



1000326874562

ikt. szám: FPH015 /3 - 63 /2026

tárgy: Döntéshozatal kérése a Főpolgármesteri
Hivatal épületében melegital- és
snackautomaták kihelyezéséről szóló bérleti
szerződés 1. számú módosítása érdekében

Előterjesztés

a Főpolgármester részére

Tisztelt Főpolgármester Úr!

Tájékoztatom, hogy a 144/2025. (03.19) főpolgármesteri határozatban foglaltak alapján **Budapest Főváros Önkormányzata és az Alois Dallmayr Automaten-Service Bt.** (székhely: 1188 Budapest, Nagykőrösi út 24.) között 2025. március 20. napján FPH015/13-32/2025. iktatószámon – 2027. december 31. napjáig tartó, határozott időre szóló – Bérleti Szerződés (továbbiakban: Bérleti Szerződés) jött létre. A Bérleti Szerződés alapján bérlő a bérelt területet jelenleg a Bérbeadó tulajdonában álló, 1052 Budapest, Városház utca 9-11. szám alatti Ingatlan Városház utcai épületrész földszintjén az 1. számú lift előtti területen 1 darab melegital-automata és 1 darab snack automata, valamint a Városház utcai épületrész földszintjén a 3. számú lifttel szembeni területen 1 darab melegital-automata üzemeltetése céljából használja.

Az Alois Dallmayr Automaten-Service Bt. kezdeményezte a Budapest Főváros Önkormányzata kizárólagos tulajdonában álló Budapest V. kerület, belterület 24357 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben az 1052 Budapest, Városház utca 9-11. szám alatt lévő ingatlanon található **volt Merlin Színház épületében** az Alaprajzon megjelölt terület (1. számú melléklet– Alaprajz) használatba vételét 1 darab melegital-automata és 1 darab snack automata elhelyezése és üzemeltetése érdekében.

Tekintettel arra, hogy igény van a **volt Merlin Színház épületén belül** melegital-automata és snack automaták használatára és szolgáltatásainak igénybevételére, ezúton javaslatot teszek a Bérleti szerződés 1. számú módosítására.

A jelen előterjesztéshez **1. számú függelékként** csatolt **Ingatlanvagyon-értékelésben** foglaltak szerint az újonnan bevonni kívánt bérlemény és a bérleti szerződés alapján korábban használt terület (együttesen. bérelt terület) bruttó forgalmi értéke együttesen sem éri el a **Fővárosi Önkormányzat vagyonáról, a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról** szóló 22/2012. (III.14.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyonrendelet) 18. § (1) bekezdésében foglaltak szerinti mindenkori költségvetési törvényben meghatározott, jelen esetben a **Magyarország 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX. törvény** 5. § (2) bekezdés a) pontjában foglaltak szerinti 25,0 millió forintot, ekként a Vagyonrendelet 18. § (3) bekezdés c) pont alapján – figyelemmel a **nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény** 11. § (16) bekezdésében foglaltakra – lehetőség van versenyeztetési eljárás lefolytatása nélküli is a bérleti szerződés módosítására.

Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 1/2020. (II. 5.) önkormányzati rendelete Budapest Főváros Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról (továbbiakban: SzMSz) 1. mellékletében foglalt táblázat 2.19. sorában foglaltak alapján a **Főpolgármesteri Hivatal székhelyéül szolgáló épület elhelyezésére szolgáló ingatlan tekintetében a tulajdonosi jogokat – az elidegenítés, a tulajdonjog változásával járó egyéb döntések meghozatala és az átminősítés kivételével – a főpolgármester gyakorolja** a Közgyűléstől átruházott hatáskörben.

Kérem Tisztelt Főpolgármester urat, hogy – az SzMSz 1. mellékletében szereplő táblázat 2.19. sorában foglaltak alapján – a Bérleti szerződés 1. számú módosítására irányuló – jelen előterjesztés 1. számú melléklete szerinti – határozati javaslat szerinti döntést meghozni, egyben a Bérleti szerződés 1. számú módosítását az előterjesztés 2. számú melléklete szerinti tartalommal jóváhagyni szíveskedjen.

Kelt Budapesten a minősített elektronikus aláírásba foglalt időbélyegző szerinti időpontban.

dr. Számadó Tamás
főjegyző

mellékletek:

1. számú: Főpolgármesteri határozat (tervezet)
2. számú: Bérleti szerződés 1. számú módosítása (tervezet)

függelék:

1. számú: Ingatlanvagyon-értékelés
2. . számú: Bérleti szerződés (hatályos)

...../2026. (...) számú Főpolgármesteri határozat

A Budapest Főváros Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020. (II. 5.) önkormányzati rendelet 1. mellékletében szereplő táblázat 2.19. sora alapján átruházott hatáskörben eljárva jóváhagyom a **Budapest Főváros Önkormányzata** és az **Alois Dallmayr Automaten-Service Bt.** között 2025. március 20. napján megkötött bérleti szerződés 1. számú módosítását az FPH015/3-63/2026. iktatószámú előterjesztés 2. számú melléklete szerinti tartalommal.

A bérleti szerződés 1. számú módosítását Budapest Főváros Önkormányzata képviselőjében aláírom.

határidő: a döntést követő 5 napon belül

Kelt Budapesten, a minősített elektronikus aláírásban foglalt időbélyegző szerinti időpontban

Karácsony Gergely
főpolgármester

BÉRLETI SZERZŐDÉS 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

(továbbiakban: 1. sz. módosítás)

amely létrejött egyrészről **Budapest Főváros Önkormányzata** (székhely: 1052 Budapest, Városház utca 9-11., törzskönyvi azonosító szám: 735638, KSH statisztikai számjel: 15735636-8411-321-01, adószám: 15735636-2-41.) képviseli: *Karácsony Gergely főpolgármester*, mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó vagy Fővárosi Önkormányzat**),

másrészről az **Alois Dallmayr Automaten-Service Bt.** (székhely: 1188 Budapest, Nagykőrösi út 24.; cégjegyzékszám: 01-06-792442, adószám: 26116655-2-43), képviseli: Szabolcsi Lajos Péter ügyvezető az ügyvezetéssel megbízott Alois Dallmayr Verwaltungs Vagyonkezelő Kft. nevében, mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**)

(Bérbeadó és Bérlő külön-külön, mint Fél, együttesen, mint Felek) között alulírott napon és helyen, a .../2026. (.....) Főpolgármesteri határozat alapján az alábbi feltételekkel (a továbbiakban: 1. sz. módosítás):

I. Előzmények

1. A 144/2025. (03.19) főpolgármesteri határozatban foglaltak alapján Felek között 2025. március 20. napján FPH015/13-32/2025. iktatószámon – **2027. december 31. napjáig** tartó, határozott időre szóló – **Bérleti Szerződés** (továbbiakban: **Bérleti Szerződés**) jött létre. A Bérleti Szerződés alapján Bérlő a bérelt területet jelenleg a Bérbeadó tulajdonában álló, 1052 Budapest, Városház utca 9-11. szám alatti Ingatlan Városház utcai épületrész földszintjén az 1. számú lift előtti területen 1 darab melegital-automata és 1 darab snack automata, valamint a Városház utcai épületrész földszintjén a 3. számú lifttel szembeni területen 1 darab melegital-automata üzemeltetése céljából használja.
2. Az Alois Dallmayr Automaten-Service Bt. kezdeményezte a Budapest Főváros Önkormányzata kizárólagos tulajdonában álló Budapest V. kerület, belterület 24357 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben az 1052 Budapest, Városház utca 9-11. szám alatt lévő ingatlanon található **volt Merlin Színház épületében a jelen 1. sz. módosítás 1. számú mellékleteként csatolt Alaprajzon megjelölt terület (1. számú melléklet– Alaprajz)** használatba vételét 1 darab melegital-automata és 1 darab snack automata elhelyezése és üzemeltetése érdekében.
3. A fentiekre figyelemmel Felek a Bérleti Szerződést – a jelen szerződésmódosítással – az alábbiak szerint módosítják.

II. A Bérleti Szerződés módosítása

1. Felek megegyeznek, hogy a Bérleti Szerződés I. 1. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

1. „**I.1. Jelen szerződés alapján Bérbeadó bérbe adja, Bérlő a II.1. pontban megállapított bérleti díj ellenében bérbe veszi a Bérbeadó tulajdonában álló, 1052 Budapest, Városház utca 9-11. szám alatti ingatlan (a továbbiakban: *Ingatlan*) jelen szerződés III. 1. pont 1.1. alpontjában megjelölt területeit (*bérlemény*), ahol Bérlő jogosult **három darab melegital-automata és kettő darab snack automata****

(együtt: automaták) felállítására, valamint az automaták üzemeltetéséhez szükséges elektromos energia- és vízszolgáltatásra. Egy darab automata által elfoglalt átlagos alapterület: 1 m² (+/- 10%)."

2. Felek megegyeznek, hogy a Bérleti Szerződés II. 1. pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„II.1. Felek megállapodnak abban, hogy Bérő 2026. január 1-jétől a II.2. pontban rögzített indexálás miatt a Városház utcai épületrész földszintjén a melegital-automata esetében automatánként 27.144 Ft/hó/géphely + ÁFA, valamint a snack automata esetében 18.792 Ft/hó/géphely + ÁFA, kettő darab melegital-automata és egy darab snack automata esetében tehát összesen 73.080 Ft/hó + ÁFA, azaz Hetvenháromezer-nyolcvan forint / hó + ÁFA bérleti díjat köteles fizetni Bérbeadó részére.

Felek megállapodnak abban, hogy Bérő a volt Merlin Színház épületében a melegital-automata és a snack automata esetében automatánként 21.000 Ft/hó/géphely + ÁFA, egy darab melegital-automata és egy darab snack automata esetében tehát összesen 42.000 Ft/hó + ÁFA, azaz negyvenkettőezer forint / hó + ÁFA bérleti díjat köteles fizetni Bérbeadó részére az 1. számú módosítás 2. számú mellékleteként csatolt átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzített telepítési időponttól kezdődően."

3. Felek megegyeznek, hogy a Bérleti Szerződés III. 1.1. alpontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„III. 1. Bérbeadó kötelezettségei:

1.1. az automaták részére felállítási hely biztosítása, az elektromos energia- és vízellátás szolgáltatása az Ingatlan alábbi helyszínein:

- 1 darab melegital-automata és 1 darab snack automata a Városház utcai épületrész földszintjén az 1. számú lift előtti területen,
- 1 darab melegital-automata a Városház utcai épületrész földszintjén a 3. számú lifttel szembeni területen,
- 1 darab melegital-automata és 1 darab snack automata a volt Merlin Színház épületében a Lépcsőház melletti területen."

4. Felek megegyeznek, hogy a Bérleti Szerződés V. 4. pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„V. 4. A jelen szerződés szerinti kapcsolattartók, a közlések és értesítések céljára a Felek elérhetőségei (amíg azok megváltozásáról az V. 5. pont szerint értesítést nem küldenek):

Bérbeadó részéről kapcsolattartásra jogosult:

Név: [REDACTED] műszaki és beruházási csoportvezető

Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal

Hivatalüzemeltetési és Intézményfejlesztési Főosztály, Épületfenntartási és Karbantartási Osztály,

Cím: 1052 Budapest, Városház utca 9-11.

Telefon: [REDACTED] / [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

Bérő részéről kapcsolattartásra jogosult:

Név: [REDACTED]

Cím: [REDACTED]

Telefonszám: [REDACTED]

E-mail cím: [REDACTED]

III. Záró rendelkezések

1. Jelen 1. számú módosítás a Felek általi kölcsönös aláírásának napján lép hatályba, amennyiben Felek az 1. számú módosítást nem egy napon írják alá, úgy az 1. számú módosítás hatályba lépése az utolsó aláírás napjával történik. A Bérleti szerződés jelen 1. számú módosítással nem érintett pontjai változatlan tartalommal hatályban maradnak.
2. Jelen 1. számú módosítás a Bérleti szerződés elválaszthatatlan részét képezi és csak azzal együtt érvényes.
3. A Felek a jelen 1. számú módosítást annak elolvasását és értelmezését követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írták alá.
4. Jelen 1. számú módosítás 3 (három) magyar nyelvű, egymással mindenben megegyező eredeti példányban készült, amelyből 2 (kettő) példány a Bérbeadót, 1 (egy) példány a Bérbevevőt illeti.

Mellékletek:

1. számú: Alaprajz
2. számú: Átadás-átvételi jegyzőkönyv minta
3. számú: Ingatlanvagyon-értékelés

Budapest, 2026.

hó

nap

Budapest, 2026.

hó

nap

.....
Bérbeadó
Budapest Főváros Önkormányzata
Karácsony Gergely főpolgármester

.....
Bérlő
Alois Dallmayr Automaten-Service Bt. nevében
Alois Dallmayr Verwaltungs Kft.
Szabolcsi Lajos Péter ügyvezető

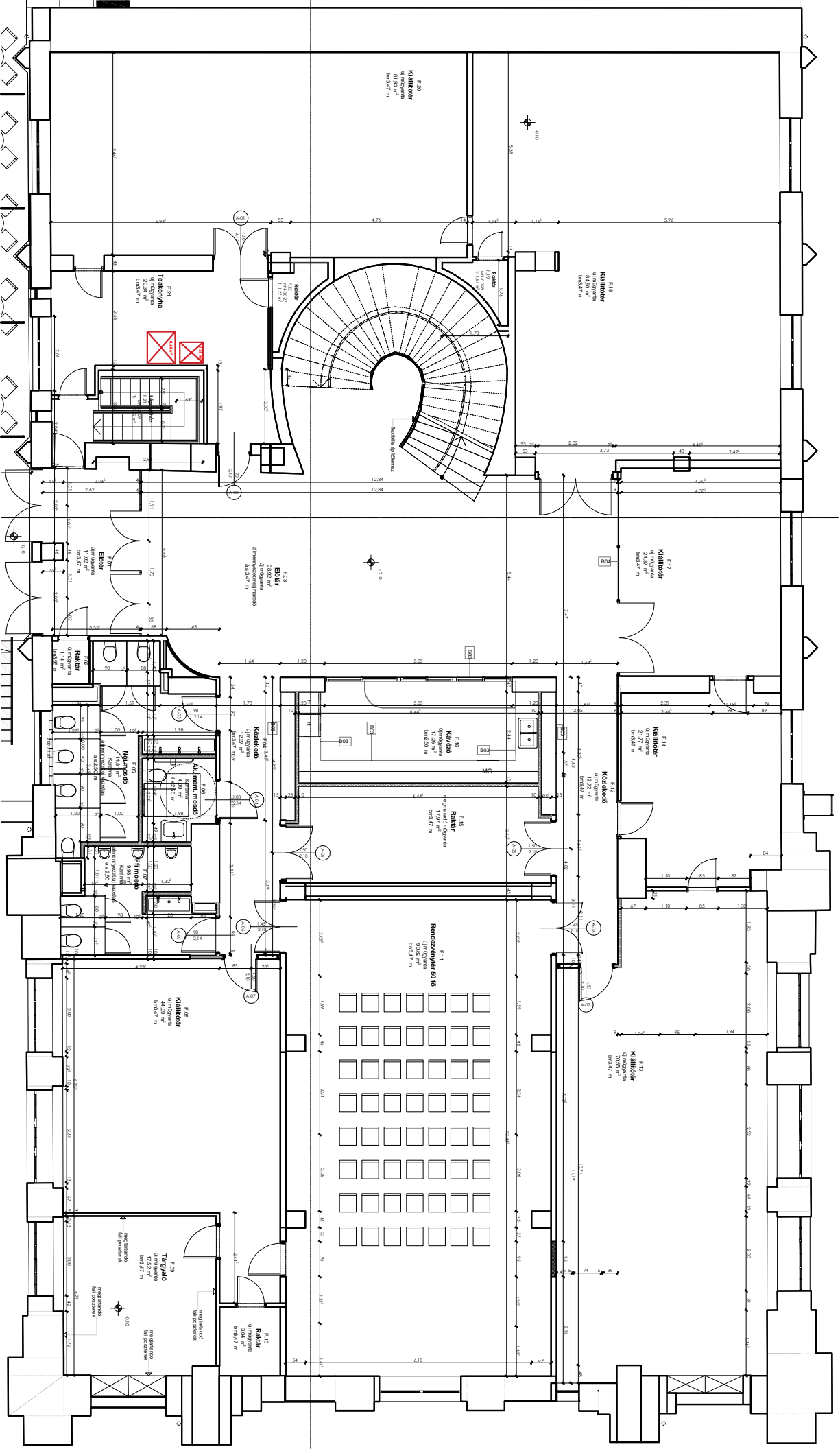
Pénzügyi ellenjegyzést végezte:

Budapest, 2026.

hó

nap

.....
Bakó Aliz
gazdasági igazgató



Jegyzőkönyv
a volt Merlin Színház épületében üzembe helyezendő automaták
területének birtokba adásáról

Birtokba adó: Budapest Főpolgármestere megbízásából Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal, Hivatalüzemeltetési és Intézményfejlesztési Főosztály

Birtokba vevő: Alois Dallmayr Automaten-Service Bt.

Jegyzőkönyv felvételének helye:

Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal (1052 Budapest, Városház utca 9-11.) volt Merlin Színház épülete földszint

Jegyzőkönyv felvételének időpontja:

Jelen vannak:

Birtokba adó részéről:

- (név, beosztás, szervezeti egység)
- (név, beosztás, szervezeti egység)

Birtokba vevő részéről:

- (név, beosztás, szervezeti egység)
- (név, beosztás, szervezeti egység)

Birtokba adó a mai napon az alábbiak szerint adja birtokba Birtokba vevő részére az Alois Dallmayr Automaten-Service Bt. és Budapest Főváros Önkormányzat között az FPH015/13-32/2025. iktatószámmon kötött és az FPH015/3-.../2026. iktatószámmon módosított bérleti szerződés alapján az szerződésmódosítás szerinti új területet a automata kihelyezése céljából:

Jelen Birtokba adási jegyzőkönyv példányban készült.

k.m.f.

.....
.....
Átadó

.....
.....
Átadó

.....
.....
Átvevő

.....
.....
Átvevő

Azonosító: B26Ú027

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



**a Budapest V. ker., Gerlóczy utca 4. szám alatti, volt MERLIN Színház
kijelölt területeinek bérleti díjára vonatkozóan**

Budapest, 2026. június 15.

