÉGEK (ANNUITÁSSAL ÉVENTE FIGYELEMBE VÉVE)							Időszakos kiadás [Ft]	Annuitás [Ft/év]
Beruházások	0 Ft/m ²			5 év: évente			0 Ft	0 Ft
Ingtalanügynöki díjak	0 havi bérelti díj			5 év: évente			0 Ft	0 Ft
Egyéb	0 havi bérelti díj			5 év: évente			0 Ft	0 Ft
IDŐSZAKONKÉNT KELETKEZŐ KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN							0 Ft	0 Ft
Input adatok								
Deviza árfolyam	413,30 HUF / EUR							
BECSÜLT HOZAM	8,00%							
NETTÓ MŰKÖDÉSI EREDMÉNY (NOI)								4 462 301 Ft/év
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK								55 778 764 Ft
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK, kerekítve								56 000 000 Ft

Hozamszámításon alapuló módszer – Földszinti üzlethelyiség

INGATLAN ALAPADATAI			
Ingyatlan címe:	Szent Gellért Gyógyfürdő és Uszoda és a Gellért Szálloda (1114 Budapest XI. ker. Kelenhegyi út 2.)		
Helyrajzi szám:	5460/0/A2	Fordulónap:	2025.01.20
Teleknagyság [m ²]:	0	Ingyatlan jelenlegi funkciója:	üzlethelyiség

BEVÉTELEK								
Helységlista	Összes építészeti nettó terület	Összes bérbeadható terület [m ²]	Béreti díj		Béreti szerződés lejárata	Kihasz-náltság [%]	Havi nettó bevétel a kihasználtság függvényében	Éves nettó bevétel a kihasználtság függvényében
			[€/m ² /hó] [€/db/hó]	[Ft/m ² /hó] [Ft/db/hó]				
iroda	26,15	26	15,16	6 236,29		95%	154 925 Ft	1 859 101 Ft
		0					0 Ft	0 Ft
Összesen:	26	26				95%	154 925 Ft	1 859 101 Ft

KIADÁSOK, KÖLTSÉGEK						
RENDSZERES KIADÁSOK					Havi kiadás [Ft/hó]	Éves kiadás [Ft/év]
Behajtási veszteség	0,00%				0 Ft	0 Ft
Üzemeltetési díj bevétel	0 Ft/hó				0 Ft	0 Ft
Ingyatlan felújítási alap	0,00%				0 Ft	0 Ft
Kiadatlan területek fenntartási költsége	0,00%				0 Ft	0 Ft
Bérlőkre át nem hárítható költségek	2,00%				3 099 Ft	37 182 Ft
Ingyatlanadó (telek-, építményadó)	0 Ft/év	Fajlagos ár:	0 Ft/m ² /év		0 Ft	0 Ft
Biztosítási díj	1,00%				1 549 Ft	18 591 Ft
Menedzsmenet, marketing díj	0,00%				0 Ft	0 Ft
RENDSZERES KIADÁSOK ÖSSZESEN					4 648 Ft	55 773 Ft

IDŐSZAKONKÉNT KELETKEZŐ KÖLTSÉGEK (ANNUITÁSSAL ÉVENTE FIGYELEMBE VÉVE)				Időszakos kiadás [Ft]	Annuitás [Ft/év]
Beruházások	0 Ft/m ²	5 év/évente	0 Ft	0 Ft	0 Ft
Ingyatlanügynöki díjak	0 havi béreti díj	5 év/évente	0 Ft	0 Ft	0 Ft
Egyéb	0 havi béreti díj	5 év/évente	0 Ft	0 Ft	0 Ft
IDŐSZAKONKÉNT KELETKEZŐ KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN			0 Ft	0 Ft	0 Ft

Input adatok	
Deviza árfolyam	413,30 HUF / EUR
BECSÜLT HOZAM	7,00%

NETTÓ MŰKÖDÉSI EREDMÉNY (NOI)	1 803 327 Ft/év
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK	25 761 821 Ft
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK, kerekítve	26 000 000 Ft

2. sz. melléklet – Tulajdoni lapok

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



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

Oldal: 1 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/10952/2025
2025.01.10

BUDAPEST XI.KER.

Belterület 5460/0/A/1 helyrajzi szám

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

Széljegy: 177843/ 2024.12.19

Telki szolgalmi jog bejegyzése iránti kérelem, DOME KFT. 1026 BUDAPEST II.KER. Pasaréti út 122-124.

Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, BUDAPEST GYÓGYFÜRDŐI ÉS HÉVIZEI ZRT. 1034 BUDAPEST III.KER. Szőlő utca 38.

Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, DOME KFT. 1026 BUDAPEST II.KER. Pasaréti út 122-124.

Tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem, DOME KFT. 1026 BUDAPEST II.KER. Pasaréti út 122-124.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei 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 R É S Z

2. tulajdoni hányad: 1/1

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

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

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST GYÓGYFÜRDŐI ÉS HÉVIZEI ZRT.

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

II/1. sorszám alatti bejegyzés rangsorában, adatváltozás.

III R É S Z

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 : - - -

17. bejegyző határozat, érkezési idő: 107189/3/2024/24.06.13

Kérelem elutasítása DOME Kereskedelmi Kft. Társasházi alapító okirat módosítása és tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem tárgyában.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/10952/2025

2025.01.10

BUDAPEST XLKER.

Belterület 5460/0/A/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

18. bejegyző határozat, érkezési idő: 107189/3/2024/24.06.13

Kérelem elutasítása budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. Társasházi alapító okirat módosítása és tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem tárgyában.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



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

Oldal: 1/3

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/10949/2025

2025.01.10

BUDAPEST XLKER.

Belterület 5460/0/A/2 helyrajzi szám

1118 BUDAPEST XI.KER. Kelenhegyi út 2.
1111 BUDAPEST XI.KER. Szent Gellért tér 2.

Széljegy: 177843/ 2024.12.19

Tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem, BUDAPEST GYÓGYFÜRDŐI ÉS HÉVIZEI ZRT. 1034 BUDAPEST III.KER. Szőlő utca 38.

Telki szolgalmi jog bejegyzése iránti kérelem, BUDAPEST GYÓGYFÜRDŐI ÉS HÉVIZEI ZRT. 1034 BUDAPEST III.KER. Szőlő utca 38.

Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, BUDAPEST GYÓGYFÜRDŐI ÉS HÉVIZEI ZRT. 1034 BUDAPEST III.KER. Szőlő utca 38.

Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, DOME KFT. 1026 BUDAPEST II.KER. Pasaréti út 122-124.

I R É S Z

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 É S Z

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 R É S Z

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 : - - -

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:8000004/10949/2025
2025.01.10

BUDAPEST XI.KER.

Belterület 5460/0/A/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról III R É S Z	
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.
7.	bejegyző határozat, érkezési idő: 109308/1/2023/23.06.10 Jelzálogjog 33 403 500 FT, azaz harminchárommillió-négyezszázháromezer-öttszáz FT és járulékai erejéig. VI/10070-2/2023, építményadó mentesség jogcímén. jogosult: név: BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA ÖNKORMÁNYZATA cím : 1113 BUDAPEST XI.KER. Bocskai út 39-41.
12.	bejegyző határozat, érkezési idő: 81710/2/2024/24.04.11 Jelzálogjog 33 403 500 FT, azaz harminchárommillió-négyezszázháromezer-öttszáz FT és járulékai erejéig. Műemléképület felújításához kapcsolódó 2024. évi építményadó mentesség jogcímen. jogosult: név: BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDAI POLGÁRMESTERI HIVATAL cím : 1113 BUDAPEST XI.KER. Bocskai utca 39-41.
13.	bejegyző határozat, érkezési idő: 107189/3/2024/24.06.13 Kérelem elutasítása DOME Kereskedelmi Kft. Társasházi alapító okirat módosítása és tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem tárgyában.
14.	bejegyző határozat, érkezési idő: 107189/3/2024/24.06.13 Kérelem elutasítása Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. Társasházi alapító okirat módosítása és tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem tárgyában.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 8000004/10949/2025
2025.01.10

BUDAPEST XLKER.

Belterület 5460/0/A/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONLAP VÉGE

