

**Az értékelés azonosítója: F20Ú079, F20Ú081, F20Ú082**

## INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



***a Thália Színház ingatlanjainak forgalmi értékeiről***

**Budapest, 2020. május 12.**

Az értékelés három eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 34 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt.



## 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. Nagymező u. 22-24. szám alatti, 29086/0/A/1 és 29086/0/A/2 hrsz.-ú ingatlanok ismertetése.....	5
2.1 Elhelyezkedés, környezet.....	5
2.2 Gazdasági környezet.....	6
2.3 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok .....	6
2.4 Az ingatlanok jellemzői.....	7
2.5 Az épület jellemzői .....	7
3. Nagymező u. 20. fszt. 1. szám alatti ingatlan ismertetése .....	9
3.1 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok .....	9
3.2 Az ingatlan jellemzői.....	9
4. Nagymező u. 26. fszt. 3. szám alatti ingatlan ismertetése (Thália Stúdió Színpad).....	10
4.1 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok .....	10
4.2 Az ingatlan jellemzői.....	10
5. Hajós u. 7. földszint 2. szám alatti ingatlan ismertetése – Gazdasági bejárat-porta .....	11
5.1 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok .....	11
5.2 Az ingatlan jellemzői.....	11
6. Hajós u. 9. földszint 4. szám alatti ingatlan ismertetése - kávézó .....	12
6.1 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok .....	12
6.2 Az ingatlan jellemzői.....	12
7. Mozsár u. 1. (Nagymező u. 19. földszint 8.) - jegyiroda .....	13
7.1 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok .....	13
8. Zichy Jenő u. 42. 4. ajtó - jelmezzraktár.....	14
8.1 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok .....	14
8.2 Az ingatlan jellemzői.....	14
9. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK .....	15
10. ÉRTÉKELÉS .....	18
11. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	27
12. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	28
<b>MELLÉKLETEK .....</b>	
Tulajdoni lap.....	
Alapterületi kimutatás .....	
Alaprajzok .....	
Képek .....	



**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ**

Tárgy: a Thália Színház használatában és a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő, az alábbiakban felsorolt ingatlanok forgalmi értékének meghatározása.

Elvégeztük a tárgyi ingatlanok értékelését és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

**A megbízás adatai**

Megbízó:	Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés kiadásának napja:	2020.május 12.
Az értékelés célja:	értékesítés
Alkalmazott módszerek:	költség alapú módszer és piaci összehasonlító

**Az értékelt ingatlanok nyilvántartás szerinti adatai**

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	Színház
Az ingatlan fizikai megjelenése:	<b>Télikert Thália színpad és rendezvényhelyszín</b>
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1065 Budapest VI. ker., Nagymező u. 22-24. 1. em. 1.
Az ingatlan helyrajzi száma:	29086/0/A/1
Telek területe:	1053 m <sup>2</sup>
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Fővárosi Önkormányzat 1/1

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	Színház
Az ingatlan fizikai megjelenése:	<b>Thália Színház</b>
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1065 Budapest VI. ker., Nagymező u. 22-24. 1. em. 2.
Az ingatlan helyrajzi száma:	29086/0/A/2
Alapterülete:	2726 m <sup>2</sup>
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Fővárosi Önkormányzat 1/1

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	Egyéb helyiség
Az ingatlan fizikai megjelenése:	<b>Thália Arizona Stúdió</b>
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1065 Budapest VI. ker., Nagymező u. 20. földszint 1.
Az ingatlan helyrajzi száma:	29076/0/A/3
Alapterülete:	300 m <sup>2</sup>
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Fővárosi Önkormányzat 43/50 Budapest Főváros Terézváros VI. ker. Önkormányzata 7/50

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	Iroda, raktár
Az ingatlan fizikai megjelenése:	<b>Thália Stúdió Színpad</b>
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1065 Budapest VI. ker., Nagymező u. 26. földszint 3.
Az ingatlan helyrajzi száma:	29087/0/A/1
Alapterülete:	399 m <sup>2</sup>
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Fővárosi Önkormányzat 1/1