Az értékelés egy eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot, 23 számozott oldalt és a felsorolt mellékleteket tartalmazza.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	2
1 Kiindulási alapadatok	5
1.1 Megbízás, az értékelés célja	5
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk	5
2 Az ingatlan részletes ismertetése	5
2.1 Elhelyezkedés, környezet	5
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	7
2.3 Ingatlan jellemzői	8
2.4 SWOT analízis	10
3 Értékelési módszerek.....	11
4 Értékelés	14
4.1 Rövidtávú bérleti díj (óradíj, napidíj) meghatározása	14
4.2 Hosszútávú bérleti díj (havidíj) meghatározása.....	19
5 Végső érték kialakítása	20
6 Korlátozó feltételek	22

Mellékletek

Tulajdoni lap
Térképek
Ortofotó / Műholdkép
Alaprajzok
Metszetek
Homlokzatok
Elrendezési tervek
Helyiséglista
Képek

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Megbízás adatai

Tárgy:	Budapest V. ker. Gerlóczy utca 4. szám alatti, volt MERLIN Színház értékelése.
Értékelés célja:	Tárgyi ingatlanrészek piaci bérleti díjának meghatározása alkalmi és hosszútávú hasznosítás céljából.
Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Iroda
Értékelő:	BFVK Zrt. Ingatlanértékbecslési Iroda
Alkalmazott módszerek:	Piaci összehasonlító módszer
Helyszíni szemle időpontja:	2026.05.05.
Értékelés kiadásának napja:	2026.06.15.

Az ingatlan alapadatai

Ingatlan nyilvántartás szerinti címe:	1052 Budapest V. ker., Gerlóczy utca 6. 1052 Budapest V. ker., Városház utca 9-11.
Ingatlan természetbeni címe:	1052 Budapest V. ker., Gerlóczy utca 4.
Ingatlan helyrajzi száma:	24357
Ingatlan megnevezése:	Kivett polgármesteri hivatal; védett terület; műemlék; védett terület (régészeti védelem)
Ingatlan fizikai megjelenése, jelenlegi hasznosítása:	Főpolgármesteri Hivatal épülete, tűzoltóság és a volt Merlin Színház
Telek terület:	Teljes: 3 ha 9690 m ²
Felépítmény/Ingatlanrész alapterülete:	Nettó mindösszesen (pince + fszt. + I-II. em.): 2041 m ² + 322 m ² terasz Bérbeadható terület (pince + fszt. + I-II. em.): 1459 + 322 m ² terasz
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata 1/1
Értékelt ingatlanrész:	Merlin épületének kiadható részei, mindösszesen 1459 + 322 m ² terasz. Meghatározva a BÜFÉ, vendéglátó funkciók belül az étel- és ital automata elhelyezésére szolgáló területek bérleti díját is.

Az értékelés megállapításai, eredménye

Rövidtávú hasznosítás

Kiadható területek (Pince + földszint + I. emelet + II. emelet)		Alapterület összesen (m ²)	Becsült bérleti díj (Ft/m ² /óra)	Becsült bérleti díj (Ft/óra)	Becsült bérleti díj (Ft/m ² /nap)	Becsült bérleti díj (Ft/nap)
	kiállítótér, rendezvényter, bérbeadható terem	1 052,29	140	147 321	1 310	1 378 500
	raktár, kiszolgáló funkció	171,93	35	6 018	328	56 307
	pinceraktár (MN-P1-17)	182,17	35	6 376	328	59 661
	BÜFÉ, vendéglátó funkció	52,90	150	7 935	1 441	76 229
Összesen, kerekítve terasz nélkül:		1 459,29		168 000		1 571 000
	terasz	322,00	28	9 016	262	84 364
Mindösszesen:		1 781,29		177 000		1 655 000

Hosszútávú hasznosítás

Kiadható területek összesen (Pince + földszint + I. emelet + II. emelet)		Alapterület (m ²)	Havi bérleti díj (Ft/m ² /hó)	Havi bérleti díj (Ft/hó)
	kiállítótér, rendezvényter, bérbeadható terem	1 052,29	10 808	11 364 732
	raktár, kiszolgáló funkció	171,93	3 193	550 176
	pinceraktár (MN-P1-17)	182,17	3 193	582 944
	BÜFÉ, vendéglátó funkció	52,90	14 050	740 600
Összesen:		1 459,29		
	terasz	322,00	2 555	837 200
Alapterület/bevételek összesen:		1 781,29		14 075 652
Mindösszesen, kerekítve:				14 000 000

Étel- és italautomata elhelyezésére szolgáló területek bérleti díja

Megnevezés	Méret (m ²)	Bérleti díj (Ft/hó)
Automata	1	21 000

Az értékelésben megállapított bérleti díjak nettó értékek, az áfa összegét nem tartalmazzák.

A különböző funkciójú területek bérleti díja a fentiekben megadott fajlagos bérleti díjak és a hasznos alapterület alapján kalkulálható.

A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik. A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

Az egyes területek bérleti díja a fajlagos bérleti díjak és a kiadott terület méretének szorzataként értendő.

Az alkalmi bérbeadás céljára és az étel- és italautomata elhelyezésére hasznosított területek bérleti díjai tartalmazzák az üzemeltetési és egyéb költségeket.

A meghatározott értékek az ingatlanpiaci szegmens sajátosságaiból adódóan 1 évig érvényesek.

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Az értékelés tárgyát képező ingatlanrész a Városháza udvarán, a Városháza Park területén áll. A közel 100 éves épület a húsz éven keresztül itt működő Merlin Színház miatt vált ismertté. A Merlin 2011-es bezárása óta üresen állt az épület, felújítását a Főváros 2023. novemberében fejezte be. Az épület kulturális-közösségi funkciókat látott el, majd 2024. július 1. napjától határozatlan időre az Örkeny István Színház használatába adta.

Jelen értékelésben az ingatlan eltérő funkciói szerint óra és napi díjakat állapítottunk meg alkalmi bérbeadás céljából, valamint havi bérleti díjat, hosszútávú bérbeadás esetére. Meghatároztuk továbbá az étel- és italautomata elhelyezésére hasznosítható területek bérleti díját is.

A meghatározott értékek az ingatlanpiaci szegmens sajátosságaiból adódóan 1 évig érvényesek.

Budapest, 2026.06.15.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

4.

Ellenőrizte:

Ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám: [REDACTED]

Ingatlanvagyon-értékelő – szakmai ellenőr
Névjegyzéksz.: Zala Megyei Ingatlanvagyon-
értékelő és Közvetítői Névjegyzék [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
Ingatlanértékbecslési irodavezető

1 Kiindulási alapadatok

1.1 Megbízás, az értékelés célja

BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Iroda megbízta társaságunkat a tárgyi ingatlan piaci bérleti díjának meghatározásával, alkalmi és hosszútávú hasznosítás érdekében.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Beszereztük, megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

- Tulajdoni lap
- Alaprajzok, metszetek, elrendezési tervek
- Közműterkép
- Helyszínrajzok
- Műholdfotók

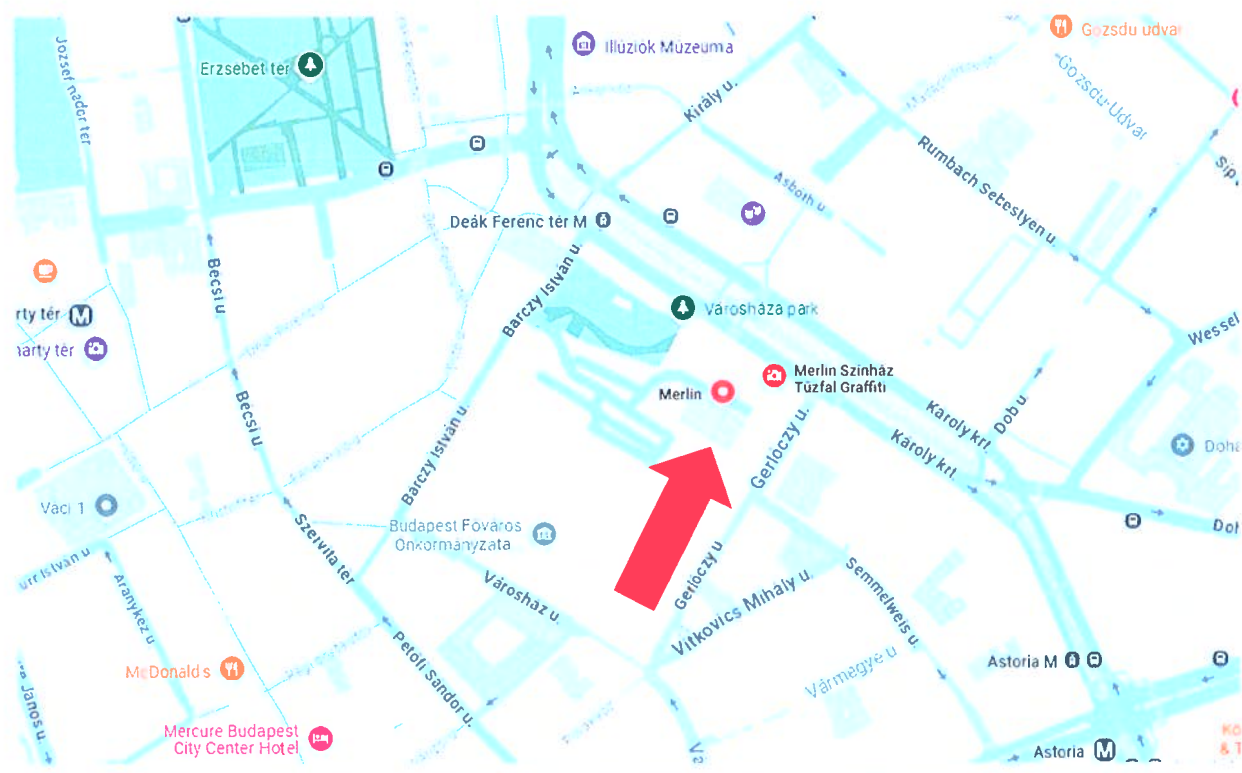
Helyszíni szemle:

A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk, valamint rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbefolyásoló adottságait.

2 Az ingatlan részletes ismertetése

2.1 Elhelyezkedés, környezet

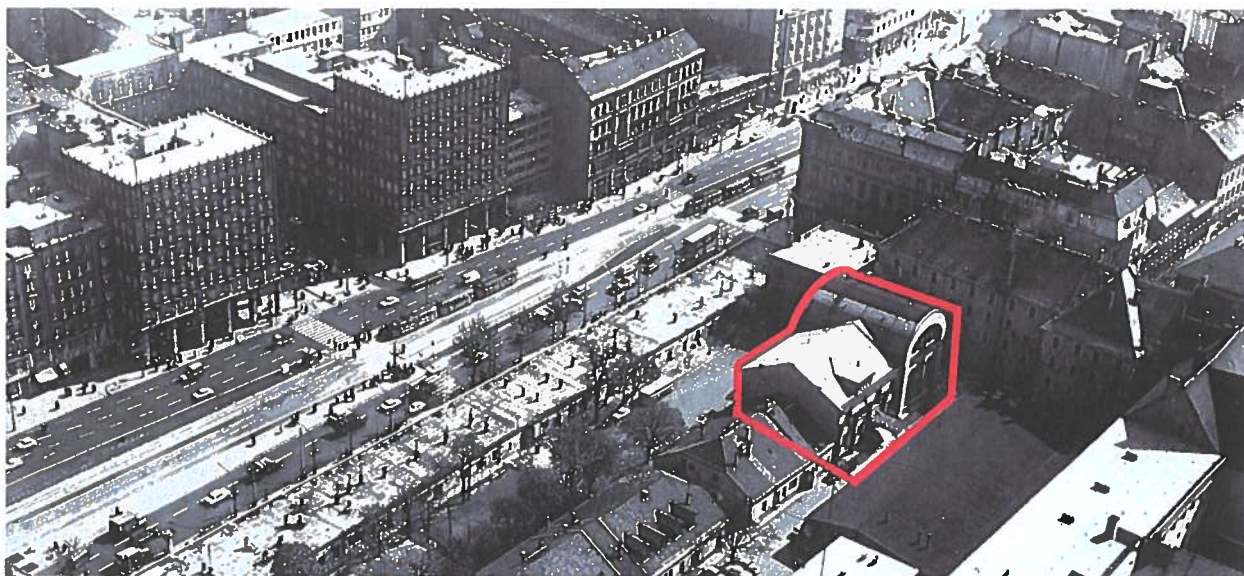
Budapest V. kerülete (a kerületi önkormányzat által megállapított összefoglaló néven: Belváros-Lipótváros) a főváros szíve, sok tekintetben Budapest, illetve Magyarország közigazgatási, hivatali, üzleti, kereskedelmi és turisztikai központja. Északról a XIII. kerület, keletről a VI. kerület, a VII. kerület és a VIII. kerület, délről Budapest IX. kerülete, végül nyugatról a Duna folyó, illetve azáltal a XI. kerület, az I. kerület és a II. kerület határolja. Az V. kerület 1950 óta Budapest két városrészét foglalja magába: a Deák Ferenc utcától északra a Lipótváros, attól délre pedig a Belváros, Pest történelmi városmagja található.



A 24357 hrsz.-ú ingatlan telkén áll a XVIII. század elején épült Invalidus-ház, más néven Károlykaszárnya, a mai Városháza épülete, az V. kerületi Tűzörség (Gerlóczy utca 6.) épülete és a volt Merlin Színház épülete is. Környezetére zárt sorú beépítésű, többnyire 3-4 emeletes lakóházak és intézmények jellemzők, a földszinten általában üzletekkel. A tágabb környezetében több vendéglő, színház, múzeum, mozi, hotel, hivatal, kávéház, söröző, bankfiók és cukrászda található. A Bárczy István utca mindkét végén egy-egy templom áll (délen a Belvárosi Szent Anna templom barokk épülete, északon a Deák Ferenc téri evangélikus templom, és a hozzá kapcsolódó gimnázium klasszicista tömbje).

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága és megközelíthetősége központi elhelyezkedésének köszönhetően kiváló. Autóval és tömegközlekedési eszközökkel (9, 15, 115 autóbusz, 47, 48, 49 villamos, M1, M2 és M3 metró) egyaránt megközelíthető. Parkolni az egyirányú forgalmi rendű Bárczy István utcában és a környező parkolóházakban (StarPark Servita tér, CarPark Ferenciek tere, Central Passage Király utca, Akvárium Erzsébet Parkoló) lehet, díjfizetés ellenében.

A volt Merlin Színház Budapest központjában, a Deák Ferenc térhez közel, a Gerlóczy utca 4. szám alatt található. A ma már egyezményesen Merlin épületnek hívott többszintes, art deco stílusú épületet 1928-ban adták át, mint a pesti elektromos hálózat fontos elemét. A helyet az akkori városrendezési tervek és az elektromos hálózat csomópontjai jelölték ki, így született meg 1926 és 1928 között egy első ránézésre esetleges, de valójában nagyon átgondolt ponton (az azóta lebontott bazársor mögött) a központi Városháza áramátalakítója. A benne működő villamos technológia szállítója és kivitelezője a Ganz gyár volt. Az elektromos hálózat fejlődésével az épület több évtizedes működés után fölöslegessé vált, a trafóház az 1950-es évek végéig üzemelt az Elektromos Művek Belvárosi Áramátalakító Állomásként. Ezt követően 1989-ig a Fővárosi Tanács klubjaként, házi kulturális és sportrendezvények lebonyolítására használták. A nagy belmagasságú, boltozatos kapcsolótérbe utólagosan beépített, acéltartóvázra függesztett beton álmennyezetet alakítottak ki, így jött létre az első emeleti rendezvénytér.



1969-ben a Fővárosi Tanács klubjaként a Károly körúti bazársorral

1990-től új kulturális funkciót kapott, a Merlin Színház otthona lett, falai között alakult ki a hazai idegennyelvű színjátszás bölcsője. A Merlin Színház egy sokszínű és nyitott kulturális intézmény és művészeti központ volt. A Jordán Tamás és Lázár Kati vezetésével működő Merlin Színészképző Műhelynek és előadásainak teret engedő intézmény a kezdetektől fogva befogadó színházként is működött. Itt működött az International Merlin Jazz klub, a budapesti szellemi és kulturális élet egyik központja, találkozási helye, színházi fesztiválok, dzsesszkoncertek, komolyzenei koncertek helyszíne volt egészen 2011-ig, amikor a színház az Átrium – volt Május 1 – mozi helyére költözött.

Az épület a színház kiköltözése óta üresen állt, az újra használatba vételhez szükséges felújítását a Főváros megbízásából a BFVK Zrt. végezte 2023-ban. A felújítás után kulturális-közösségi funkciókat kapott az épület, melyben helyet kaptak a Főváros által szervezett kulturális és részvételiségi események is. Budapest Főváros Önkormányzata, mint tulajdonos, a Merlin épületet, a hozzá tartozó teraszt és az épület megközelítéséhez szükséges 153 m² területet, továbbá nem kizárólagos joggal, alkalmi célú használatra 1 466 m² udvarrészt 2024. július 1. napjától határozatlan időre az Örkény István Színház használatába adta.

2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan nyilvántartás szerinti címe	1052 Budapest V. ker., Gerlóczy utca 6., 1052 Budapest V. ker., Városház u 9-11.
Ingatlan természetbeni címe:	1052 Budapest V. ker., Gerlóczy utca 4.
Ingatlan helyrajzi száma	24357
Ingatlan megnevezése:	Kivett polgármesteri hivatal; védett terület; műemlék; védett terület (régészeti védelem)
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1
Ingatlan fizikai megjelenése / jelenlegi hasznosítása:	Főpolgármesteri Hivatal, a tűzoltóság és a Merlin épületek
Telek terület:	Teljes: 3 ha 9690 m ²
Felépítmény / Ingatlanrész alapterülete	Nettó mindösszesen (pince + földszint + I - II. em.): 2 041 m ² + 322 m ² terasz Bérbeadható terület (pince + földszint + I-II. emelet): 1 459 + 322 m ² terasz
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegyek:	- Védett terület; - Műemlék; - Védett terület (régészeti védelem); - Használat joga ingyenes 888,87 m ² területre, jogosult: Fővárosi Tűzoltóság; - Használat joga ingyenes 124 m ² területre jogosult: Országos Műemlékvédelmi Hivatal; - Vezetékjog 135 m ² , 132 m ² , 80 m ² , 160 m ² , 1 m ² , 208 m ² , 119 m ² , 44 m ² területekre, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
Értékelt ingatlanrész:	Merlin épületének kiadható részei, mindösszesen 1459 + 322 m ² terasz. Meghatározva a BÜFÉ, vendéglátó funkción belül az étel- és ital automata elhelyezésére szolgáló területek bérleti díját is.