3. sz. melléklet – Térképmások

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



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

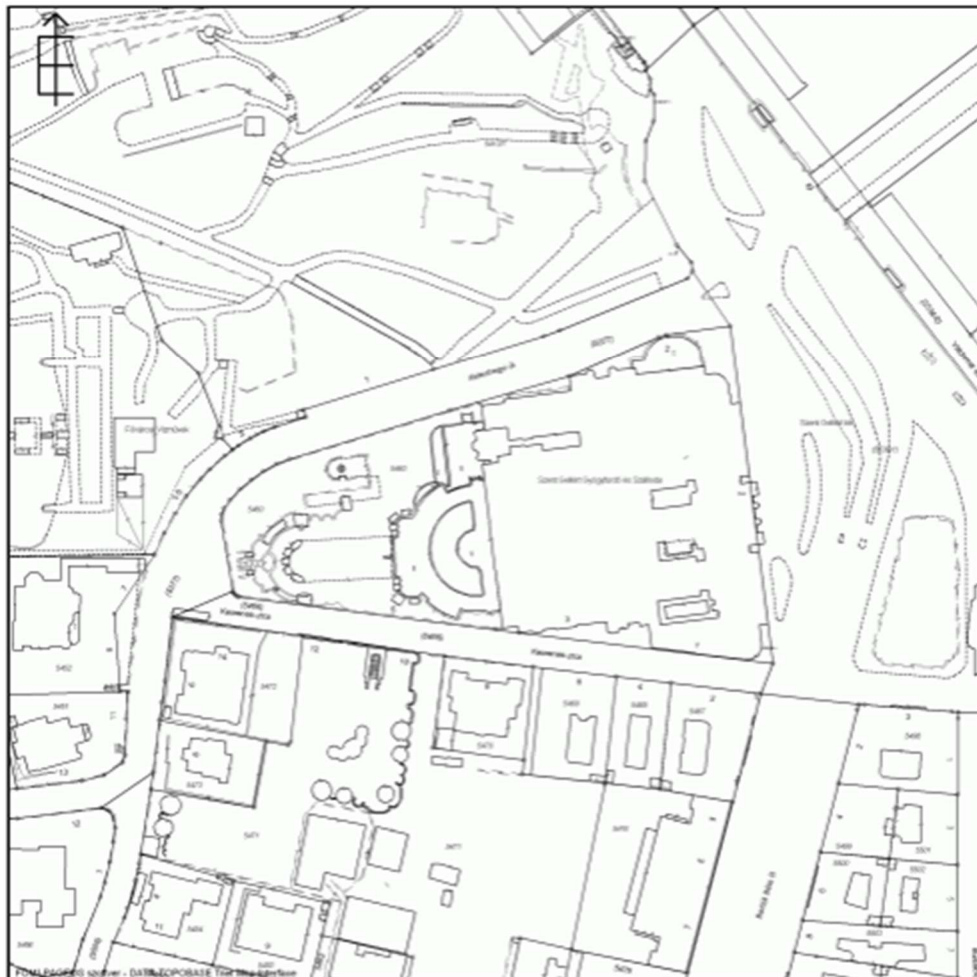
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2025.01.10 08:54:25