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	Lakás
Az ingatlan fizikai megjelenése:	<b>Gazdasági/művészbejáró, porta</b>
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1065 Budapest VI. ker., Hajós u. 7. földszint 2.
Az ingatlan helyrajzi száma:	29080/0/A/9
Alapterülete:	26 m <sup>2</sup>
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata 1/1
Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	Üzlethelyiség
Az ingatlan fizikai megjelenése:	<b>Kávézó</b>
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1065 Budapest VI. ker., Hajós u. 9. földszint 4.
Az ingatlan helyrajzi száma:	29081/0/A/2
Alapterülete:	47 m <sup>2</sup>
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Fővárosi Önkormányzat 1/1
Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	Iroda
Az ingatlan fizikai megjelenése:	<b>Thália Színház jegyirodája</b>
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1066 Budapest VI. ker., Mozsár u.1. 1065 Budapest VI. ker., Nagymező u.19. földszint 8.
Az ingatlan helyrajzi száma:	29064/0/A/7
Alapterülete:	32 m <sup>2</sup>
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Fővárosi Önkormányzat 1/1
Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	Lakás
Az ingatlan fizikai megjelenése:	<b>Jelmezzraktár</b>
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1066 Budapest VI. ker., Zichy Jenő u. 42. 4. ajtó
Az ingatlan helyrajzi száma:	29013/0/A/4
Alapterülete:	21 m <sup>2</sup>
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	-

**Az értékelés megállapításai, eredménye:**

Cím	Megnevezés	Alapterület (m <sup>2</sup> )	Nettó forgalmi érték
A Thália Színház épületegyüttesében lévő ingatlanok, úgymint a Nagymező u. 22-24. szám ( 29086/0/A/1 és 29086/0/A/2 hrsz.), a Nagymező u. 20. szám (29076/0/A/3 hrsz.), a Nagymező u. 26. szám (29087/0/A/1 hrsz.), a Hajós u. 7. szám (29080/0/A/9 hrsz.) alatti ingatlanok, valamint a 29082 hrsz.-ú, a 29083 hrsz.-ú és a 29077 hrsz.-ú ingatlanokra eső épületrészek együttesen.	színház, iroda, raktár, lakás, egyéb helyiség	7 177	4 725 200 000 Ft
Budapest VI. ker., Hajós u. 9. földszint 4., hrsz.: 29081/0/A/2	kávézó	47	42 000 000 Ft
Budapest VI. ker., Mozsár u.1. - Budapest VI. ker., Nagymező u.19. földszint 8., hrsz.: 29064/0/A/7	iroda	32	32 000 000 Ft
1066 Budapest VI. ker., Zichy Jenő u. 42. 4. ajtó, hrsz.: 29013/0/A/4	lakás	21	13 000 000 Ft
<b>A Thália Színház ingatlanjainak együttes nettó forgalmi értéke, kerekítve:</b>			<b>4 812 200 000 Ft</b>

*A meghatározott érték az ingatlanok per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkoznak.*

*Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.*

*Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!*

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

A megbízás alapján meghatároztuk a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában és a Thália Színház használatában lévő, tárgyi ingatlanok forgalmi értékeit.

A színház a VI. ker. Nagymező u. 22-24. szám alatti ötszintes lakóépületben lett kialakítva, de terjeszkedése miatt - átlépve a telekhatárokat is – egyes részei átnyúlnak még öt másik, szomszédos ingatlanba is.

A Nagymező u. 22-24 szám alatti társasházban két egymáshoz kapcsolódó társasházi külön tulajdonban (albetétben) alakították ki a Thália nagyszínpadát a nézőtérrel (29086/0/A/2 hrsz.) és a Thália Télkert kisszínpadot (29086/0/A/1 hrsz.).

Ezekhez szervesen kapcsolódnak a szomszédos épületekben lévő, színházi funkcióval rendelkező albetétek, úgymint a Nagymező u. 20. szám alatti Arizona Studio (29076/0/A/3 hrsz.) és a Nagymező u. 26. szám alatti Stúdió Színpad (29087/0/A/1 hrsz.), valamint a Hajós u. 7. szám alatti gazdasági bejárat-porta (29080/0/A/9).

A Thália Színházat (Nagymező u. 22-24.) és a hozzá kapcsolódó épületrészeket 1998-ban átépítették és korszerűsítették. Az átépítése során a nagyszínpad egy része és a színpad mögött lévő helyiségek a Hajós u. 11. szám alatti, 29082 hrsz.-ú, a Magyar Állam tulajdonában lévő ingatlan belső udvarára épültek pince + 5 szinten. Kisebb színházi épületrész (pincszinti öltözők) épültek még ki, szintén a Magyar Állam tulajdonát képező, Andrássy út 28. (29077 hrsz.) szám alatti lakóház belső udvarán is.