2.3 Ingatlan jellemzői



– Telek ismertetése

Beépítettség:	Három oldalról zárt sorúan beépített: Főpolgármesteri Hivatal épülete, tűzoltóság; Károly körút felé szabadon állóan a Merlin épület	
Telek felszíne, alakja:	Sík, közel szabályos téglalap alakú	
Burkolat, növényzet:	Részben aszfaltozott, murvázott és füves területek	
Kerítés:	Károly krt. felől fémrácsfaló oszlopmerevítéssel, tolókapuval, bazaltkő kitöltésű gabionfal szakaszok, tarkára festett OSB lapok; Bárczy István utca felől kétszárnyú, fémlemez kapu	
Közművek:	Összközműves	
Övezeti besorolás:	TSZT szerint: Vt-V	Kész szerint: Vt-V/3

– Felépítmény ismertetése

Építés éve:	1927 (Tervezők: Reichl Kálmán és Bierbauer Virgil)
Felújítás:	2023 (Nanavízió, belsőépítészeti koncepció és kiviteli terv: Pajer Nóra, Soltész Noémi)
Építés módja:	hagyományos technológia – art deco stílusban
Közművesítettség:	víz, csatorna, villany, távhő (Merlinhez tartozó mérőkkel)
Szintszám:	5 szint (pince + földszint + I. emelet + II. emelet + tetőtér)
Alapterület:	Nettó pince + fszt. + I-II. em.: 2 041 m ² + 322 m ² terasz Bérbeadható terület mindösszesen (pince + fszt. + I-II. em.): 1 459 m ² és 322 m ² terasz
Belmagasság:	pince: 4 m; fszt.-I.-II. em.: 3,47 m; tetőtérben: 5,61 m a dongatetőnél

Parkolási lehetőség:	- közterületen vagy környező parkolóházakban (StarPark Servita tér, CarPark Ferenciek tere, Central Passage Király utca, Akvárium Erzsébet Parkoló) - a helyszínrajz szerint a Tűzörség épülete melletti IV-es kapun keresztül behajtva korlátozott számban, melyből egy mozgáskorlátozott parkolóhely	
Jelenlegi hasznosítás:	Örkény István Színház üzemelteti kulturális és közösségi térként állapot	
Alapozás:	sávalap	stabil
Teherhordó szerk.:	vasbeton váz	stabil
Tetőszerk., és héjalás:	- elliptikus ívű magastető: fa fedélszerkezet, donga vasbeton héj, pikkely síkpala fedéssel, a felső tetőöveken fémlemez borítással; - összetett nyeregtető: fa fedélszerkezet, bakdúcokkal gyámoltított 3 állószékes fedélszék, sarkított téglalap alakú síkpala	stabil stabil
Homlokzat:	3+4 tengelyes, téglalap és vakolt felületekkel, az ablakok között háromszög keresztmetszetű nyerstégla falpillérekkel	jó
Lépcsőház, lépcsők:	központi csigalépcső, pincében többkarú fémlépcső, tetőtérbe vezető fémlépcső	jó jó gyenge
Lift:	nincs	
Nyílászárók:	sűrűn osztott, az első emeleten félköríves záródású, téglával keretezett kétszárnyú, nem hőszigetelt, fém és fa szerkezetű ablakok	átlagos
Padozatok:	öntött műgyanta padló, PVC, kerámia lap, gumipadló, simított beton, mettlachi	jó
Felületképzés:	vakolt festett, részben csempézett falak; emeleti kávézóterben vakolatlan festett téglafalak	jó
Fűtési rendszer	központi fűtés, hőcserélőkkel (hűt-fűt), légbefúvó- és szívó csatornákkal; távfűtés, radiátoros hőleadás	jó
Melegvíz-ellátás:	villanybojlerek	jó
Világítás:	váltakozó méretű, installált gömblámpák, álmennyezetbe épített LED lámpák, függesztett vázú lámpatestek és fénycső armatúrák	jó
Műszaki állapot	felújított	

A szabadon álló, részben egy-, részben kétemeletes, vasbeton vázas, magastetős téglapépület tömegét az egykori gépterem elliptikus ívű teteje jellemzi. Mind a Városháza, mind a Károly körút felőli homlokzata 3+4 tengelyes, a sűrűn osztott és az első emeleten félköríves záródású, téglával keretezett ablakok között háromszög keresztmetszetű nyerstégla falpillérekkel. Szép példája annak, hogy egy ipari épületet miként lehet díszíteni szecessziós részletekkel. Különösen egyedi az íves záródású hosszú ablakok felső részének félkör alakú ablakosztása, illeszkedve a donga alakú tetőzet formáját enyhe számárhátíves vonallal követő homlokzati sávhoz.



2.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
• központi elhelyezkedés • kiváló tömegközlekedés • nagyrészt felújított, jó állapotú épület	• közterületről közvetlenül nem megközelíthető, nem önálló ingatlan • más intézmény (Városháza) nyitvatartásától függő megközelítés • csak a földszintig akadálymentesített, az emeleti rendezvényterület nem • műemléki és régészeti védettség
lehetőségek	veszélyek
• tetőtéri belső kialakítás reprezentatív loft irodának; • rendezvényterem függesztett mennyezetének elbontásával monumentális belső térkialakítás, hangversenysterem, falmászó klub stb. • kihasználatlan pinceszinti részekben szabadulósobák, raktározás, konyha • alkalmi, rendezvény célú hasznosítás • kihasználatlan konyha és terasz önálló, (szezónális) hasznosítása	• nem ismert

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

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

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

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

3 Értékelési módszerek

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

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

A módszer fő lépései:

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

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

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

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

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

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok
- Telekadottságok
- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

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

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

Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa.

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A megtérülési ráta az ingatlanpiaci elemzésben figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően eltérő. A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:

- piaci tényekből való kamatláb-levezetés;
- egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;
- fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.

Költség alapú értékelés

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

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
 2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
 3. Avulások számítása.
 4. A felépítmény pótlási vagy újraépítési költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
- A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
 - A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb

költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség. Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni. Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépezetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zární. Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat. Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

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

4 Értékelés

Meghatározott értékformák:

Piaci bérleti díj

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlant bérbe adhatják egy hajlandóságot mutató bérbeadó és egy hajlandóságot mutató bérlő között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, és kényszer nélkül jártak el.”

Alkalmazott módszer:

- Piaci összehasonlító módszer

4.1 Rövidtávú bérleti díj (óradíj, napidíj) meghatározása

Az ingatlan különböző funkciójú helyiségeinek, helyiségcsoportjainak bérleti díját piaci összehasonlító módszerrel állapítottuk meg, az ingatlanpiacon elérhető kínálati adatok felhasználásával, rendezvényterem, színházterem, illetve kiállítóterem bérleti díjakból kiindulva. (tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre) Első lépésben a rendelkezésünkre bocsátott alaprajzok alapján a vizsgált ingatlan helyiségeinek funkció szerinti bontását, valamint a bérbeadható területek nagyságát határoztuk meg.

Kiadható területek összesen (Pince + földszint + I. emelet + II. emelet)		Alapterületek (m ²) funkció szerint
	kiállítótér, kiadható terem vagy rendezvénytér	1 052,29
	raktár, kiszolgáló funkció	171,93
	pinceraktár (MN-P1-17)	182,17
	vendéglátó funkció	52,90
Összesen:		1 459,29
	egyéb nem kiadható területek	582,01
Mindösszesen:		2 041,30
	Terasz	322,00

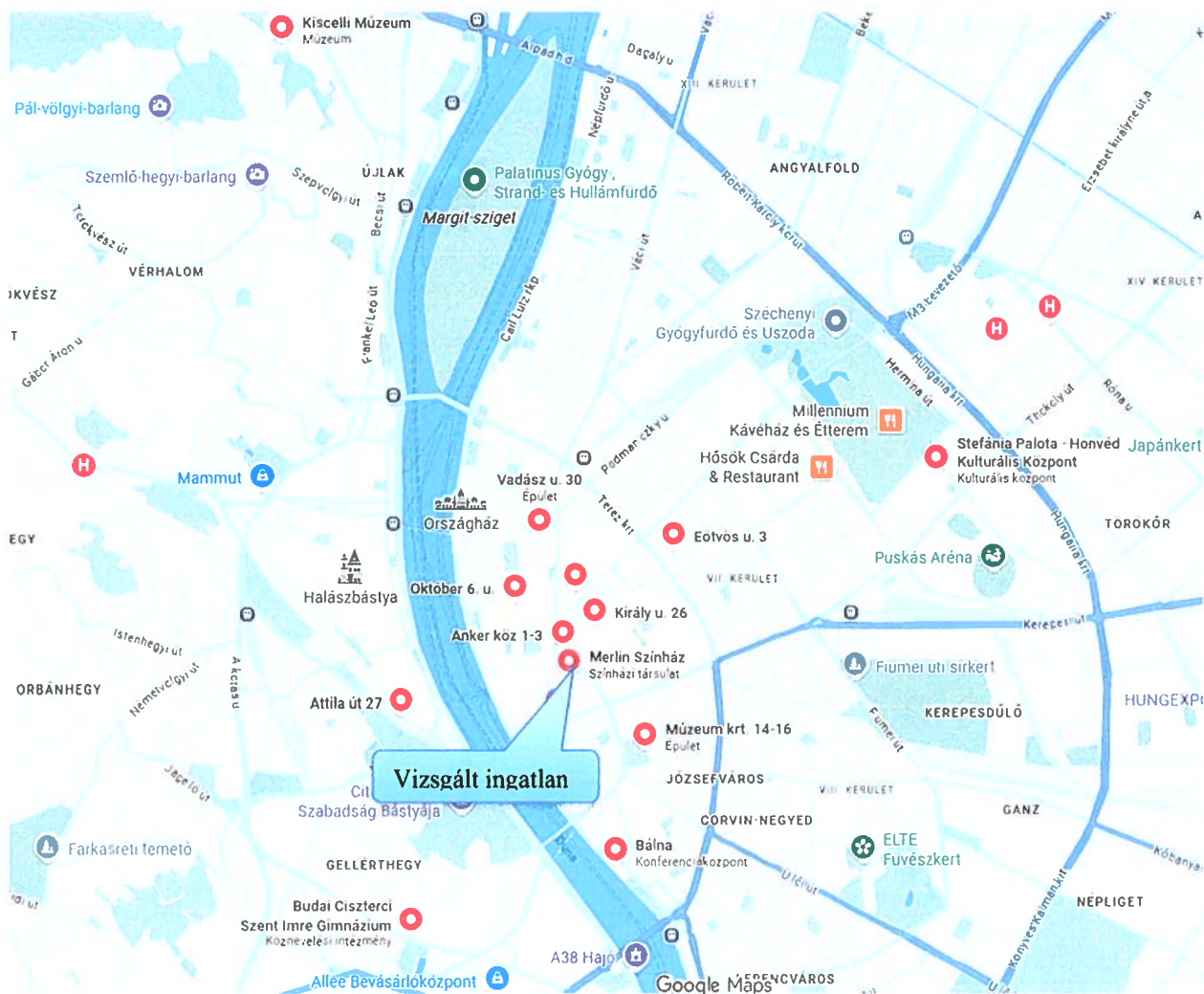
(Részletes helyiséglistát lásd a mellékletek között!)

Az ingatlan helyiségcsoportjainak funkció szerinti bérleti díj megállapításához első lépésben a rendezvény terem, kiállítótér funkcióra alkalmas területek óradíját és napi bérlet díját határoztuk meg. Az adatgyűjtés során hasonló adottságú (Budapesten belüli elhelyezkedésű, hasonló, rendezvények megtartására alkalmas) ingatlanok kínálati bérleti díj adatait gyűjtöttük össze. A Budapesten belüli elhelyezkedés, a befogadó épület műszaki állapota, eszmei értéke és berendezése, a felszereltség, a szolgáltatás nyújtás, valamint a terem belső kialakítása tekintetében értékmódosító korrekciókat alkalmaztunk. A kapott fajlagos értékek számtani átlagában határoztuk meg a kiindulási fajlagos óradíjat és napi díjat rendezvénytér, színházterem, kiállítótér területekre vonatkozóan.

Számításainkat az alábbi táblázat tartalmazza:

Rendezvény- és színháztermek	Felszereltség, szolgáltatás (alap)	Leírás	Méret (m ²)	Bruttó 1 óra (Ft/óra)	Nettó 1 óra (Ft/óra)	Nettó bérleti díj (Ft/m ² /óra)	Bruttó bérleti díj (Ft/nap)	Nettó bérleti díj (Ft/nap)	Korrektció Bp-en belüli elhelyezkedés miatt	Korrektció az épület műszaki állapota, eszméleti értéke és berendezése miatt	Korrektció szolgáltatás, felszereltség, belső kialakítás miatt	Korrigált nettó bérleti díj (Ft/m ² /óra)	Korrigált netto bérleti díj (Ft/m ² /nap)
Urbanhood I. Atilla út 27.	projektor, vászon, flipchart, wifi, székek, asztalok	Rendezvényter (30 fő)	74	15 716	12 375	167	125 730	99 000	5%	0%	-5%	167	1338
Kiscelli Múzeum III. Kiscelli útca 108.	világítás, hűtés-fűtés, bútor és technika bérlelhető	Szoborcsonak (100 fő)	190	38 100	30 000	158	381 000	300 000	5%	-25%	-10%	111	1105
Ábajai Rendezvény Szalon V. Október 6. u. 19. I. emelet (Zichy Palota)	hangosítás, vetítéstechnika, hűtés-fűtés, klasszikus bútorzat széksorosan	5 terem egybenyitva (80 fő)	219	63 500	50 000	229	635 000	635 000	0%	-10%	-20%	160	2032
V.30 Belvárosi Sportközpont V. Vadász utca 30.	üvegezett nyitott, tetőbevilágítás, bm.: 6,5 m, hűtés/fűtés, hangosítás, világítás, wifi, AV tech., székek, asztalok, fogasok	II. em. Rendezvénycsomak (210 fő)	400	88 900	70 000	175	622 300	490 000	0%	-10%	-10%	140	980
V.30 Belvárosi Sportközpont V. Vadász utca 30.	beépített hang és vetítéstechnika, mobil farendszer, hűtés/fűtés, világítás, wifi, székek, asztalok	Feszt. Multifunkciós tér (180 fő)	293	69 850	55 000	188	488 950	385 000	0%	-10%	-10%	150	1052
Kaldera VI. Anker köz 1-3	Flipchart, projektor, vetítővászon, wifi, klíma, okostábla, hangosítás, székek, asztalok	Nagyterem (81 fő)	110	10 281	8 095	74	92 529	72 857	0%	5%	10%	85	762
Creazet26 - Komplex VI. Király utca 26.	AV, HDMI, projektor, prezenter, wifi, whiteboard, flipchart, mikrofonok	Lounge (80 fő)	210	63 500	50 000	238	635 000	500 000	0%	-5%	-10%	202	2024
JCC BP Baint Ház VI. Révay u. 16	színpad, zongora, hangtechnika, keverő, erősítő, világítás, székek, fűtés-hűtés	Nagyterem (120 fő)	120	25 000	19 685	164	175 000	137 795	5%	5%	-10%	164	1148
MagNet Közösségi Ház VI. Andrássy út 98.	asztalok, székek, fogas babzsák, ülőpárna szőnyeg, hangtechnika, fűtés-hűtés	Juhar terem (100 fő)	108	28 738	22 629	210	287 383	226 286	0%	0%	-10%	189	1886
Eötvös 10 Művelődési Ház VI. Eötvös utca 3.	flipchart tábla, színházi emelvények, székek, asztalok, ruhadar, wifi, hang- és fénytechnika (180 fő)	Dajka Magli Színházterem (180 fő)	200	38 100	30 000	150	228 600	180 000	10%	5%	0%	173	1035
Magyar Nemzeti Múzeum VIII. Múzeum krt. 14-16.	székek, világítás, alaptechnika-1 fő technikus ügyelet, fűtés	Köztér és kávézó (100 fő)	361	101 600	80 000	222	1 016 000	800 000	0%	-25%	-10%	144	1440
Báina Honvédelmi Központ IX. Fővám tér 11-12.	alap fény- és hangtechnika, világítás, klíma, fűtés, sötétítés	II. em. nagyterem (800 fő)	1075	247 250	194 685	181	2 472 500	1 946 850	0%	-25%	-5%	127	1288
Szent Imre Gimnázium XI. Villányi út 27.	lakantás a rendezvény után, hűtés-fűtés, világítás, hang és fénytechnika	Éterem (176 fő)	300	39 900	31 417	105	399 000	314 173	0%	5%	-5%	105	1047
Stefánia Palota XIV. Stefánia út 34-36.	asztalok, székek, mobil ületés, világítás, klíma, fűtés	Azét+Zinyi+Mening terem (270-300 fő)	401	51 181	51 181	128	650 000	511 811	15%	0%	-5%	140	1404
Stefánia Palota XIV. Stefánia út 34-36.	zsoltyeszekék, öltöző, hang- és fénytech- nika, hűtés-fűtés, sötétítés, zenekari árok klíma, fűtés	Színházterem (438 fő)	505	65 000	51 181	101	650 000	511 811	15%	0%	-10%	106	1064
Alap bérleti díj alap felszereléssel (világítás, fűtés, klíma, sötétítés)						166		1 527				144	1 306
Korrigált nettó faliagos bérleti díj, rendezvény területekre (Ft/m ² /óra és Ft/m ² /nap)												140	1310

Az értékelt ingatlan és az összehasonlító adatok elhelyezkedését szemléltető térképi kivágat:



Az előzőekben ismertetett kiindulási fajlagos bérleti díj értékekből, a funkció miatt korrekciós tényezőkkel korrigálva határoztuk meg a funkciók szerinti fajlagos bérleti díjakat az alábbiak szerint:

Rövidtávú (óradíj, napidíj), funkciók szerinti fajlagos értékek meghatározása:

Kiadható területek összesen (Pince + földszint + I. emelet + II. emelet)	Alapterület (m ²)	Becsült kiindulási bérleti díj (Ft/m ² /óra)	Becsült kiindulási bérleti díj (Ft/m ² /nap)	Funkció miatt korrekció mértéke	Becsült korrigált bérleti díj (Ft/m ² /óra)	Becsült korrigált bérleti díj (Ft/m ² /nap)	Becsült bérleti díj (Ft/nap)
kiállítótér, rendezvényter, bérbeadható terem	1 052,29	140	1 310	100%	140	1 310	1 378 500
raktár, kiszolgáló funkció	171,93	140	1 310	25%	35	328	56 307
pinceraktár (MN-P1-17)	182,17	140	1 310	25%	35	328	59 661
BÜFÉ, vendéglátó funkció	52,90	140	1 310	110%	150	1 441	76 229
Összesen:	1 459,29						1 571 000
terasz	322,00	140	1 310	20%	28	262	84 364
Mindösszesen, kerekítve:	1 781,29						1 655 000

Óradíj és napidíj funkciók és helyiségek szerinti bontásban:

Helyiség száma	Helyiség neve	Alapterület (m ²)	Becsült bérleti díj (Ft/m ² /óra)	Becsült bérleti díj (Ft/óra)	Becsült bérleti díj (Ft/m ² /nap)	Becsült bérleti díj (Ft/nap)
Pince						
MN-P1-01	Elektromos trafó	78,59				
MN-P1-02	Gépészeti tér	4,32				
MN-P1-03	Közlekedő	14,58				
MN-P1-04	Közlekedő	32,59				
MN-P1-05	Lépcsőház	8,06				
MN-P1-06	Műhely	54,33				
MN-P1-07	Raktár	2,59				
MN-P1-08	Raktár	8,19				
MN-P1-09	Raktár	9,47				
MN-P1-10	Raktár	10,20				
MN-P1-11	Raktár	15,48				
MN-P1-12	Raktár	18,64				
MN-P1-13	Raktár	26,17				
MN-P1-14	Raktár	68,12				
MN-P1-15	Raktár	70,84				
MN-P1-17	Raktár helyiség	182,17	35	6 376	328	59 661
MN-P1-18	Szerviz akna	9,39				
MN-P1-19	Zuhanyzó	5,13				
MN-P1-20	Zuhanyzó	8,75				
MN-P1-21	Közlekedő	6,35				
MN-P1-22	Zuhanyzó	3,88				
Pince összesen		637,84				59 661

Földszint						
F.01	Előtér	11,02				
F.02	Raktár	1,14	35	40	328	373
F.03	Előtér	98,92	140	13 849	1 310	129 585
F.04	Közlekedő	12,27				
F.12	Közlekedő	12,72				
F.05	Női mosdó	14,81				
F.06	Ak. ment. mosdó	4,09				
F.07	Ffi mosdó	9,98				
F.08	Kiállítótér	44,09	140	6 173	1 310	57 758
F.09	Tárgyaló	17,98	140	2 517	1 310	23 554
F.10	Raktár	3,04	35	106	328	996
F.11	Rendezvényter 50 fő	90,82	140	12 715	1 310	118 974
F.13	Kiállítótér	70,55	140	9 877	1 310	92 421
F.14	Kiállítótér	21,77	140	3 048	1 310	28 519
F.15	Raktár	17,97	35	629	328	5 885
F.16	Kávézó	17,26	150	2 589	1 441	24 872
F.17	Kiállítótér	24,37	140	3 412	1 310	31 925
F.18	Kiállítótér 34 fő	84,90	140	11 886	1 310	111 219
F.19	Raktár	1,54	35	54	328	504
F.20	Kiállítótér 48 fő	61,93	140	8 670	1 310	81 128
F.21	Teakonyha	20,34	35	712	328	6 661
F.22	Raktár	1,77	35	62	328	580
F.23	Lépcsőház	7,62				
Földszint összesen		650,90				714 953
	Terasz	322,00	28	9 016	262	84 364
I. emelet						
I.01	Kávézó	269,65	140	37 751	1 310	353 242
I.02	Raktár	11,50	35	403	328	3 766
I.03	Konyha (jelenleg raktár funkció)	35,64	150	5 346	1 441	51 357
I.04	Raktár	2,24	35	78	328	734
I.05	Előtér	11,29				
I.06	Raktár	25,55	35	894	328	8 368
I.07	Raktár	3,57	35	125	328	1 169
I.08	Lépcső	2,83				
I.09	Mobil színpad és nézőtér	267,31	140	37 423	1 310	350 176
I.10	Közlekedő	4,94				
I.11	Raktár	23,81	35	833	328	7 798
I.12	Öltöző	6,21	35	217	328	2 034
I.13	Raktár	8,79	35	308	328	2 879
I. emelet összesen		673,33				781 522
II. emelet						
II.01	Lépcső	9,98				
II.02	Öltöző	22,57	35	790	328	7 392
II.03	Mosdó	4,11				
II.04	Zuhanyzó	4,09				
II.05	Mosdó	1,79				
II.06	WC	1,04				
II.07	Öltöző	21,89	35	766	328	7 169
II.08	Raktár	4,20				
II.09	Mosdó	3,29				
II.10	Zuhanyzó	3,44				
II.11	Mosdó	1,79				
II.12	WC	1,04				
II. emelet összesen		79,23				14 561
Pince + fszt. + I. és II. emelet mindösszesen*		1 781,29	*: terasszal			1 655 061

4.2 Hosszútávú bérleti díj (havidíj) meghatározása

Az ingatlan helyiségcsoportjainak funkció szerinti hosszútávú, havi bérleti díj megállapításához a 4.1 pontban meghatározott rövidtávú bérleti díjakból indultunk ki. A napi bérleti díjból számított havi (30 napos) bérleti díjat kiszámítottuk 100%-os kihasználtságot feltételezve az alábbi táblázat szerint.

Elérhető bevétel rövidtávú (óra, nap) hasznosítással 100%-os kihasználtság mellett, alap felszereltséggel (világítás, fűtés- hűtés, sötétítés)								
Kiadható területek összesen (Pince + földszint + I. emelet + II. emelet)	Alapterület (m ²)	Bérleti díj (Ft/m ² /óra)	Bérleti díj (Ft/óra)	Napi bérleti díj (Ft/m ² /nap)	Napi bérleti díj (Ft/nap)	Napi bérleti díjból számított havi 30 nappal (Ft/hó)	Éves bérleti díj napiból (Ft/év)	
kiállítóter, rendezvényter, bérbeadható terem	1 052,29	140	147 321	1 310	1 378 500	41 354 997	496 259 964	
raktár, kiszolgáló funkció	171,93	35	6 018	328	56 307	1 689 212	20 270 547	
pinceraktár (MN-P1-17)	182,17	35	6 376	328	59 661	1 789 820	21 477 843	
vendéglátó, büfé funkció	52,90	150	7 935	1 441	76 229	2 286 867	27 442 404	
Összesen terasz nélkül:	1 459,29				1 570 697	47 120 897	565 450 758	
terasz	322,00	28	9 016	262	84 364	2 530 920	30 371 040	
Mindösszesen, kerekítve:	1 781,29				1 655 000	49 700 000	595 800 000	

Az így kapott bérleti díjakat korrigáltuk a hosszútávú hasznosítás és a kihasználtság miatt, hogy megkapjuk a korrigált havi bérleti díjat funkciók szerinti bontásban az alábbi táblázat szerint.

Kiadható területek összesen (Pince + földszint + I. emelet + II. emelet)	Alapterület (m ²)	Napi bérleti díjból számított havi 30 nappal (Ft/hó)	Napi bérleti díjból számított kiindulási havi fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)	Havi díj számítás miatti korrekció	Kihasználtság miatti korrekció	Havi bérleti díj (Ft/m ² /hó)	Havi bérleti díj (Ft/m ² /hó)	Havi bérleti díj (Ft/hó)	Éves bérleti díj haviából (Ft/év)
kiállítóter, rendezvényter, bérbeadható terem	1 052,29	41 354 997	39 300	50%	55%	10 808	10 800	11 364 732	136 376 784
raktár, kiszolgáló funkció	171,93	1 689 212	9 825	50%	65%	3 193	3 200	550 176	6 602 112
pinceraktár (MN-P1-17)	182,17	1 789 820	9 825	50%	65%	3 193	3 200	582 944	6 995 328
BÜFÉ, vendéglátó funkció	52,90	2 286 867	43 230	50%	65%	14 050	14 000	740 600	8 887 200
Összesen:	1 459,29								
terasz	322,00	2 530 920	7 860	50%	65%	2 555	2 600	837 200	10 046 400
Alapterület/bevételek összesen:	1 781,29	49 651 817						14 075 652	168 907 824
Mindösszesen, kerekítve:								14 000 000	169 000 000

Étel- és italautomata elhelyezésére szolgáló területek bérleti díj meghatározása

A hosszútávú hasznosítás esetére meghatározott büfé, vendéglátó funkciójú területek bérleti díjából számítottuk ki az étel- és italautomata elhelyezésére hasznosítható területek bérleti díját, mivel ezek esetében is a hosszútávú bérbeadás jellemző.

A vendéglátó funkciójú területek havi bérleti díját az automaták esetében 150%-os korrekcióval módosítottuk, mivel az üzleti tevékenység területileg koncentráltabban működik, továbbá üzemeltetésük nem igényel humán erőforrást, 0-24 órában üzemeltethetőek.

Megnevezés	Méret (m ²)	Vendéglátó funkció (hosszútávra) havi bérleti díj (Ft/m ² /hó)	Korrekció	Korrigált bérleti díj (Ft/hó)
Automata	1	14 000	150%	21 000

5 Végső érték kialakítása

Elvégeztük a **Budapest V. ker., Gerlóczy utca 4. szám alatti, volt MERLIN Színház** piaci bérleti díjának meghatározását alkalmi és hosszútávú hasznosítás céljából, a piaci összehasonlító módszert alkalmazva.

Az értékelés eredménye:

Rövidtávú hasznosítás

Kiadható területek (Pince + földszint + I. emelet + II. emelet)		Alapterület összesen (m ²)	Becsült bérleti díj (Ft/m ² /óra)	Becsült bérleti díj (Ft/óra)	Becsült bérleti díj (Ft/m ² /nap)	Becsült bérleti díj (Ft/nap)
	kiállítótér, rendezvényter, bérbeadható terem	1 052,29	140	147 321	1 310	1 378 500
	raktár, kiszolgáló funkció	171,93	35	6 018	328	56 307
	pinceraktár (MN-P1-17)	182,17	35	6 376	328	59 661
	BÜFÉ, vendéglátó funkció	52,90	150	7 935	1 441	76 229
Összesen, kerekítve terasz nélkül:		1 459,29		168 000		1 571 000
	terasz	322,00	28	9 016	262	84 364
Mindösszesen:		1 781,29		177 000		1 655 000

Hosszútávú hasznosítás

Kiadható területek összesen (Pince + földszint + I. emelet + II. emelet)		Alapterület (m ²)	Havi bérleti díj (Ft/m ² /hó)	Havi bérleti díj (Ft/hó)
	kiállítótér, rendezvényter, bérbeadható terem	1 052,29	10 808	11 364 732
	raktár, kiszolgáló funkció	171,93	3 193	550 176
	pinceraktár (MN-P1-17)	182,17	3 193	582 944
	BÜFÉ, vendéglátó funkció	52,90	14 050	740 600
Összesen:		1 459,29		
	terasz	322,00	2 555	837 200
Alapterület/bevételek összesen:		1 781,29		14 075 652
Mindösszesen, kerekítve:				14 000 000

Étel- és italautomata elhelyezésére szolgáló területek bérleti díja

Megnevezés	Méret (m ²)	Bérleti díj (Ft/hó)
Automata	1	21 000

Az értékelésben megállapított bérleti díjak nettó értékek, az áfa összegét nem tartalmazzák.

A különböző funkciójú területek bérleti díja a fentiekben megadott fajlagos bérleti díjak és a hasznos alapterület alapján kalkulálható.

A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik. A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

Az egyes területek bérleti díja a fajlagos bérleti díjak és a kiadott terület méretének szorzataként értendő.

Az alkalmi bérbeadás céljára és az étel- és italautomata elhelyezésére hasznosított területek bérleti díjai tartalmazzák az üzemeltetési és egyéb költségeket.

A meghatározott értékek az ingatlanpiaci szegmens sajátosságaiból adódóan 1 évig érvényesek.

Budapest, 2026.06.15.

Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

4.

Ellenőrizte:

Ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám: [REDACTED]

Ingatlanvagyon-értékelő – szakmai ellenőr
Névjegyzéksz.: Zala Megyei Ingatlanvagyon-
értékelő és Közvetítői Névjegyzék [REDACTED]

[REDACTED]
H [REDACTED]
Ingatlanértékbecslési irodavezető

6 Korlátozó feltételek

Felhasználás

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

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

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

Jogi körülmények

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

Kompetencia

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

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

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

Megbízástól való függés

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

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

Szakmai szabályozások, sztenderdek

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

Felhasznált adatok

Az 1. fejezetben felsorolt, felhasznált információk, valamint a mellékletként csatolt dokumentumok valódiságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik.

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

Felelősség kizárása

Az értékelés tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készületségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés –, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

Értékelői függetlenség, objektivitás

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

Érvényesség

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

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

Mellékletek

Tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest. Pf. 101

Oldal: 1/4

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/322751/2024
2024.12.09

BUDAPEST V.KER. Szektor: 15
Belterület 24357 helyrajzi szám

1052 BUDAPEST V.KER. Gerlőczy utca 6.
1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 39690 (m2) törölő határozat: 366455/1/2005/05.12.06
Földrészlet területe változás előtt: 39690 (m2) törölő határozat: 135/2/2006/06.06.30

1. Az ingatlan adatai:	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
alrészlet adatok	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o		ha m2	k.fill

Kivett polgármesteri hivatal 0 3.9690 0.00

2. bejegyző határozat: 197855/1995/95.10.31
Védett terület

3. bejegyző határozat: 197855/1995/95.10.31
Műemlék

4. bejegyző határozat: 186438/1/1998/97.04.26
Védett terület
(régészeti védettség).

II. RÉSZ

2. tulajdoni hanyad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 76964/1993/93.02.19
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 1051 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 76964/1993/93.02.19
törölő határozat: 228570/1/1998/98.11.30

Használat joga ingyenes.
635 m2 ter.-re.
jogosult:
név: FŐVÁROSI FÖLDHIVATAL
cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Sas utca 19.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 76964/1993/93.02.19
törölő határozat: 38606/1/1997/97.01.20

Használat joga ingyenes.
277 m2 ter.-re.
jogosult:
név: FŐVÁROSI FŐFELÜGYELŐSEG
cím : 1840 BUDAPEST Városháza utca 9-11

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap- Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/322751/2024

2024.12.09

BUDAPEST V.KER.

Szektor: 15

Belterület 24357 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 76964/1993/93.02.19

törölő határozat: 60294/1/2014/14.03.26

Használat joga ingyenes.

1152 m2 ter.-re.

jogosult:

név: BM POLGÁRI VÉDELEM BP.FÖV. PARNC SNOKSÁG

cím : 1052 BUDAPEST Városház utca 9-11

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 76964/1993/93.02.19

Használat joga ingyenes.

888,87 m2 ter.-re.

jogosult:

név: FŐVÁROSI TŰZOLTÓSÁG

cím : 1840 BUDAPEST Városháza utca 9-11

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 76964/1993/93.02.19

Használat joga ingyenes.

124 m2 ter.-re.

jogosult:

név: ORSZÁGOS MŰEMLÉKVÉDELMI HIVATAL

cím : 1840 BUDAPEST Városháza utca 9-11

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 47340/1/2000/00.01.25

törölő határozat: 71421/1/2001/01.02.26

Elutasítás

jogosult:

név: BELVÁROS-LIPÓTVÁROS BUDAPEST FŐVÁROS V.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Erzsébet tér 4/5

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 47340/2/2000/00.01.25

törölő határozat: 47340/3/2000/00.01.25

Fellebbezés

jogosult:

név: BELVÁROS-LIPÓTVÁROS BUDAPEST FŐVÁROS V.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Erzsébet tér 4/5

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 366455/1/2005/05.12.06

- használati mód változás.

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 66676/1/2010/10.08.05

Vezetékgig

135 m2 területre.

jogosult:

név: ELMŰ HALOZATI KFT. törzsszám: 72741132

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út -

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/322751/2024
2024.12.09

BUDAPEST V.KER.

Szektor: 15

Belterület 24357 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 71639/3/2010/10.09.20

Vezetékjog

132 m2 területre VMB-128/2010.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 72741132

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út -

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 72330/2/2010/10.09.23

Vezetékjog

80 m2 területre, VMB-79/2010. VMB-79-M/2010.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 72741132

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út -

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 76670/2/2010/10.10.19

Vezetékjog

160 m2 területre, VMB-142/2010.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74

13. bejegyző határozat, érkezési idő: 76639/2/2010/10.10.19

Vezetékjog

1 m2 területre, VMB-143/2010.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 72741132

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út -

14. bejegyző határozat, érkezési idő: 79824/2/2010/10.11.12

Vezetékjog

208 m2 területre, VMB-160/2010.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 72741132

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út -

15. bejegyző határozat, érkezési idő: 82290/2/2010/10.12.01

Vezetékjog

119 m2 területre, VMB-170/2010.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 11327272

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

16. bejegyző határozat, érkezési idő: 85288/2/2012/12.05.22

Vezetékjog

44 m2 területre, a VMB-14/2012 számú vezetékjogi engedély alapján.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 72741132

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Folytatás a következő lapon

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5, 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 4 / 4

E-hiteles tulajdoni lap- Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/322751/2024

2024.12.09

BUDAPEST V.KER.