Helyrajzi szám: BUDAPEST XLKER. beltérlet 5460

Megrendelés szám: 9000/155/2025

Méretarány: 1 : 2000



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

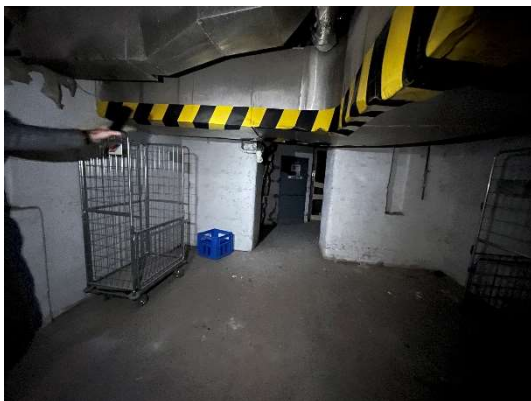
4. sz. melléklet – Fotódokumentáció



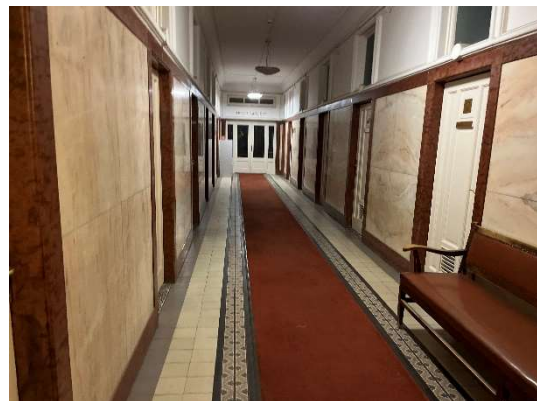
Pince - gépészet



Fürdő – öltöző helyiség



Pince - raktár



Fürdő folyosó



Fürdő első emeleti rendelő



Fürdő első emeleti mosdó



Folyosó



Pince - raktár



Folyosó, lépcsőház



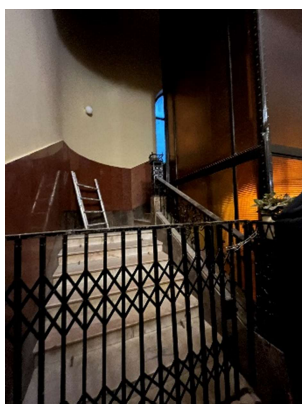
Belső udvar



Pince - műhely



Pince - raktár



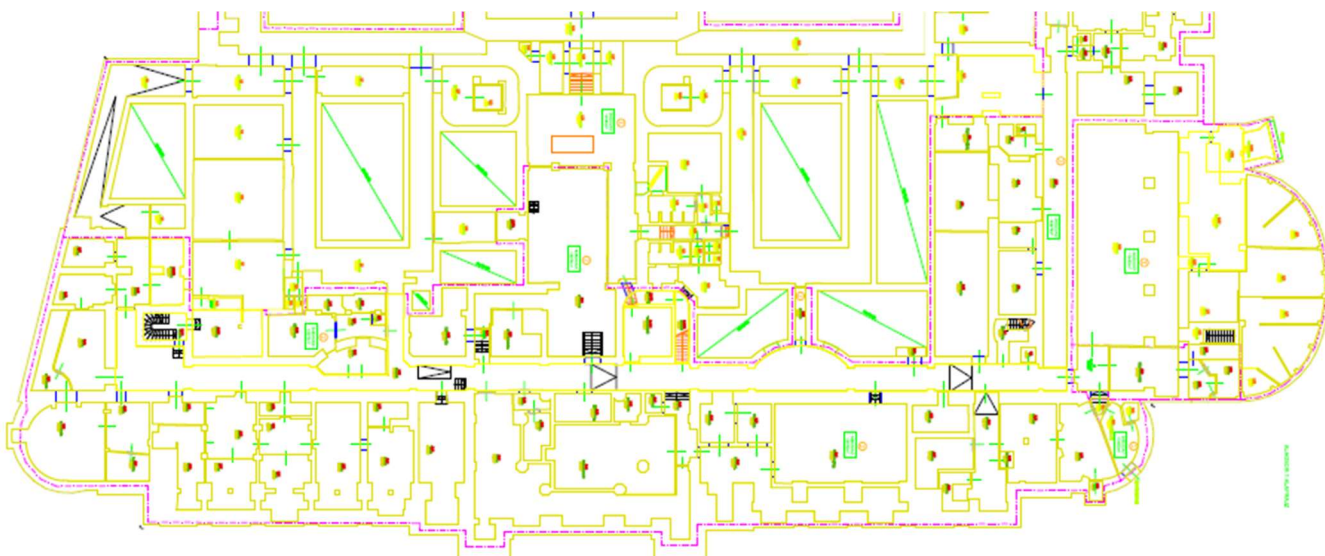
Fürdő lépcsőház



1 emelet - mosdó

5. sz. melléklet – Felmérési alaprajzok

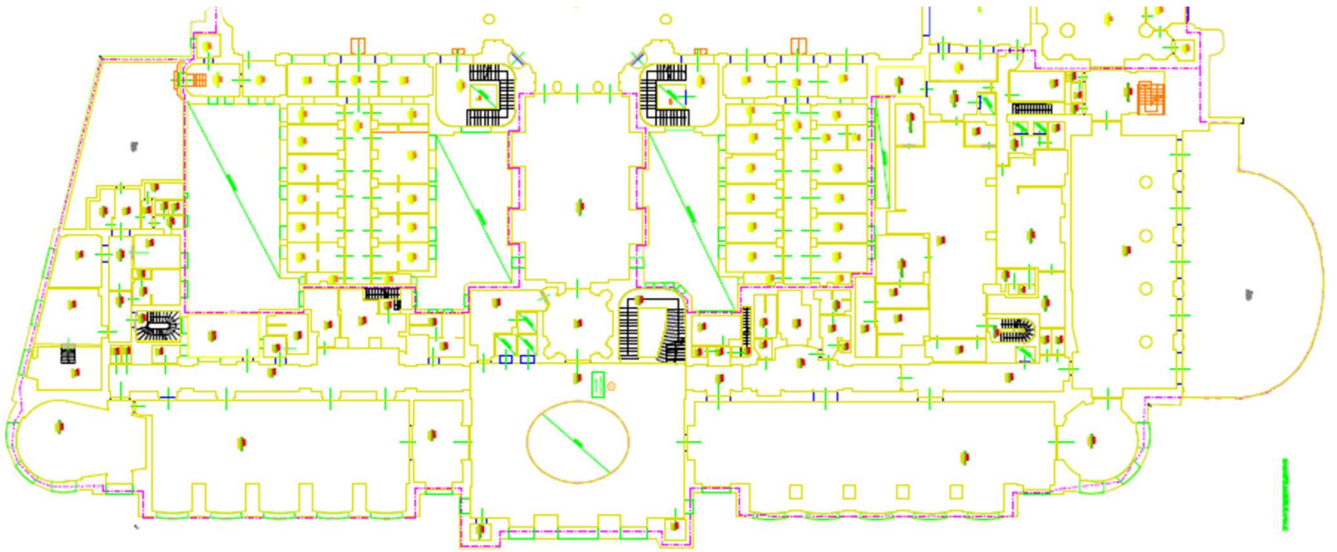
Pince



Földszint



Magasföldszint



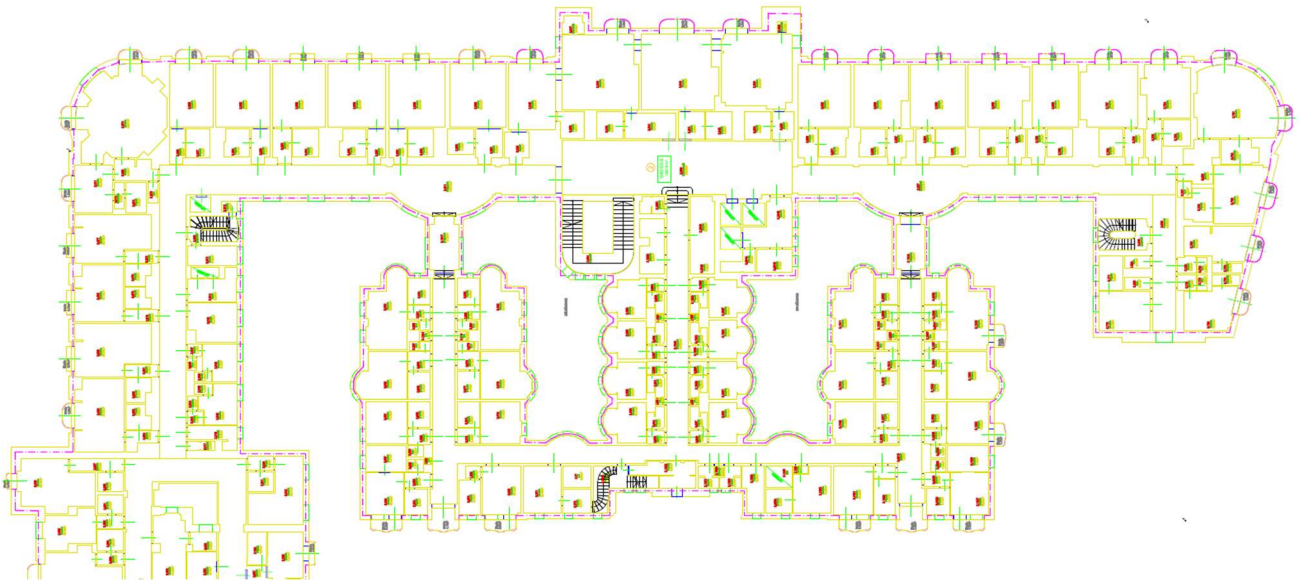
1.emelet



2.emelet



3.emelet



4.emelet



5.emelet



6. sz. melléklet – Fogalmak, értékelési módszerek általános leírása

Fogalmak definíciói

Piaci érték: Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés fordulónapján egy határozott szándékot mutató eladó és egy tőle független, határozott szándékot mutató vevő között, szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő értékesítési időtartamot és nyilvános piacra bocsátást feltételezve, ahol a felek jól informáltak, körültekintően és kényszerből mentesen járnak el. (European Valuation Standards 9th edition 2020)

Piaci bérleti díj: Az a becsült összeg, melyen egy ingatlan az értékbecslés fordulónapján megfelelő bérleti feltételek mellett bére adható, egy határozott szándékot mutató bérbeadó és egy tőle független, határozott szándékot mutató bérlő között megfelelő értékesítési időtartamot és nyilvános piacra bocsátást feltételezve, ahol a felek jól informáltak, körültekintően és kényszerből mentesen járnak el. (European Valuation Standards 9th edition 2020)