Az egykori Mikroszkóp Színpad 2018-2019-ben ismét teljes átépítésen esett át, jelenleg itt a korszerű technikával felszerelt és dekoratív előcsarnokkal rendelkező Thália Télkert színpad és rendezvényterem működik. Megjegyezzük, hogy a fenti számítás során a Színház által kialakított, kizárólagosan használt Nagymező u. társasházak pincszinti közös területeit is figyelembe vettük.

A fentiekén kívül a Thália Színház használatában vannak még más helyen lévő, önálló ingatlanok, úgymint a Hajós u. 9. fszt. 4. szám alatti üzlethelyiség, a Mozsár u.1. (Nagymező u.19.) fszt. 8. szám alatti jegyiroda és a Zichy Jenő u. 42. fszt. 4. szám alatti jelmezzraktár.

Az értékelési módszerek tekintetében ki kell emelnünk, hogy a ténylegesen színházi funkciót betöltő ingatlanok, valamint a fizikailag és funkcionálisan hozzá kapcsolódó ingatlanrészek forgalmi értékét a nettó pótlási költség-számítás módszerével határoztuk meg, mivel hasonló, vagy egyéb kulturális jellegű értékesítésre szánt, vagy értékesített ingatlanról publikus adat nem állt rendelkezésünkre.

A Színház használatában lévő, de önállóan hasznosítható és önálló helyrajzi számmal rendelkező ingatlanok forgalmi értékét piaci összehasonlító és hozam alapú módszerrel állapítottuk meg.

Budapest, 2020. május 12.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2

Móricz István  
ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzéksz.: 01380/1994

Fekesházy Attila  
Ingatlan értékbecslési irodavezető



## 1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

### 1.1 Megbízás, az értékelés célja

Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlanok forgalmi értékelnek meghatározásával értékesítési szándék érdekében.

### 1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsájtotta:

-

**Beszereztük:**

Az ingatlanok alaprajzait, alapterületi kimutatást. Tulajdoni lapot, térképmásolatot