Szektor: 15

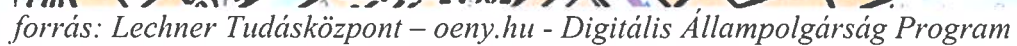
Belterület 24357 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

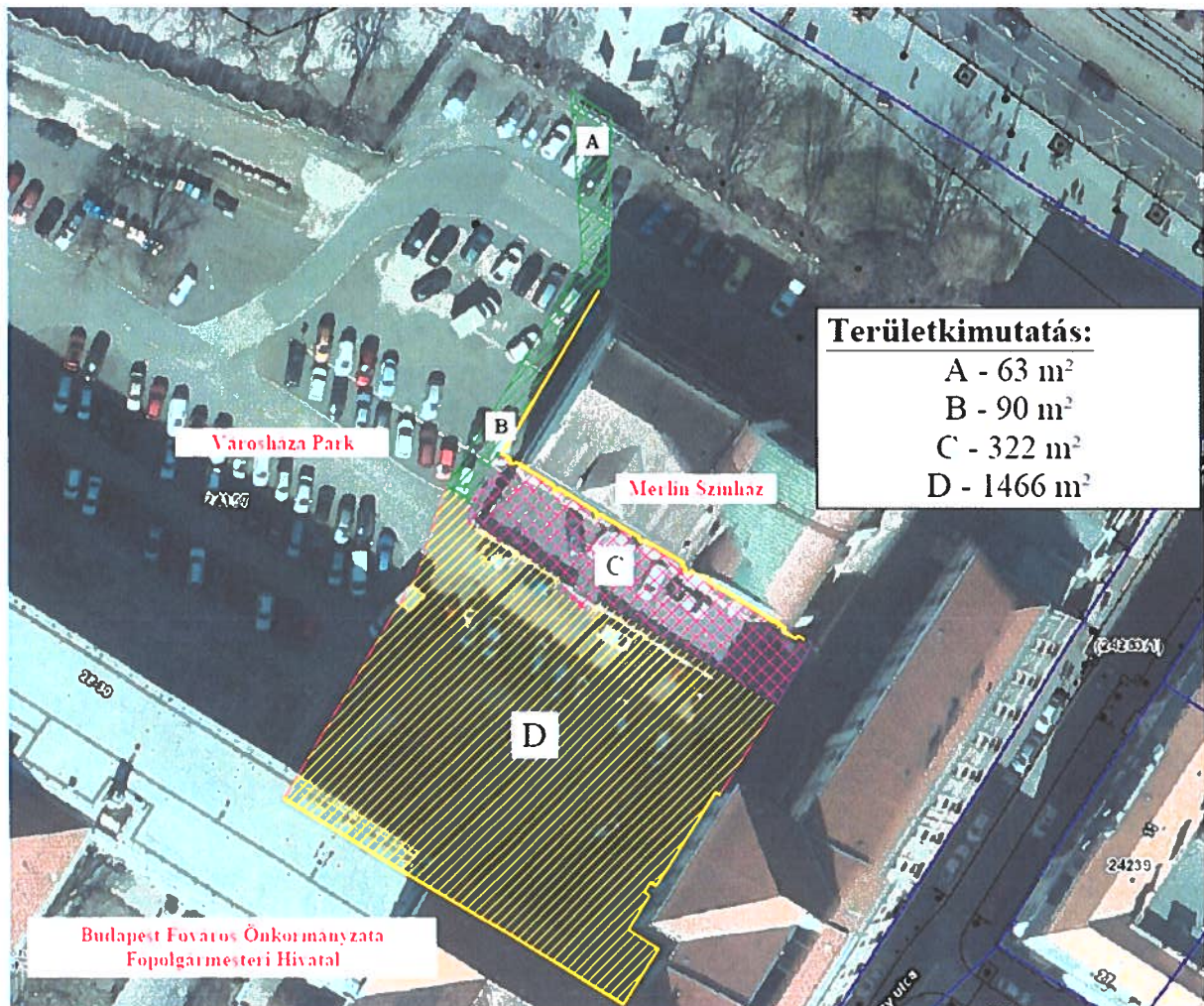
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű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

TULAJDONILAP VÉGE

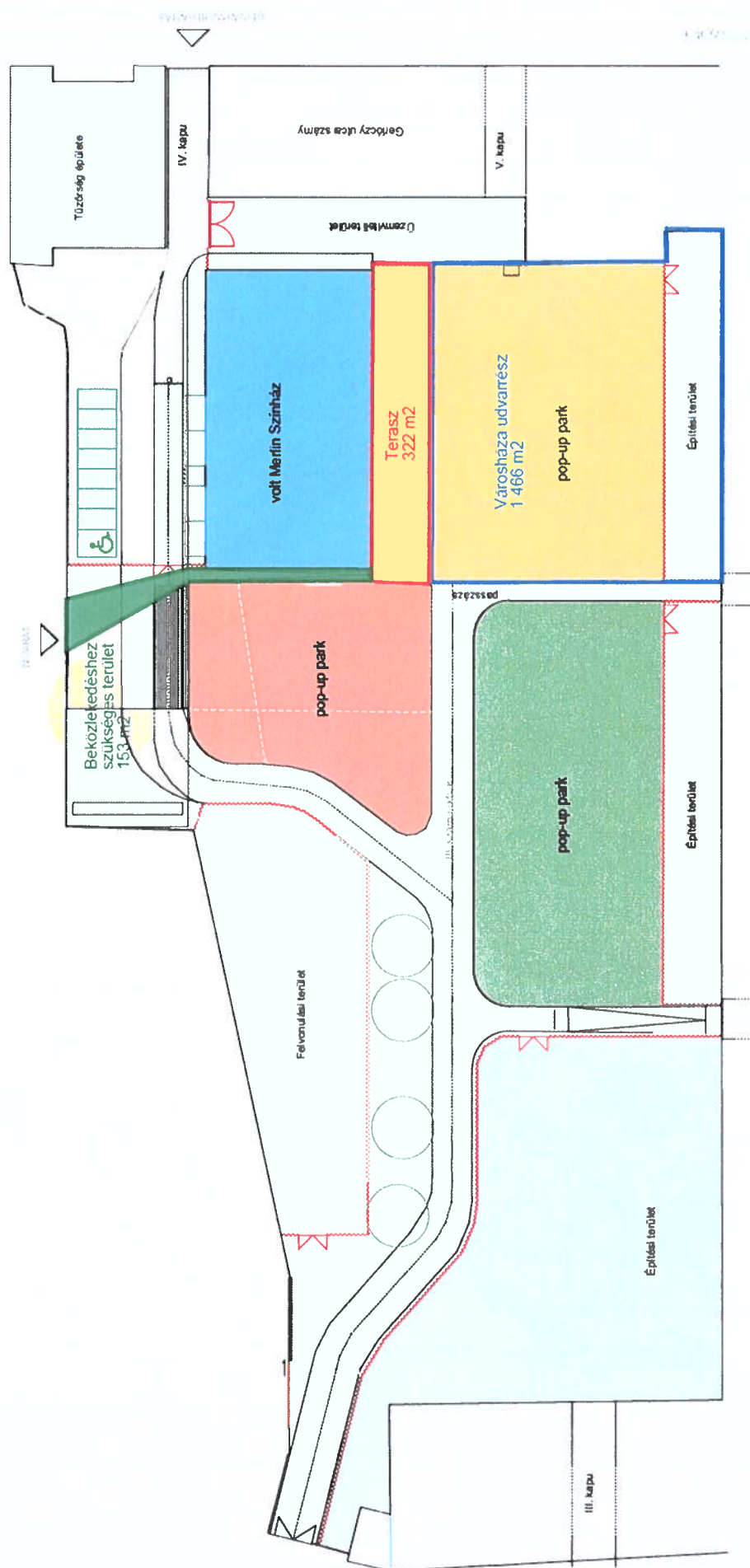
Térképszelvény



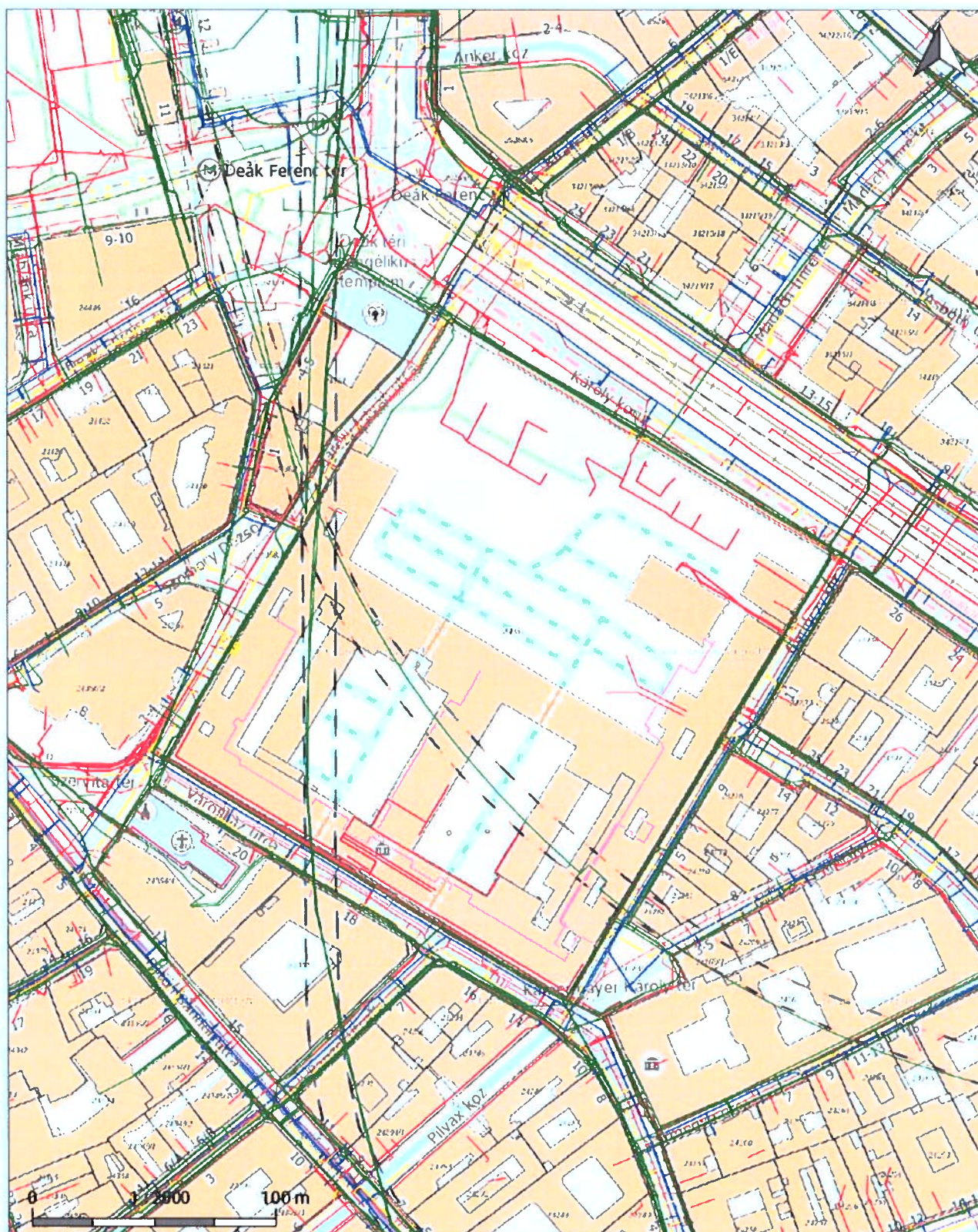
Helyszínrajzok



A+B: megközelítés közterületről, C: terasz, D: udvar



Közműtérkép



E-KÖZMŰ

BUDAPEST Városháza
MERLIN

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés

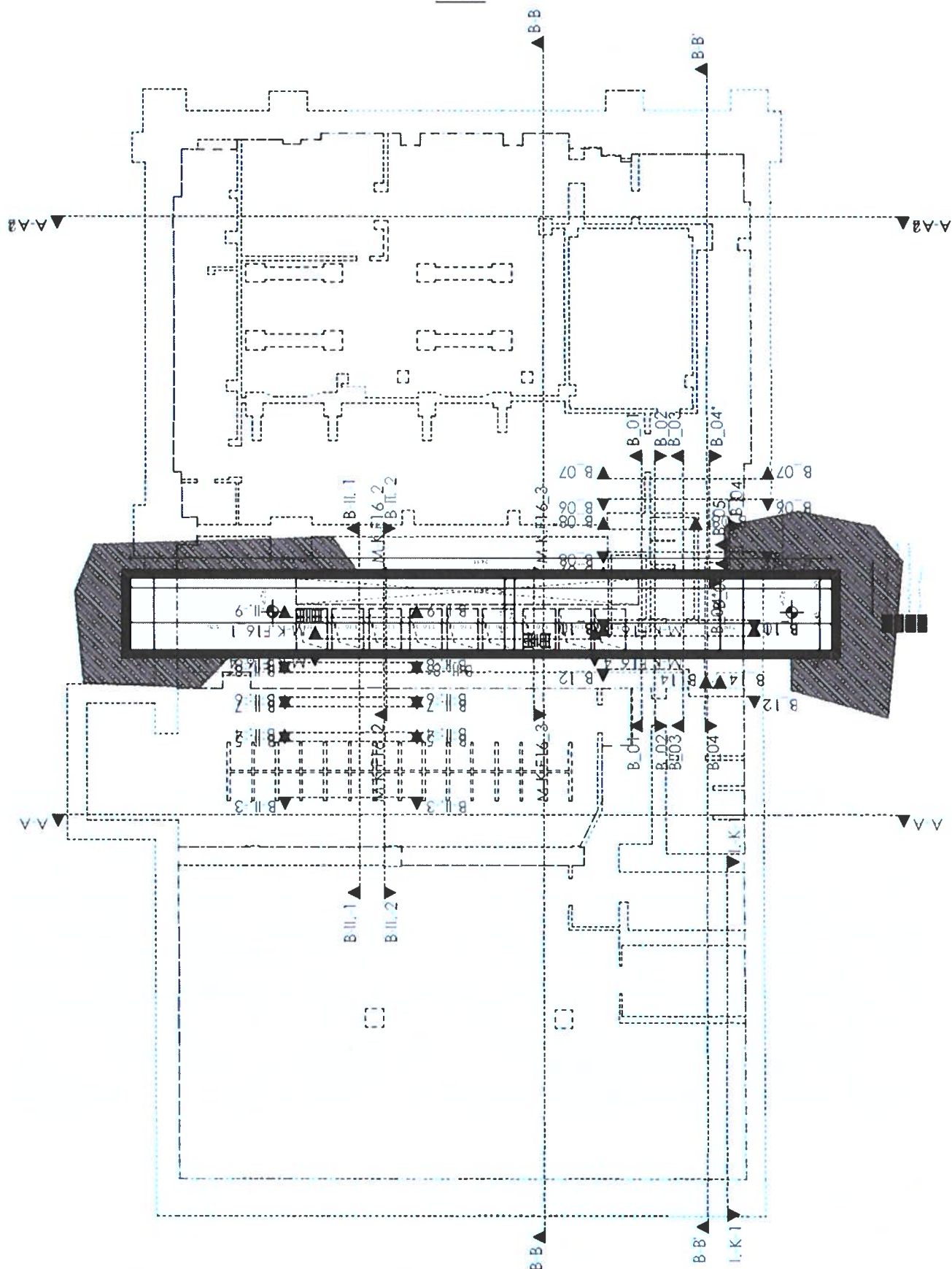
Készült az E-közmű rendszerben (2026. 05. 12.). A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!