Nettó alapterület: helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületben számított területe. (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről - 1. számú melléklet)

Hasznos alapterület: a nettó alapterületnek azon része, amelyen a belmagasság legalább 1,90 m. (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről - 1. számú melléklet)

Redukált alapterület: A redukált alapterület meghatározása során százalékos mértékben kifejezett szorzótényezőkkel egyneműsítjük az eltérő hasznosságú és különböző fajlagos költséggel megépíthető építményrészek nettó területét.

Szintterület: Az összes építményszint bruttó alapterülete. A szintterület számítása során a bruttó alapterületbe nem kell beszámítani az erkély, a függőfolyosó, az oldalt nyitott emeleti folyosó, a tornác, a szabad lépcső, a fedetlen terasz és udvar, a légudvar, a légakna, a belső udvari árkád, a közterülethez csatlakozó árkád, az 1,90 méternél kisebb belmagasságú helyiség vagy helyiségrész bruttó alapterületét, valamint a loggia és a fedett terasz bruttó alapterületének a felét. (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről - 1. számú melléklet)

Telek beépített területe: a telken álló épület 1,00 m-nél magasabbra emelkedő részeinek, az 1,00 m-es vízszintes síkban mért vetületi területeinek összege. A vetületi területek számítása során figyelmen kívül kell hagyni

- a) mezőgazdasági, gazdasági és különleges beépítésre szánt területen a legfeljebb 9,00 m-es, egyéb területen a legfeljebb 4,50 m-es gerincmagasságú növényház (üvegház) és fóliasátor,
- b) az épülethez tartozó előlépcső, tornác, előtető, valamint a terepcsatlakozástól legalább 2,00 m-rel magasabban lévő erkély, függőfolyosó, ereszpárkány – az épület tömegétől kiálló részeinek – az épülettől számított 1,50 m-es sávba eső vízszintes vetületét.