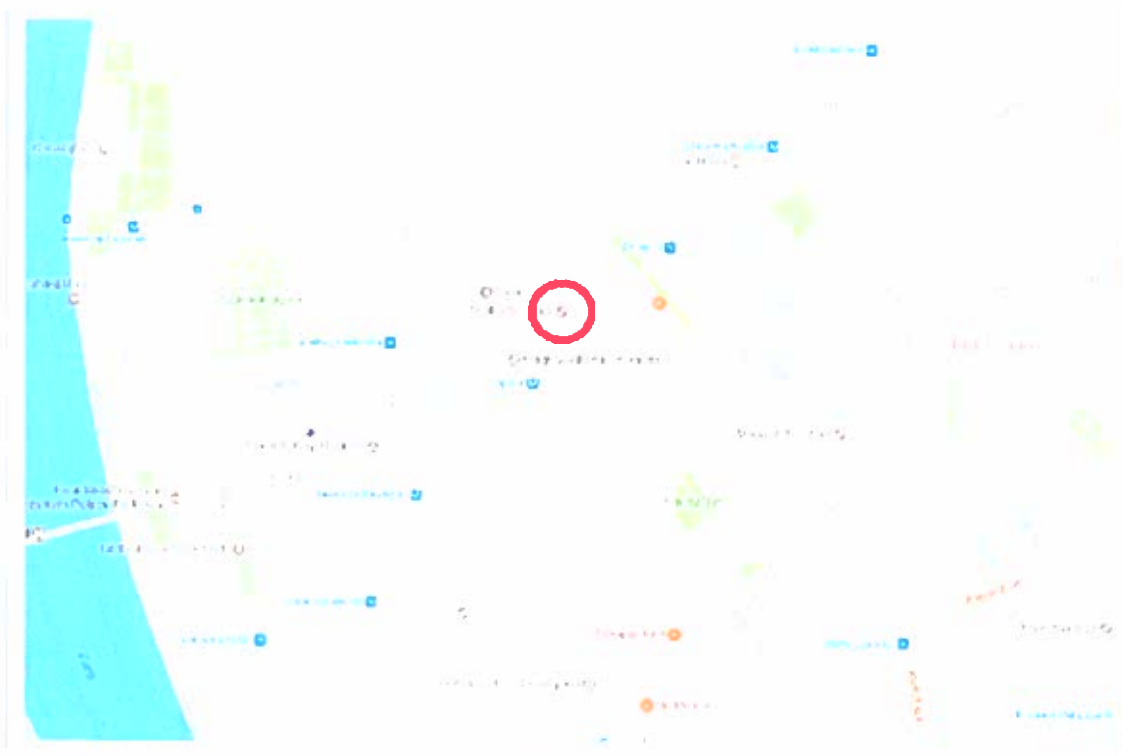
**Helyszíni szemle:**

A 2020. 04.17-én helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbecsítő adottságait.

## 2. Nagymező u. 22-24. szám alatti, 29086/0/A/1 és 29086/0/A/2 hrsz.-ú ingatlanok ismertetése

### 2.1 Elhelyezkedés, környezet

Az ingatlan Budapest VI. kerületében található. A VI. kerület Budapest kerületei közül a második legkisebb területű. Hagyományos elnevezése - melyet a kerületi önkormányzat is használ - Terézváros.





Az ingatlan Terézváros egyik legforgalmasabb részén az Andrásy utat keresztező Nagymező utcában, az ún. pesti Broadway-én található, több színház és szórakozóhely környezetében. A környék lakóházakkal és intézményekkel sűrűn beépített, az Andrásy úton állandóan nagy a forgalom. Az ingatlan környezetének infrastruktúrája kiváló, különböző üzletek, éttermek, szolgáltató jellegű ingatlanok találhatóak a közelben. Az ingatlan mind tömegközlekedési eszközzel mind személygépkocsival nagyon jól megközelíthető. Az ingatlan közvetlen közelében van a M1 kisérdalatti Operaház megállója, de az Oktogon megálló is mintegy 350 méterre található. Az Oktogonnál a sűrűn – és éjjel is – közlekedő 4-es és 6-os villamosokat is igénybe lehet venni.

## 2.2 Gazdasági környezet

A Nagymező utca környéke a belvárosi ingatlanpiac egyik legélénkebb helyszíne, a dinamikusan növekvő idegenforgalom aktivizálta az ingatlanbefektetőket szálláshelyek létrehozására, amely utóbbi években jelentős ingatlanár emelkedéshez vezetett.

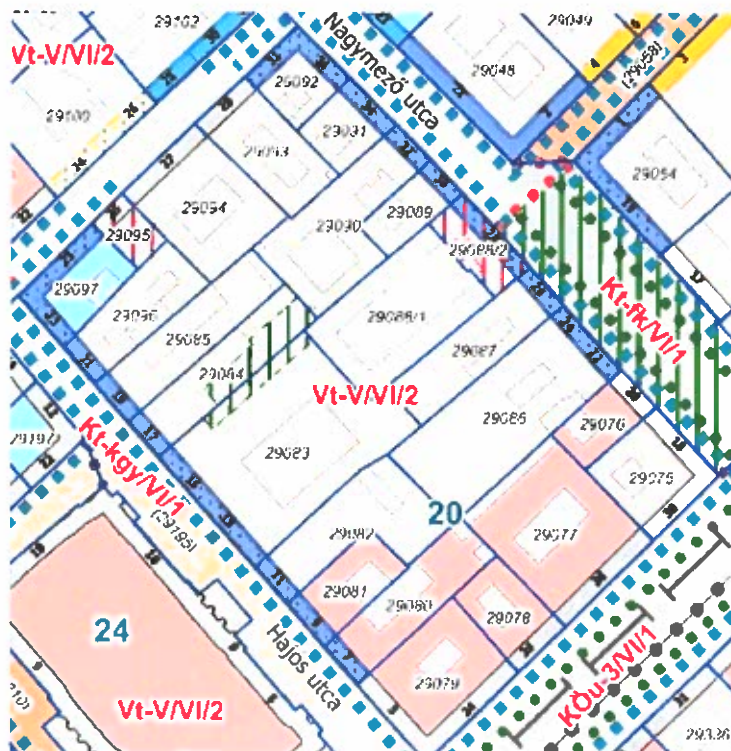
## 2.3 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