Ortofotó / Műholdkép

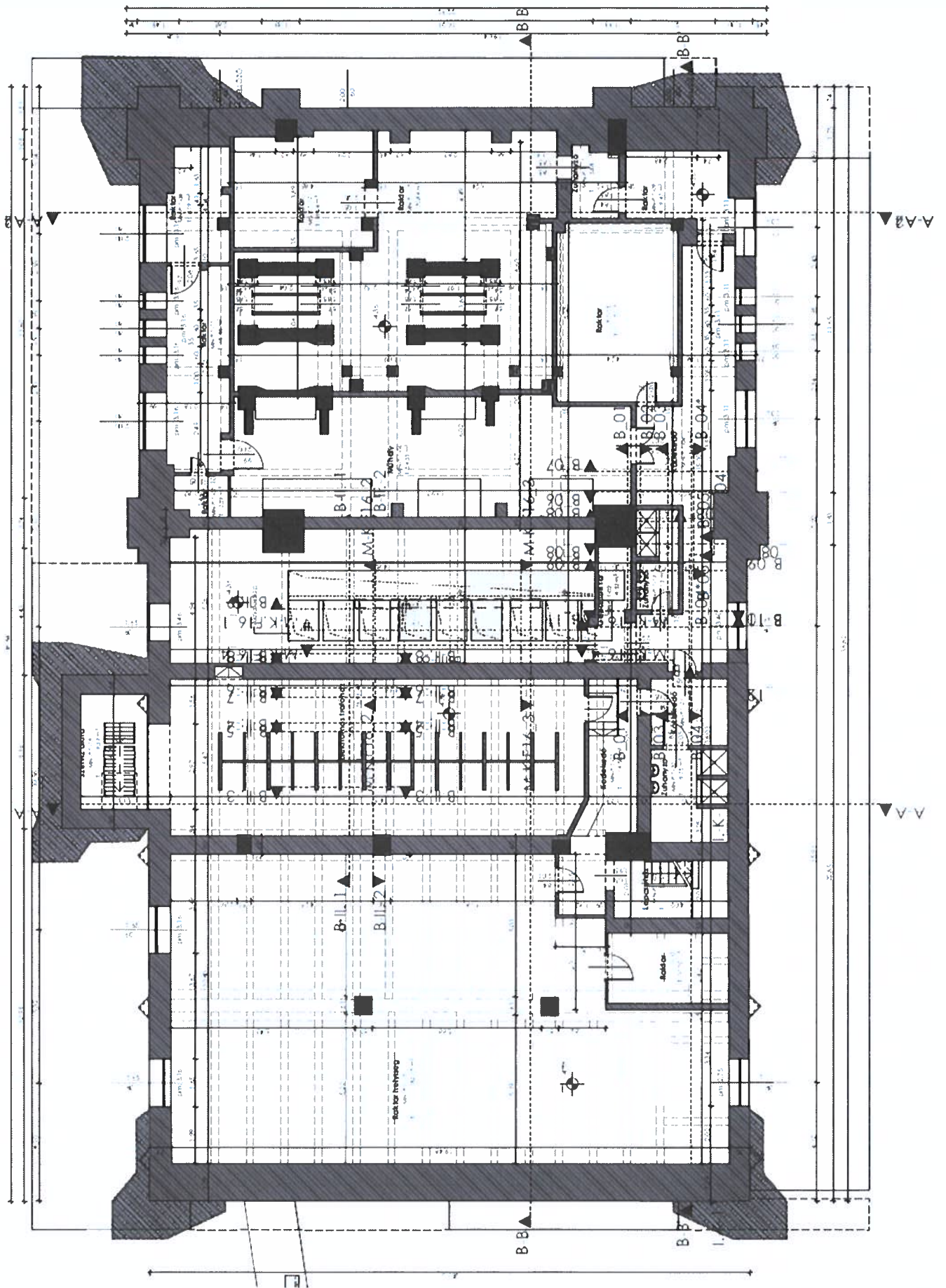


Alaprajzok

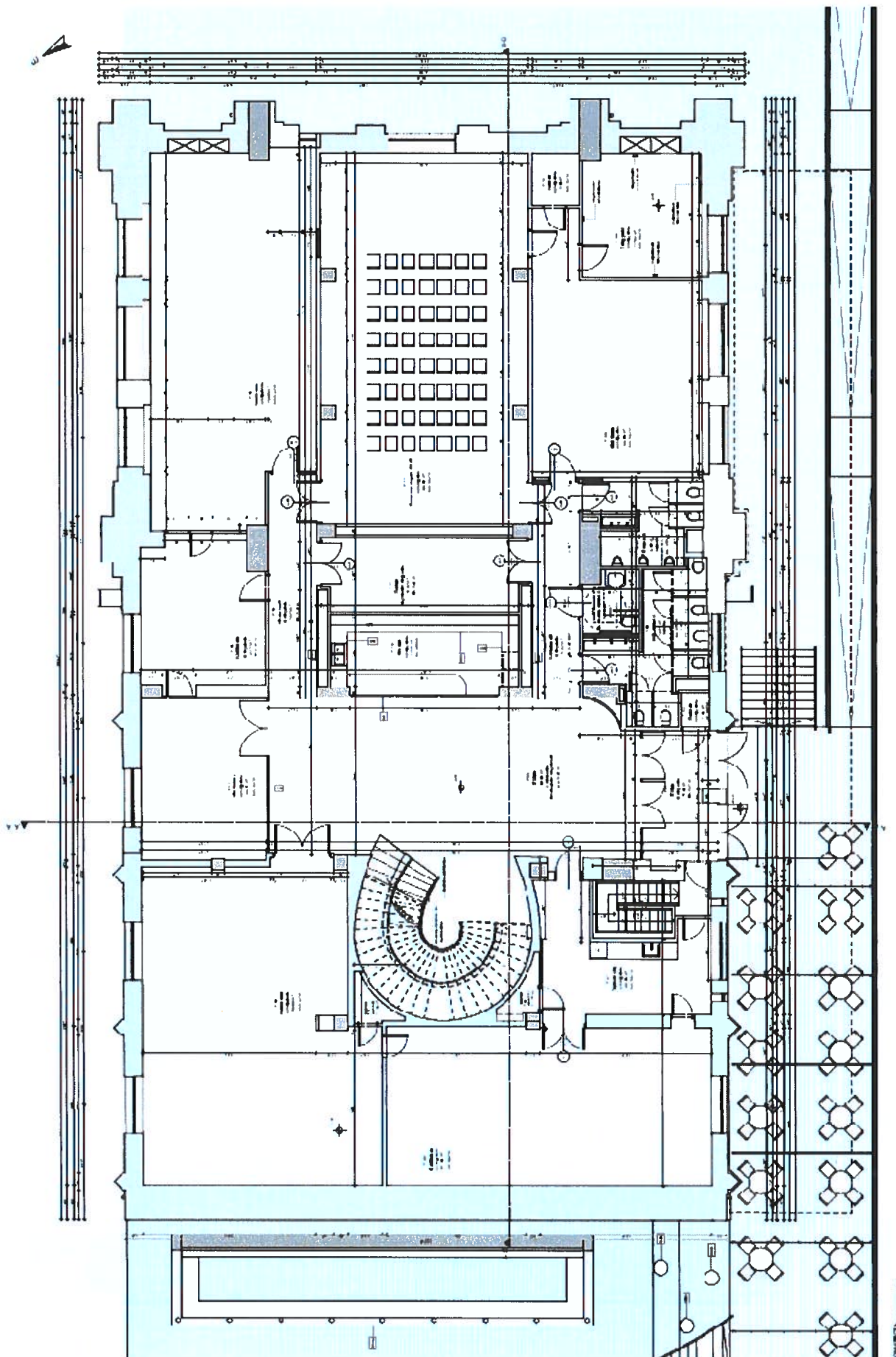
Akna



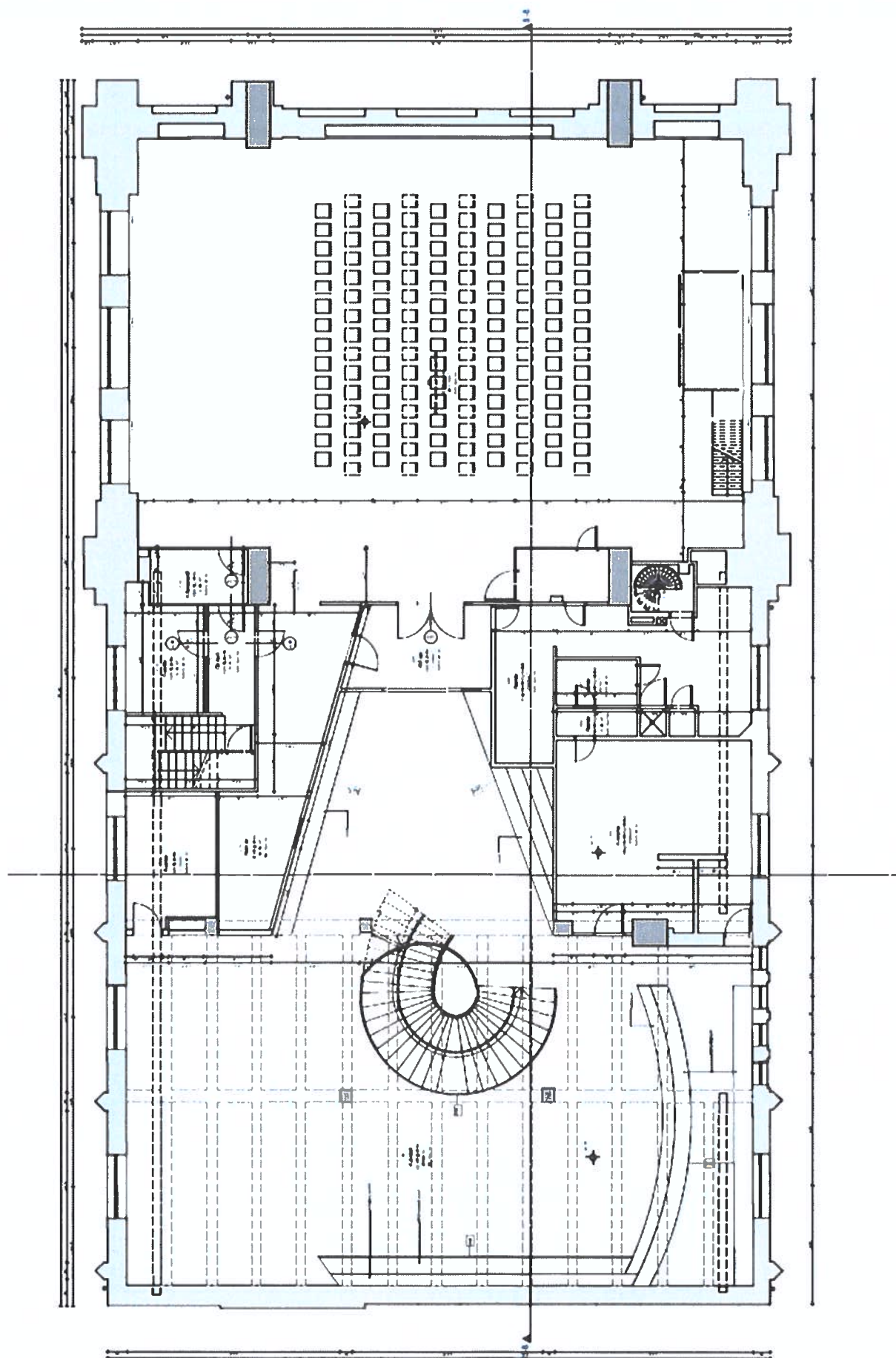
Pinceszint



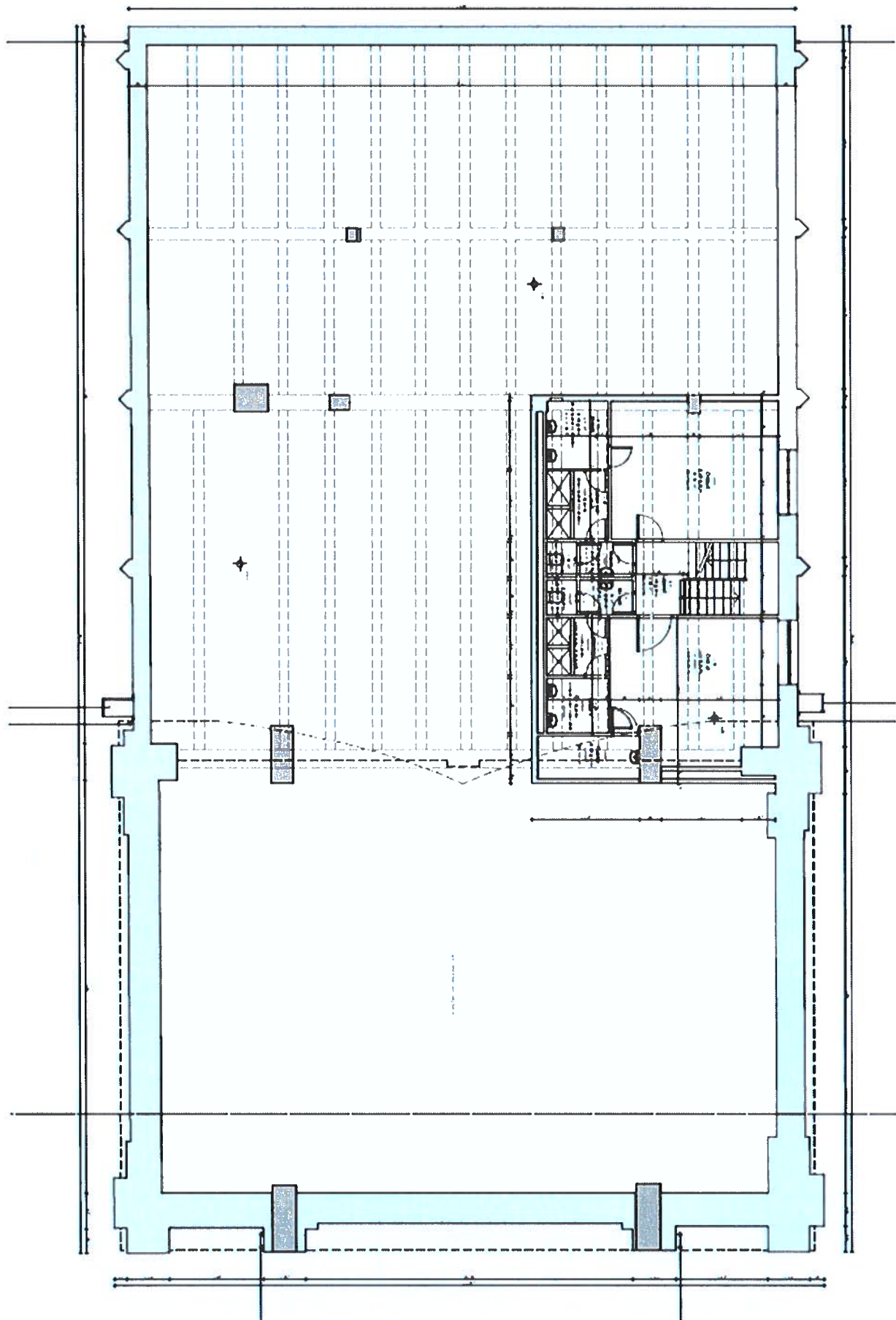
Földszint



I. emelet

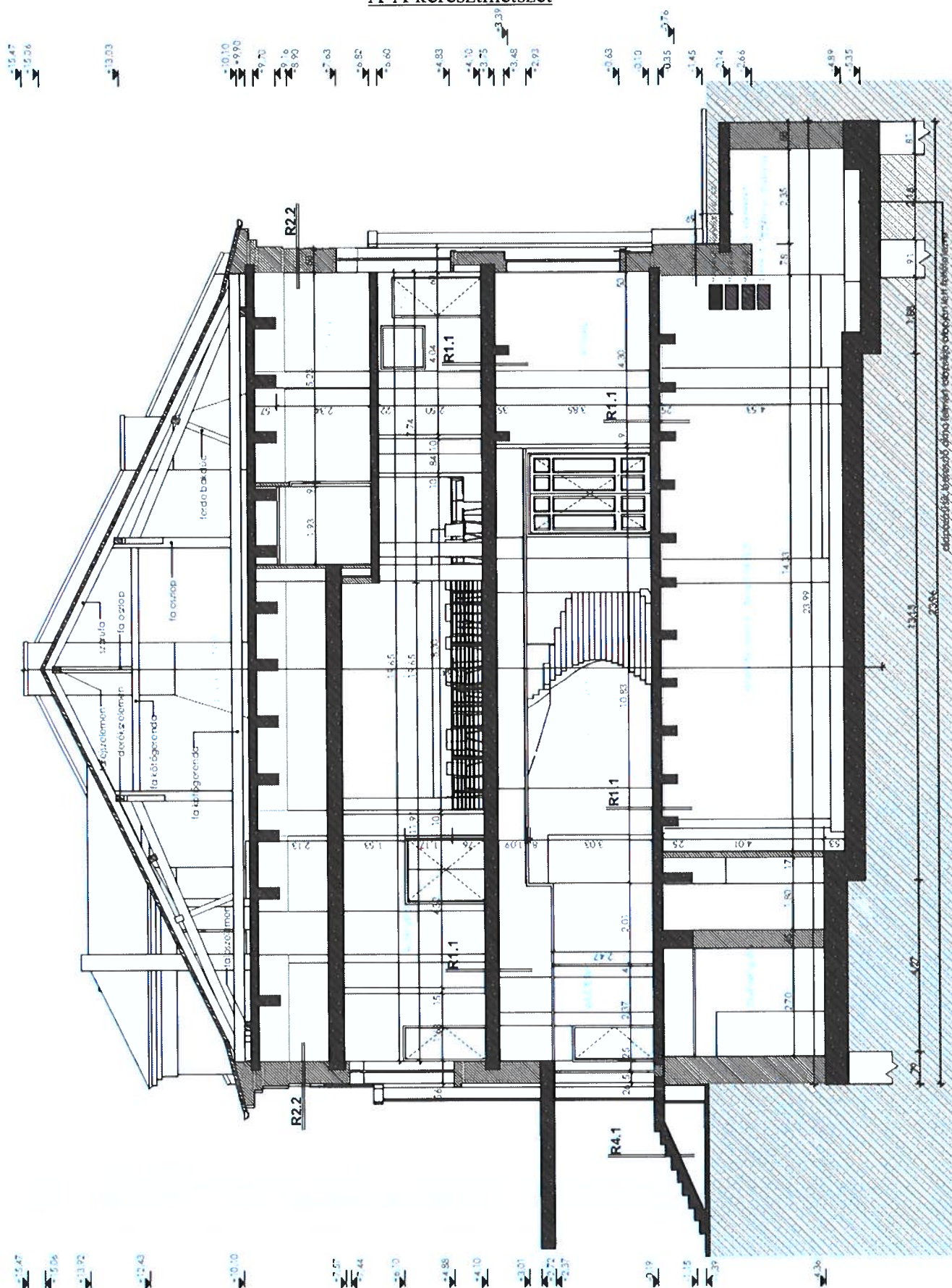


II. emelet

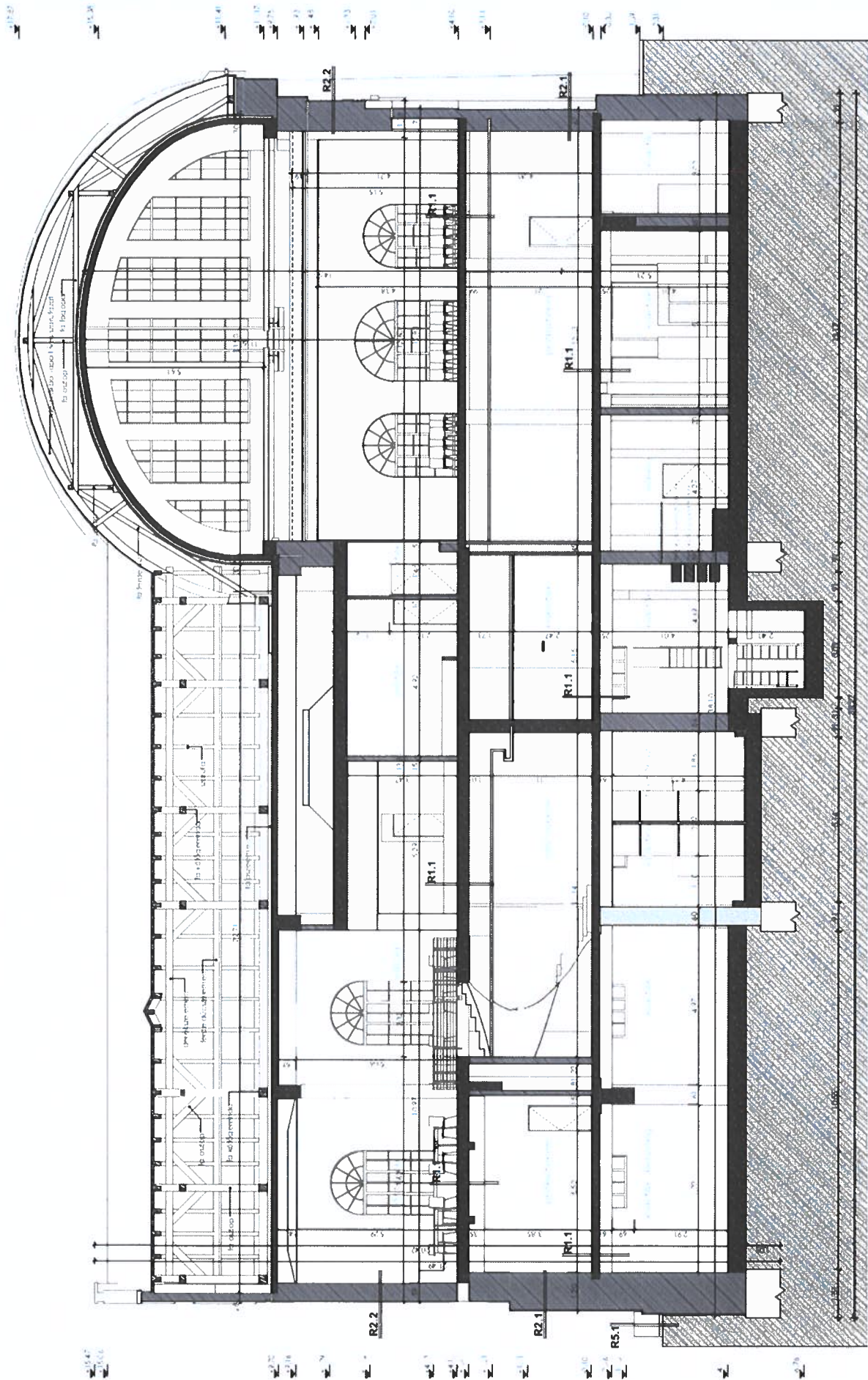


This architectural drawing illustrates the structural frame of a building, showing a grid of columns and beams. The drawing includes dimensions, section markers (A through J), and a detailed view of a corner joint. The structure is divided into two main sections by a horizontal line, with a staircase or ramp structure visible in the lower right corner.