Értékelési módszerek általános leírása

Ingatlanok esetében a hazai ingatlanpiacon – úgy a nyugat-európai, mint az észak-amerikai piacon – a speciális esetek kivételével a piaci érték meghatározásához három féle értékelési módszer alkalmazása szokásos. Ezek a módszerek az alábbiak.

- **a piaci összehasonlításon alapuló értékelési módszer**
- **a költség alapú értékelési módszer**
- **a hozamszámításon alapuló értékelési módszer**

A piaci összehasonlításon alapuló értékelés

Az Európai Gazdasági Közösség országaiban elfogadott és alkalmazott, a TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) által kidolgozott és ajánlott értékelési irányelvek (amelyeket jelenleg az EVS2020 szabvány rögzít) szerint ingatlan esetén a szabadpiaci árat kell, mint értékelési alapot figyelembe venni. Ingatlanok esetén a szabadpiaci ár az adott körzetben ténylegesen lebonyolított adásvételek szerződés szerinti árát jelenti, beleértve az egyéb járulékos költségeket is.

A piaci összehasonlításon alapuló értékelési módszert elsősorban akkor alkalmazzuk, amikor az értékelendő ingatlanhoz hasonló más ingatlanoknak tényleges piaci forgalma van, így kellő mennyiségű és megbízhatóságú adat áll rendelkezésre az értékelés elvégzéséhez.

Föld, telekingatlanok értékelése

A föld, telekingatlanok esetében az alábbiakat vizsgáljuk a helyszínen, illetve az ingatlan-nyilvántartási adatok ismeretében:

- tulajdonos nevét, címét, tulajdonszerzés jogcímét, évét
- kezelő nevét, kizárólagosságát, vagy osztott kezelés esetén %-os arányát
- telek méretét, tájolását
- övezeti besorolását, beépítettség %-os arányát, telekalakítás módját
- bejegyzett jogokat, tényeket stb.

A telekérték kialakításánál az előzőekben felsorolt vizsgálati szempontokon kívül figyelembe vesszük az illetékhivataltól és a szakvállalatoktól beszerezhető tényadatokat, valamint a hozzáférhető szakirodalom közléseit és saját szakértői munkánk során szerzett és rendelkezésünkre álló adatokat.

A felépítmény értékelésének szempontjai

Az összehasonlítás szempontjai széleskörűek, csupán példaként említjük a legalapvetőbbeket.

- épület alapozása, anyaga
- tartószerkezetek kialakítása, anyaga
- födémszerkezetek kialakítása, anyaga
- tetőszerkezetek kialakítása, anyaga, héjazat
- homlokzatképzés
- belső térelhatároló szerkezetek, válaszfalak
- padlóburkolatok
- épület hang- és hőszigetelése
- gépészet (fűtési rendszer, klíma, elektromos-, víz-, csatornahálózat)
- híradástechnika (telefon, telex, fax) stb.

A sokféle összehasonlító, illetve összehasonlításra kerülő tulajdonságok között kiemelkedő szerepet kapnak az alábbiak:

- felhasználási cél
- földrajzi elhelyezkedés
- környezeti adottságok
- termértékek stb.

A költség alapú értékelési módszer

Az újraelőállítási költség meghatározásán alapuló megközelítés alkalmazásakor az értékelési folyamat az alábbi lépésekből áll:

- 1) Az üresnek feltételezett telek értéke – ezt a piaci összehasonlításra vagy a hozamszámításra alapuló módszer alkalmazásával határozhatjuk meg
- 2) Az összes újraelőállítási költségnek vagy pótlási költségnek meghatározása (azon összes költség kizárásával, amelyet a földterület értékébe már korábban beszámítottak)
- 3) Az összes lehetséges ok miatt (fizikai elhasználódás, funkcionális avulás, külső avulás) az értékelés időpontjáig bekövetkezett értékcsökkenések meghatározása
- 4) Az értékcsökkenés levonása az újnak feltételezett épület építési költségéből, az épület amortizálódott értékének meghatározása céljából
- 5) A földterület és az avultsággal csökkentett épület értékének összegzése az ingatlanérték meghatározása céljából

Az újraelőállítási költség meghatározásán alapuló módszer általában egyedi, a piaci forgalomban nem résztvevő ingatlanok (pl. műtárgyak, mérnöki létesítmények, stb.) esetén, illetőleg más lehetőség hiányában (amikor is valami miatt más értékelési módszerektől nem várható reális eredmény) kerül alkalmazásra.

Pótlási vagy újraelőállítási költség

A pótlási vagy újraelőállítási költségadatok több forrásból származnak, azokat többek között ilyen típusú ingatlanok építésével foglalkozó vállalkozókkal és építésszel folytatott konzultációk során kaptuk, illetve hasonló tervek és specifikációk alapján megépített épületek adatain alapulnak.

Értékcsökkenés

A halmozott értékcsökkenés az újraelőállítási költség jelenlegi értékének csökkenése új állapotukhoz képest, az értékelés időpontjában megfigyelt állapotban. A vagyonerőtelő szakemberek hagyományosan három okát ismerik el az értékcsökkenésnek: ezek a fizikai avulás, a funkcionális avulás, és a környezeti avulás.

Fizikai avulás

Az építmények tényleges kopása és romlása tartozik ebbe a kategóriába. Ez kijavítható vagy ki nem javítható lehet és megkülönböztethetjük úgy is, mint rövid élettartamú és hosszú élettartamú romlást. A fizikai romlást a gazdaságos élettartam alapján becsüljük. A gazdaságos élettartam felhasználása a fizikai élettartam helyett elterjedt és elfogadott eljárás. A gazdaságos kor becsülés használata a tényleges kor helyett műszakilag szintén korrekt.

Funkcionális avulás

Ez a kategória azokat a gazdaságtalan megoldásokat tartalmazza, mint például az elavult tervek, a megközelíthetőség hiánya stb. Lehet kijavítható vagy kijavíthatatlan.

Környezeti avulás

Az értékcsökkenésnek ez a típusa azt jelenti, hogy az épület újjáépítésének költségei az ingatlantól független okok miatt csökkennek vagy emelkednek. Mivel az ingatlan fekvése adott, értéke függ a gazdaságtól. Ezért a környezetben bekövetkezett minden olyan változás, amelynek negatív vagy pozitív hatása van az ingatlan értékére, befolyásolhatja a telek és az épület értékét is. Ez a típusú értékváltozás mindig korrigálhatatlan, mivel az ingatlan tulajdonosa nem tudja megszüntetni a külső hatásokat.

Épületek újraelőállítási költségének meghatározásához szükséges főbb adatok

Az újraelőállítási érték meghatározásához épületek esetében az alábbi főbb adatok szükségesek.

- a főkönyvi adatai (bruttó érték, nettó érték, értékcsökkenés),
- üzembe helyezés éve,
- műszaki adatai, összes nettó szintterület, bruttó alapterület
- épület párkánymagassága, tetőszerkezete, héjazata,
- építési technológia, felhasznált anyagok
- beépített burkolatok, felületképzések,
- az általános műszaki állapota, épületgépészeti jellemzők, stb.

A hozamszámításon alapuló értékelés

Azoknak az ingatlanoknak értékelése esetében, melyek funkciójuk alapján bevételt termelnek vagy bevételtermelővé tehetőek, általánosan elfogadott eljárás a hozamszámításon alapuló módszer alkalmazása. E módszer azon a feltételezésen alapul, hogy egy befektetőt elsősorban a befektetésből származó haszon, az abból várható hozam érdekli. A módszer lényege, hogy az ingatlan legjobb hasznosításából¹ várható nettó bevételeiből vezetjük le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó mutatót, a nettó jelenértéket. Az ingatlan nettó jelenértéke – kiegyensúlyozott piaci körülmények között – az ingatlan piaci értékének a legjobb közelítése.

A nettó jövedelmet kétféle módon, a közvetlen tőkésítés vagy a hozam tőkésítése útján alakíthatjuk át értéké. Ha a hasznosítás eredménye nem időben folyamatosan jelentkezik (jellemzően ilyen a bérbeadás), hanem egyszeri bevételt eredményez (jellemzően ilyen az egy ráfordítást – jelentősebb felújítást, fejlesztést – követő értékesítés), az ingatlan értéke az értékesítési bevétel és az azt megelőző ráfordítások különbözeteként adódik. Ilyen esetekben a fejlesztői hasznot, a hozamelvárást a ráfordítások között szerepeltetjük.

Az építési telkek – beépítést feltételező – értékelésekor az épület megvalósítási költségeit a kiadások között szerepeltetjük. A (létesítendő ingatlan) prognosztizált hozamai alapján számított nettó jelenérték így azt a

¹ Jelen állapotú ingatlan értékelésekor a jelenlegi állapotú ingatlan legjobb hasznosításából

legmagasabb értéket fogja adni, amely mellett a beruházás, mint befektetés még megtérül, azaz amennyit a befektető legfeljebb adna a telekért.