A-A keresztmetszet

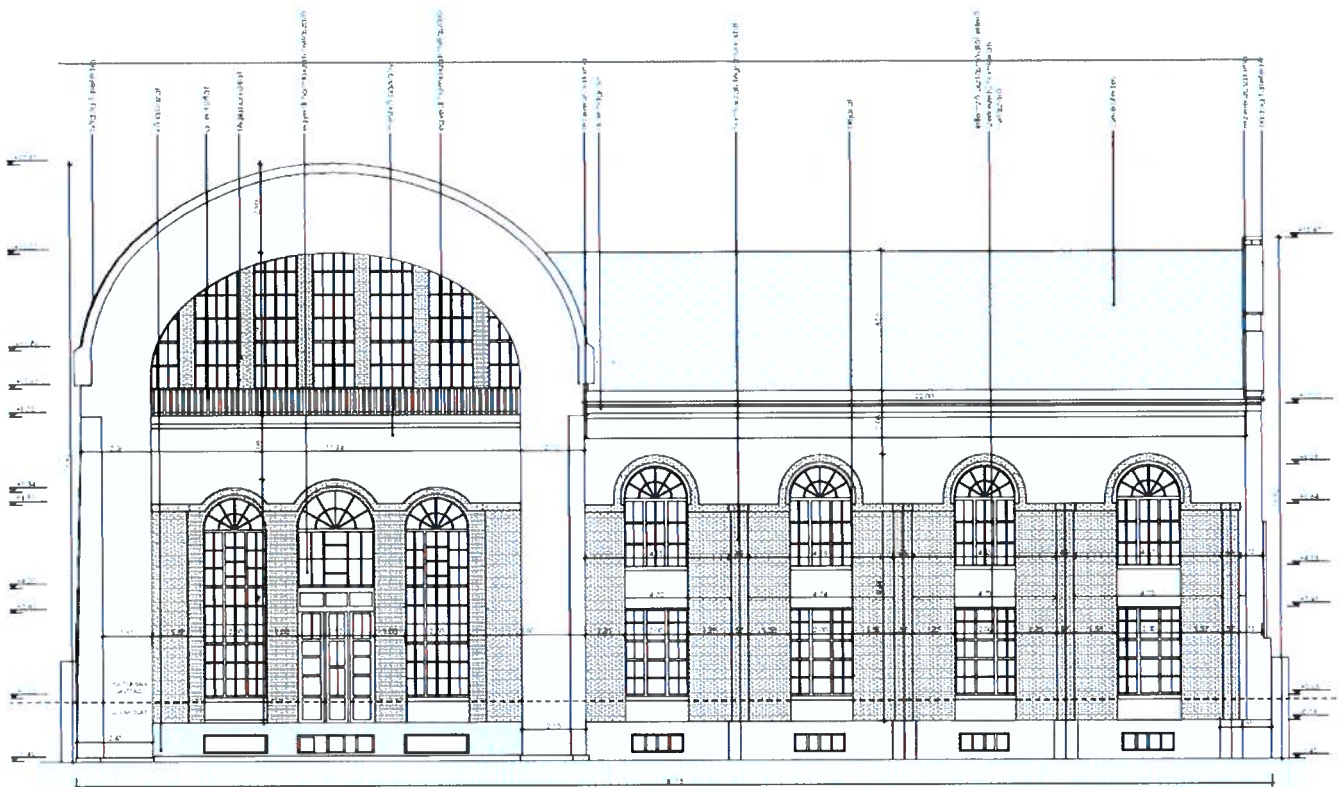


B-B hosszmetset

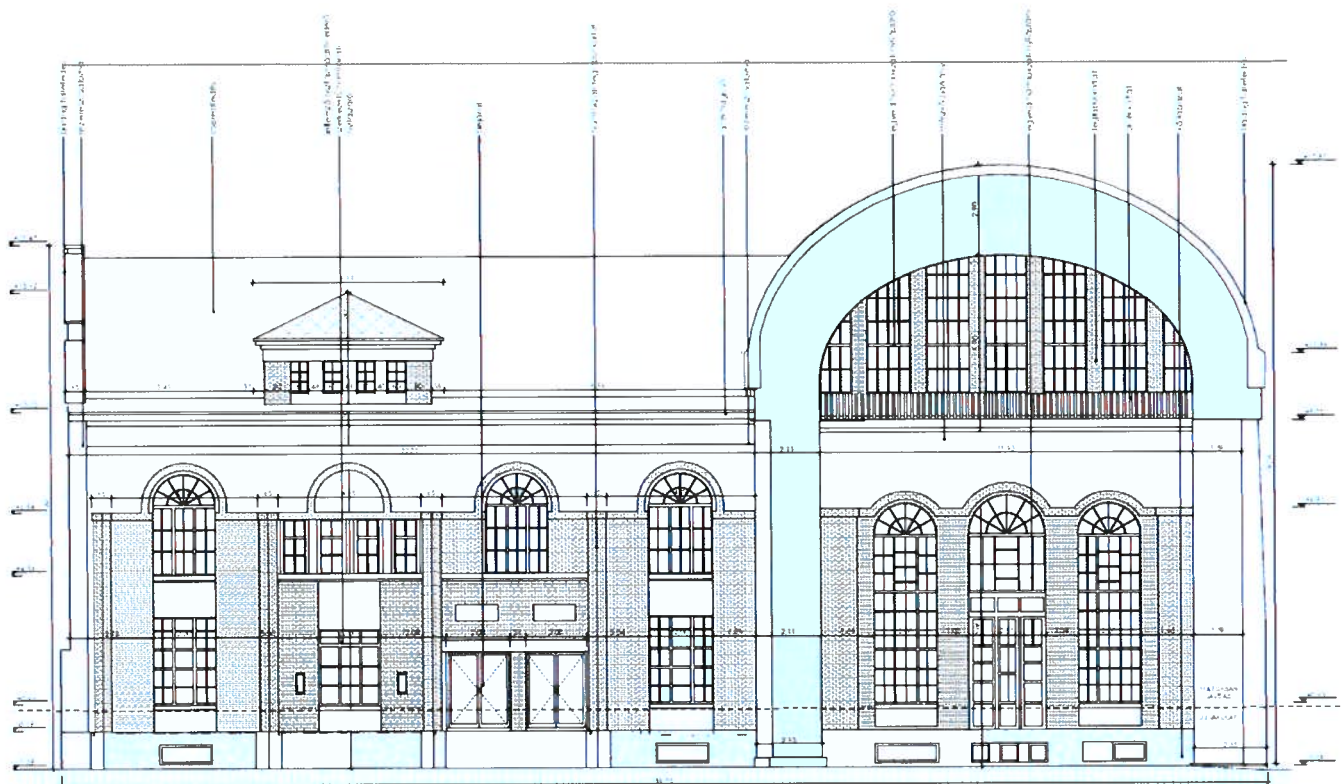


Homlokzatok

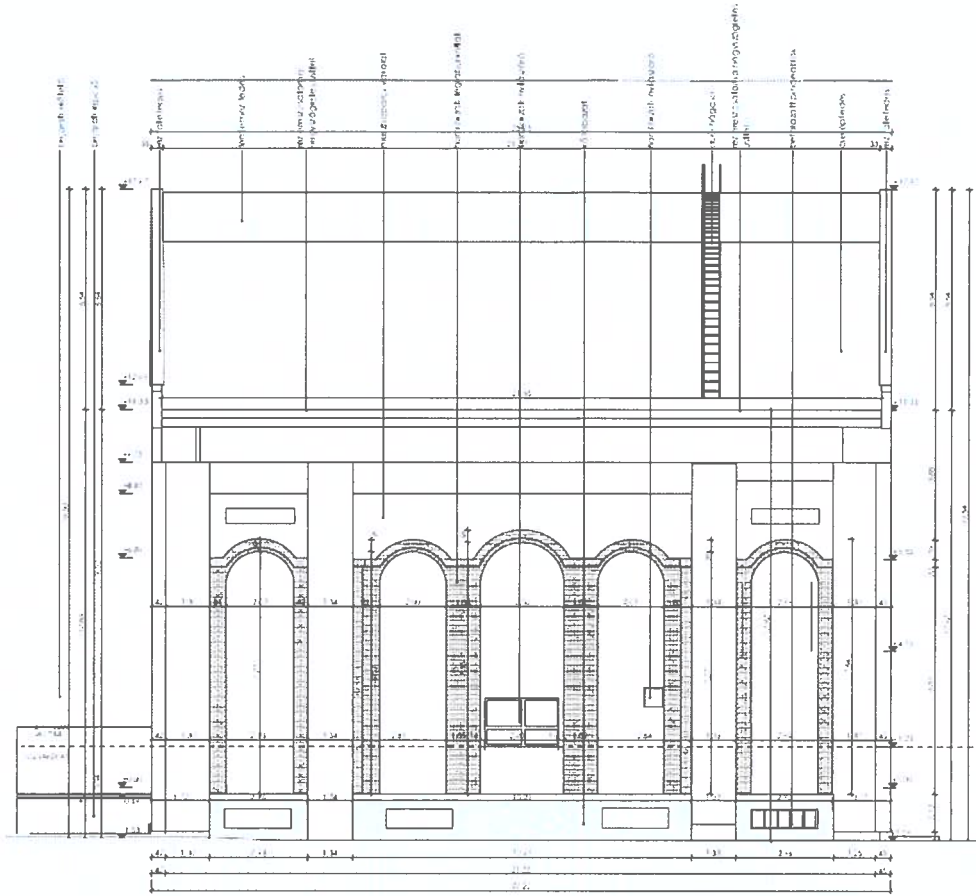
ÉK-i homlokzat



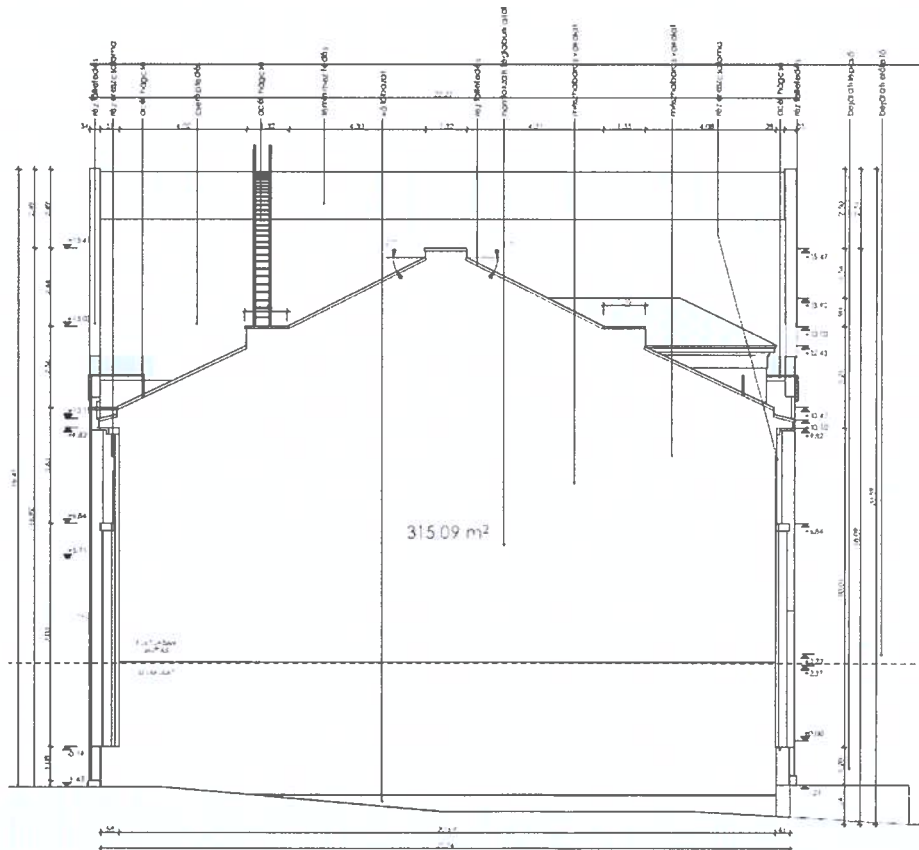
DNY-i homlokzat



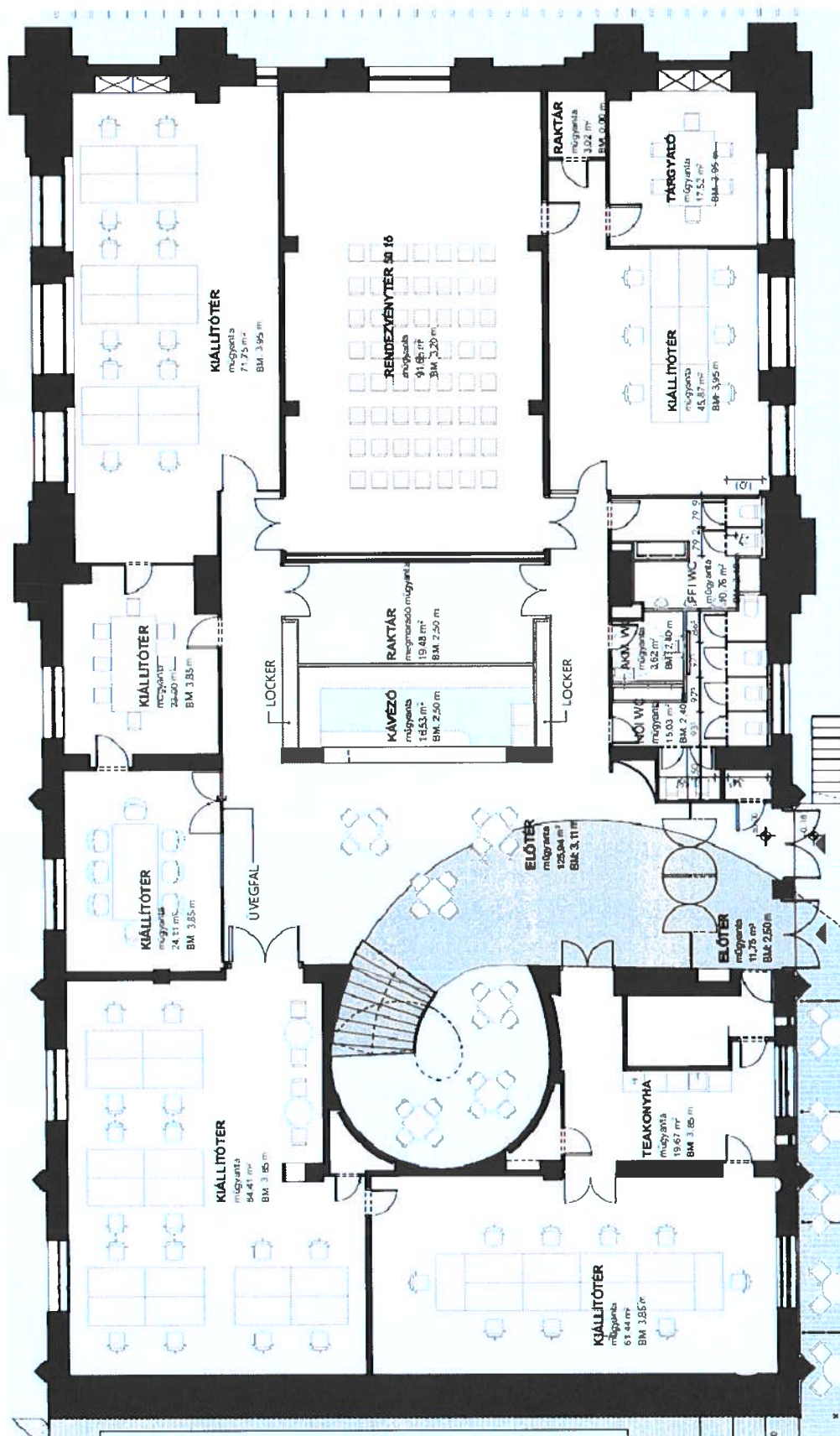
DK-i homlokzat



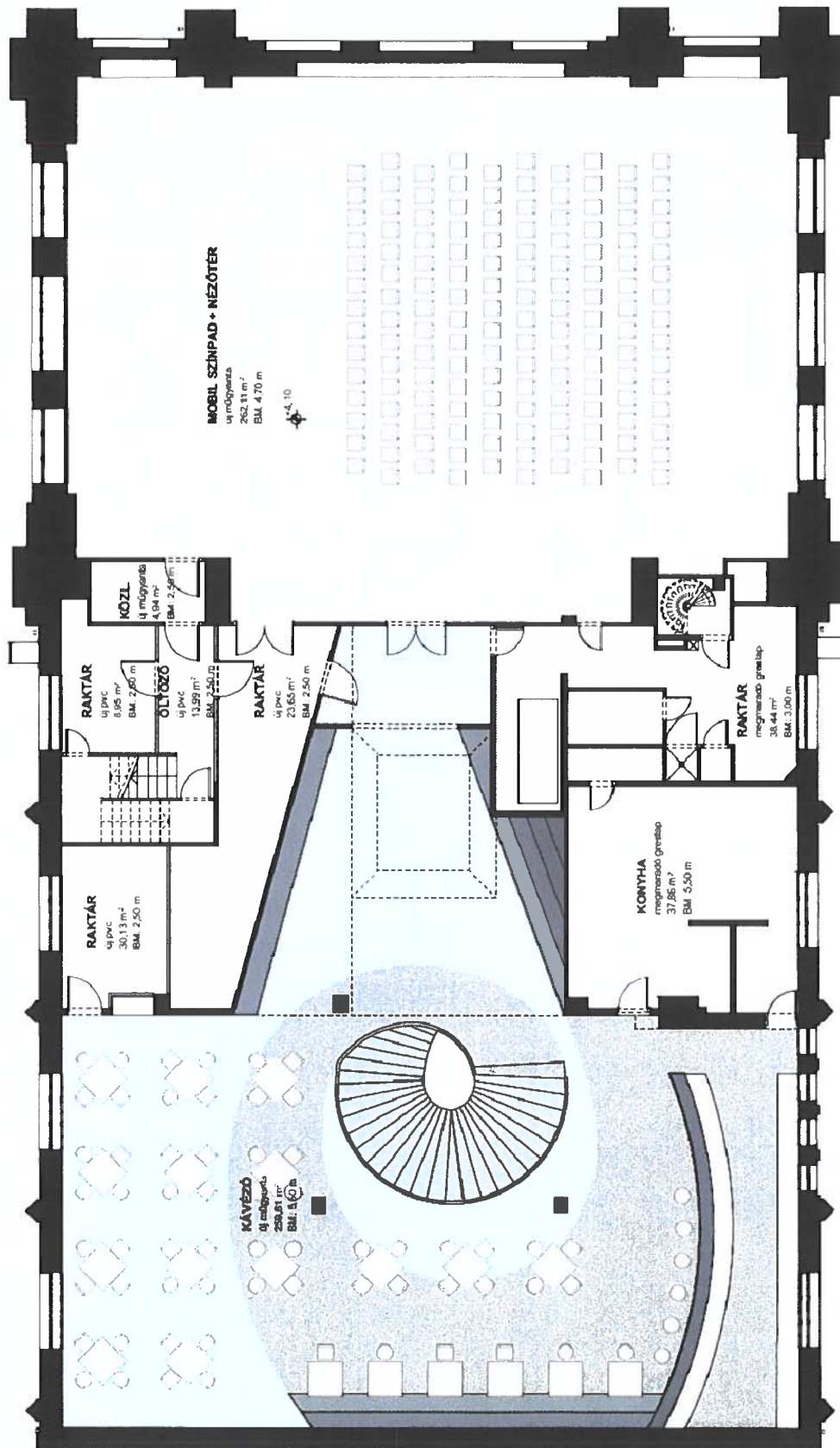
ÉNY-i homlokzat



Földszint



MANAVIZO

Elrendezési terv / 1. emelet / verzió A
MERLIN KIFESTÉS - BELSOÉPÍTÉSZETI

1.1

Helyiséglista

Helyiség száma KIVITELI TERV szerinti	Helyiség neve	Alapterület (m ²)	Magasság (m)
Pince			
MN-P1-01	Elektromos trafó	78,59	
MN-P1-02	Gépészeti tér	4,32	
MN-P1-03	Közlekedő	14,58	
MN-P1-04	Közlekedő	32,59	
MN-P1-05	Lépcsőház	8,06	
MN-P1-06	Műhely	54,33	
MN-P1-07	Raktár	2,59	
MN-P1-08	Raktár	8,19	
MN-P1-09	Raktár	9,47	
MN-P1-10	Raktár	10,20	
MN-P1-11	Raktár	15,48	
MN-P1-12	Raktár	18,64	
MN-P1-13	Raktár	26,17	
MN-P1-14	Raktár	68,12	
MN-P1-15	Raktár	70,84	
MN-P1-17	Raktár helyiség	182,17	
MN-P1-18	Szerviz akna	9,39	
MN-P1-19	Zuhanyzó	5,13	
MN-P1-20	Zuhanyzó	8,75	
MN-P1-21	Közlekedő	6,35	
MN-P1-22	Zuhanyzó	3,88	
Pince összesen		637,84	

Helyiség száma KIVITELI TERV szerinti	Helyiség neve	Alapterület (m ²)	Magasság (m)
Földszint			
F.01	Előtér	11,02	3,47
F.02	Raktár	1,14	3,95
F.03	Előtér	98,92	3,47
F.04	Közlekedő	12,27	3,47
F.12	Közlekedő	12,72	3,47
F.05	Női mosdó	14,81	2,5
F.06	Ak. ment. mosdó	4,09	2,5
F.07	Ffi mosdó	9,98	2,5
F.08	Kiállítótér	44,09	3,47
F.09	Tárgyaló	17,98	3,47
F.10	Raktár	3,04	3,47
F.11	Rendezvénytér 50 fő	90,82	3,47
F.13	Kiállítótér	70,55	3,47
F.14	Kiállítótér	21,77	3,47
F.15	Raktár	17,97	3,47
F.16	Kávézó	17,26	2,5
F.17	Kiállítótér	24,37	3,47
F.18	Kiállítótér 34 fő	84,90	3,47
F.19	Raktár	1,54	3,95
F.20	Kiállítótér 48 fő	61,93	3,47
F.21	Teakonyha	20,34	3,47
F.22	Raktár	1,77	3,95
F.23	Lépcsőház	7,62	3,95
Földszint összesen		650,90	
	Terasz	322,00	
Pince + fszt. + I. és II. emelet mindösszesen			2 041,30
Terasz			322,00

Helyiség száma KIVITELI TERV szerinti	Helyiség neve	Alapterület (m ²)	Magasság (m)
I. emelet			
I.01	Kávézó - vendéglátó tér 68-80 fő	269,65	3,47
I.02	Raktár	11,50	3,47
I.03	Konyha (jelenleg raktár funkció)	35,64	3,47
I.04	Raktár	2,24	3,47
I.05	Előtér	11,29	3,47
I.06	Raktár	25,55	3,47
I.07	Raktár	3,57	3,47
I.08	Lépcső	2,83	
I.09	Mobil színpad és nézőtér 145 fő	267,31	3,47
I.10	Közlekedő	4,94	3,47
I.11	Raktár	23,81	3,47
I.12	Öltöző	6,21	3,47
I.13	Raktár	8,79	3,47
I. emelet összesen		673,33	

Helyiség száma KIVITELI TERV szerinti	Helyiség neve	Alapterület (m ²)	Magasság (m)
II. emelet			
II.01	Lépcső	9,98	3,47
II.02	Öltöző	22,57	3,47
II.03	Mosdó	4,11	2,33
II.04	Zuhanyzó	4,09	2,33
II.05	Mosdó	1,79	2,33
II.06	WC	1,04	2,33
II.07	Öltöző	21,89	3,47
II.08	Raktár	4,20	3,47
II.09	Mosdó	3,29	2,33
II.10	Zuhanyzó	3,44	2,33
II.11	Mosdó	1,79	2,33
II.12	WC	1,04	2,33
II. emelet összesen		79,23	

Pince + fszt. + I. és II. emelet mindösszesen	2 041,30
Terasz	322,00

Képek



Károly körút az Erzsébet tér felé



Károly körút a Madách Imre tér felé



Károly körúti környezet



Oroszlános kapu, a 'Városháza park' bejárata



Városháza udvara és a Merlin terasza



Városháza udvara a Lánchíd kandeláberével



Károly körút felőli ÉK-i homlokzat



Károly körút felőli ÉK-i homlokzat



Oroszlános kapun keresztüli megközelítés



ÉNY-i homlokzat



(udvari) DNY-i homlokzat a főbejárattal



(udvari) DNY-i homlokzat a főbejárattal



Homlokzatok a Gerlóczy V. sz. kapu felől



DK-i homlokzat a Gerlóczy IV. sz. kapu felől



IV. sz. kapu Gerlóczy utca felé



V. sz. kapu Gerlóczy utca felé



Merlin előtti udvarterület



Merlin terasz



Merlin terasz



Merlin bejárata



Földszinti előtér



Földszinti előtér



Földszinti előtér



Konyha az előtérben (kávézó)



Konyha (kávézó)



Földszinti kiállítótér F08



Tárgyaló



Földszinti 50 fős rendezvényter F11



Földszinti kiállítótér F13



Földszinti kiállítótér F17



Földszinti kiállítótér F18



Földszinti kiállítótér F20



Teakonyha



Földszinti női mosdó



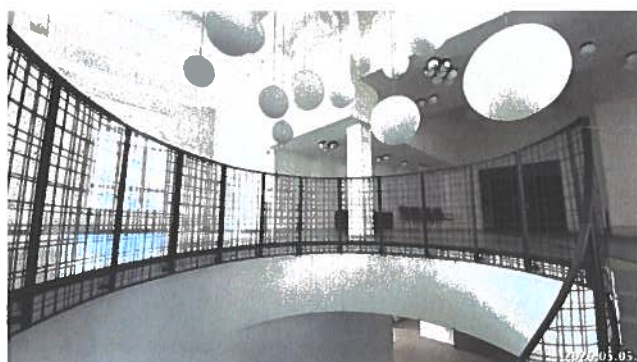
Földszinti akadálymentes mosdó



Földszinti férfi mosdó



Lépcső az I. emeletre



Lépcső az I. emeletre



I. emeleti kávézó terület



I. emeleti kávézó terület a nézőtér felé



I. emeleti kávézó terület



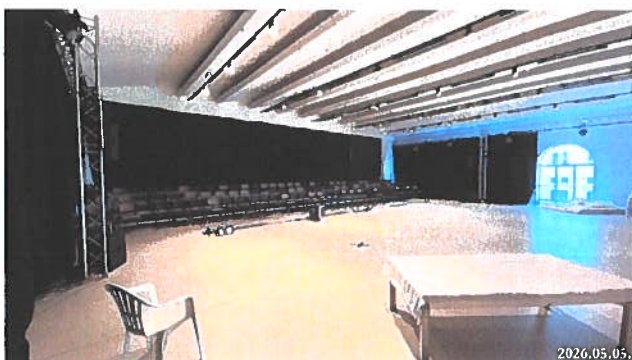
Nézőtér bejárata



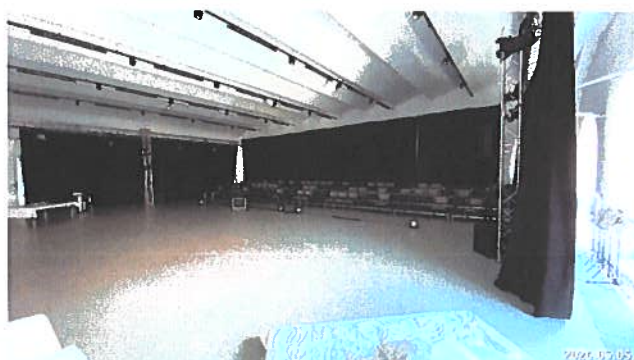
Nézőtér bejárata belülről



Rendezvényterem, nézőtér



Rendezvényterem, nézőtér



Rendezvényterem, nézőtér



Padlószellőző



Emeleti nyílászárók



Zuhanyzó



Raktár



Konyha I03 (régi)



Konyha I03 (régi)



Raktár I11



Raktár I13 (öltöző)



Lépcső a II. emeleti öltözőkhöz



II. emeleti lépcsőtér, előtér



II. emeleti öltöző II02



II. emeleti öltöző II07



II. emeleti zuhanyzó



II. emeleti mosdó, WC



Fém csigalépcső az I.em-ről a tetőtérbe I08



Nyeregtetős tetőtér részbe vezető fémlépcső



Bakdúcokkal gyámolított 3 állószeles fedélszék



Tetőtér



Íves magastetős tetőtér rész



Íves magastetős tetőtér rész



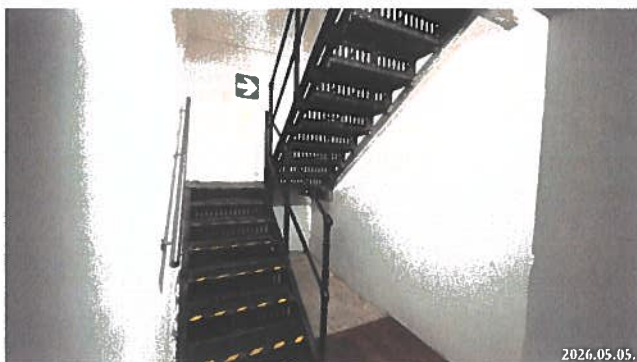
Acélváz szerkezetre függesztett beton földem



Tetőtéri gépészeti helyiség



Földszinti bejárat előtérből nyíló pincelépcső



Pincelépcső



Felújított pincei raktárhelyiség



Felújított pincei raktárhelyiség



Mosdó



Elektromos kapcsolóhelyiség



Műhely



Raktár



Raktár



Légtechnika



Vízóra a pincében



Villanyóra szekrény az V. kapualjban

Az értékelés azonosítója: F26K193

KIEGÉSZÍTŐ INGATLANVAGYON ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

BFVK Zrt. 2026. június 15-én elkészítette a **Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában lévő Merlin épület kijelölt területeinek** bérleti díj meghatározását.

Az értékelt ingatlanrészek bérleti díját az ingatlan eltérő funkciói szerint értékeltük alkalmi, valamint hosszútávú bérbeadás esetére. Az épületen belüli helyiségek és területek bérleti díját az alábbi funkciók szerint határoztuk meg:

- kiállítótér, rendezvénytér, bérbeadható terem,
- raktár, kiszolgáló funkció,
- pinceraktár,
- BÜFÉ, vendéglátó funkció,
- terasz.

A különböző funkciójú ingatlanrészek bérleti díj meghatározása mellett feladatunkat képezte az étel- és italautomaták elhelyezésére szolgáló területek bérleti díj meghatározása is, melynek eredményét az 1. számú táblázat tartalmazza.

1. sz. táblázat

Étel- és italautomaták által elfoglalt terület bérleti díja

Megnevezés	Méret (m ²)	Bérleti díj (Ft/hó/géphely)	Korrigált bérleti díj (Ft/év)
Automata	1	21 000	252 000

Fenti bérleti díj a víz és áramvételi lehetőségeken kívül az üzemeltetési költségeket nem tartalmazza!

Megbízó kérésére jelen kiegészítő értéktanúsítványban meghatároztuk az étel- és italautomaták által elfoglalt terület **hozamszámításból származtatott becsült értékét a döntési kompetencia megállapítása érdekében.**

Az étel- és italautomaták által elfoglalt terület hozamszámításból származtatott becsült értéke

A hozamszámításból származtatott becsült érték a döntési kompetencia megállapítása érdekében meghatározott becsült ingatlanérték, forgalomképtelen és/vagy önálló helyrajzi számmal nem rendelkező ingatlanok hasznosítása esetén.

Az értékmeghatározás célja annak megállapítása, hogy az ügylet lefolytatása szempontjából az ingatlan értéke egy adott értékhatár alatt vagy felett helyezkedik el.

A vizsgált ingatlanrész önállóan nem forgalomképes, a döntési kompetencia megállapítása érdekében hozamalapú módszerrel határoztunk meg a becsült ingatlanrész értéket.

Az értékelés során az értékelt ingatlanrész jövedelemtermelő képességét vizsgáltuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítettük, amely kifejezi az ingatlannak, mint üzleti befektetésnek az értékét.

A hozamszámításon alapuló módszerrel a forgalmi érték az ingatlanhasznosítás során elérhető éves tiszta bevétel (nyereség) tőkésítésével állapítható meg. A számított érték a nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb – az ingatlan funkciója alapján – az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt hozammal egyenlő.

A tőkésítési ráta / hozamráta meghatározására a gyakorlatban kialakult eljárást, az úgynevezett felépítési módszert (build-up) alkalmaztuk, mivel jelenleg nem állnak rendelkezésre olyan részletezettségű tranzakciós adatok, melyek alapján összehasonlító módszerrel meghatározható lenne a hozamráta. A felépítési módszerrel a tőkésítési ráta a kockázatmentes hozam és a kockázati felárak összegeként definiálható. Kockázatmentes kamatlábként a 15 éves futamidejű Magyar Államkötvény referenciahozamának utolsó 12 havi átlagát (2025. június – 2026. május) vettük figyelembe. A kockázati felár a tranzakciós költségből, az ingatlanpiaci kockázatból, a regionális kockázatból és a típus kockázatból tevődik össze.

A hozamráta meghatározását a 2. számú táblázat részletezi.

2. sz. táblázat

Tőkésítési ráta összetétel becslése		
Megnevezés	Dátum	Érték
Magyar Államkötvény 15 éves kötvény elmúlt 12 havi referencia hozama	2025. június - 2026. május	6,90%
Tranzakciós költségek		0,50%
Ingatlanpiaci kockázat prémie		1,00%
Típus kockázat	közterületi kapcsolat nélküli, épületen belüli terület	1,50%
Regionális kockázat	Budapest V. ker.	0,50%
Hozam ráta		10,40%

A hozamszámításból származtatott becsült érték meghatározását a 3. sz. táblázat tartalmazza.

3. sz. táblázat

A hozamszámításból származtatott becsült érték meghatározása a hozamszámítás módszerével		
Éves bevétel	252 000	Ft/év
Közüzemi díjak:	20%	
Veszteség (kiadási, behajtási)	8%	
Tőkésítési ráta:	10,40%	
Tőkésített forgalmi érték:	1 744 615	Ft
Étel- és italautomata elhelyezésére szolgáló 1 m² nagyságú terület hozamszámításból származtatott becsült értéke, kerekítve:	1 700 000	Ft

A megállapított érték nettó, az áfa összegét nem tartalmazza.

Fentiek alapján a 2026. június 15-én készült szakvéleményünk megállapításait az étel- és italautomata elhelyezésére szolgáló 1 m² nagyságú terület hozamszámításból származtatott becsült értékével kiegészítjük, amely értéket 1 700 000 Ft + áfa összegben határoztunk meg.

Jelen kiegészítő ingatlanvagyon értéktanúsítvány BFVK Zrt. 2026. június 15-i fordulónappal kiadott, a Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában lévő Merlin épület kijelölt területeinek bérleti díj meghatározására vonatkozóan készített szakvéleménnyel együtt, és az abban foglalt értékelési céllal összhangban érvényes.

Budapest, 2026. június 24.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
4.

[Redacted]
[Redacted]
Ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: [Redacted]

Ellenőrizte:

[Redacted]
Ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: Zala Megyei Ingatlanvagyon-
értékelő és Közvetítői Névjegyzék [Redacted]

[Redacted]
[Redacted]
Ingatlanértékbecslési irodavezető