Közvetlen tőkésítés

A közvetlen tőkésítés esetében egy év várható működési bevételeit alakítjuk át értékke úgy, hogy a becsült nettó jövedelmet elosztjuk egy, a befektető hozamelvárásának megfelelő rátával (hozamráta, diszkontráta). A kiválasztott ráta reprezentálja a bevétel és a piacon megfigyelt trendek közötti kapcsolatot.

$$\frac{\text{működésből származó nettó jövedelem}}{\text{hozamráta}} = \text{érték}$$

A hozam tőkésítése

A hozamok mérésére a nemzetközi gyakorlatnak megfelelően a nettó jövedelmet használjuk. A nettó jövedelem a befektetés által létrehozott pénzáramlás, azaz a befektetés pénzjövedelme. Az értékeléshez használt módszer a nettó jelenérték-számítás módszere. A módszer két lényeges eleme:

- o a jövőbeli hozamok előrejelzése
- o az előre jelzett hozamokkal kapcsolatos kockázat meghatározása és az ennek megfelelő mértékű diszkontráta kiválasztása, majd diszkontálás, azaz a hozamok jelenértékének kiszámítása.

A leírtak alapján a befektetés nettó hozama matematikai formulával kifejezve a következő:

$$NJÉ = \sum_{t=1}^n \frac{Nj_t}{(1+d)^t} + \frac{Mé}{(1+d)^n}$$

ahol	$NJÉ$	a nettó jelenérték
	Nj_t	az előre jelzett nettó jövedelem a t. évben
	n	az előrejelzés éveinek száma
	d	a diszkontráta
	$Mé$	az előrejelzés végén (n+1. év végén) számított maradványérték

A nettó jelenérték-számítás módszerrel kapcsolatos legfontosabb fogalmak a következők:

A nettó jövedelem kimutatás (pénzeszközök áramlása, cash-flow): Kimutatás a projekt pénzügyi helyzetéről. Azt mutatja, hogy a pénzeszközök megfelelő mennyiségben képződnek-e és megfelelő időben állnak-e rendelkezésre. Ellenkező esetben beruházási döntéseknél meg kell fontolni a tervezett beruházás egyéb lehetséges alternatíváinak a vizsgálatát, esetleg a beruházás megvalósításának elvetését.

Jelenérték-számítás: Az előre jelzett nettó jövedelmet egy megfelelően kiválasztott leszámítolási rátával diszkontáljuk, hogy megtudjuk, a jövőben várható hozamok milyen értéket képviselnek a jelenben.

Nettó jelenérték: A várható jövőbeni hozamok mai abszolút nagyságáról ad felvilágosítást, tartalmát tekintve a befektetett tőke és a várható hozamok különbségének az összege, azonos időpontra átszámított pénzügyi értékben kifejezve.

Az előrejelzés időhorizontja: A beruházások pénzügyi megvalósulásának elemzésénél általában 10 működési évre készítünk részletes előrejelzést a beruházással létrehozni kívánt befektetés pénzügyi helyzetéről.

Maradványérték: A fenti időtávú előrejelzést követő évekre azt feltételezzük, hogy a prognózis utolsó évének eredménye változatlan értéken a végtelenségig folytatódik. A nettó pénzjövedelmek eme végtelen sorának a megfelelő leszámítolási rátával történő diszkontálásával lehet kiszámítani a maradványértéket.

Az alkalmazott értékelési módszer kiválasztása

Azt, hogy a fenti módszerek közül melyik vagy melyek alkalmazása célszerű, azt minden alkalommal az ingatlan és az adott piaci szegmens sajátosságának, valamint a rendelkezésre álló információknak a gondos mérlegelésével lehet eldönteni.

Kiegyensúlyozott piaci viszonyok között, ahol az adott ingatlan típusára vonatkozóan keresleti és kínálati adatok kellő számban rendelkezésre állnak, a piaci összehasonlításra alapuló módszer alkalmazása indokolt. Azoknál az ingatlantípusoknál, amelyeknél a bérbeadás, vagy más hozamtermelés útján történő hasznosítás a jellemző, a hozamszámításra alapuló módszert célszerű alkalmazni, mivel – az értékelés-elmélet szerint – hozamtermelésre alkalmas ingatlanok esetében a piaci érték legjobb közelítését a hozamszámításra alapuló értékelés adja.

Bár az újraelőállítási költség meghatározásán alapuló módszer szerinti értékelés is piaci adatokon alapul és az azzal meghatározott érték is a piaci értéket fejezi ki, a módszertani sajátosságok miatt ez a módszer képes legkevésbé a piaci értéket megközelíteni. Ennek megfelelően ezt a módszert elsősorban csak más, pontosabb értéket adó módszerek alkalmazása lehetőségének hiányában szokás használni (pl. egyedi, jellemzően mérnöki létesítmények, stb.).