<b>Ingatlan természetbeni címe:</b>	Budapest VI. ker., Nagymező u. 22-24.
<b>Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:</b>	Budapest VI. ker., Nagymező u. 22-24.
<b>Helyrajzi száma:</b>	<b>29086/0/A/1</b>
<b>Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:</b>	Budapest Fővárosi Önkormányzat 1/1
<b>Megnevezése:</b>	Színház
<b>Funkció a valóságban:</b>	Téli kert Thália színpad és rendezvényhelyszín
<b>Alapterülete:</b>	1053 m <sup>2</sup>
<b>Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:</b>	Elővásárlási jog a Magyar Állam javára

<b>Ingatlan természetbeni címe:</b>	Budapest VI. ker., Nagymező u. 22-24.
<b>Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:</b>	Budapest VI. ker., Nagymező u. 22-24.
<b>Helyrajzi száma:</b>	<b>29086/0/A/2</b>
<b>Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:</b>	Budapest Fővárosi Önkormányzat 1/1
<b>Megnevezése:</b>	Színház
<b>Funkció a valóságban:</b>	Thália Színház
<b>Alapterülete:</b>	2726 m <sup>2</sup>
<b>Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:</b>	Elővásárlási jog a Magyar Állam javára

## 2.4 Az ingatlanok jellemzői

### A 29086 hrsz.-ú telek telek ismertetése



Beépítettség:	teljesen beépített
Telek alakja:	téglalap
Övezeti besorolás:	Vt-V/VI/2 (városközponti vegyes beépítésű terület)

## 2.5 Az épület jellemzői

Az építési éve:	1913-ban adták át
Épület rövid története:	Wabitsch Lujza építette. Eredetileg mulató, mozi, színház működött az épületben. Korát meghaladó gépészeti kialakítással, hűtő, fűtő berendezéssel rendelkezett. 1920-ban mozivá alakították, majd 1945-49-ig a Vigszínház működött itt, 49-től az Ifjúsági Színház, majd 54-ben Petőfi Színházra változott a neve. Átmenetileg használta az Operett, a Nemzeti és a Madách Színház is. Jelenleg a Thália Színház használja az épület nagy részét. <b>1998-ban</b> teljesen renoválták, színpadtechnikával szerelték fel, szecesszió stílusában visszaalakították a belsőteret art decos hangulatban.
Műemléki védetség:	15001 Budapest műemléki jelentőségű területe
Szintszám:	9 (pince + földszint + 6 emelet + tetőtér)
Alapozás:	rakott téglasávalap (szigetelése nincs, hiányos)
Felmenő falazat:	tégla (jól karbantartott)
Födém:	vasbeton

<b>Tetőszerkezet:</b>	nyeregtető
<b>Tető formája:</b>	magas-tető
<b>Tetőhéjalás:</b>	cserép (állapota jó)
<b>Külső felületek:</b>	2. emeletig márványportál fedí 3. emelettől egyszerű szórt kőporos vakolat (jó állapotú)
<b>Épület állapota:</b>	Az 1998-as felújítás a mai napig megőrizte az épület szépségét, eleganciáját. Egyedül az épület hőtechnikai adottságai nem felelnek meg a korszerű követelményeknek.

### **Az ingatlanok (albetétek) leírása:**

Maga a színház, a Nagymező u. 22-24. szám alatti lakóépületbe épült be, az épület pincéjének, földszintjének és három félemeletének egy részét foglalja el.

A színház épülete az alábbi helyiségeket foglalja magába:

Az **előcsarnok** két részből áll, az úgy nevezett pénztári előcsarnokból, ahol a nappali és az esti jegypénztár üzemel, illetve a közönségforgalmi részből, az úgy nevezett „belső” előcsarnokból. Padozata műgyanta kötésű, márvány zúzalékos terrazzoval burkolt.

A belső előcsarnok bal oldali részén biztosított az átjárás a Nagymező utca 20. szám alatti ingatlanban lévő Arizona Színházba, melyet önálló társasházi albetétben alakítottak ki. A belső előcsarnok végéből nyíló „U” alakú közlekedő folyosó öleli körül a **nézőteret**. A nézőtéri férőhelyek száma 479 fő, amely magába foglalja a páholyt és a középerkélyt is.

A legkorszerűbb technikával kialakított **színpadszint**, a zenekari árokból, az előszínpadból és magából a színpadból és színpadi forgóból áll. A nézőtérnek az erkélytől a színpad felé eső része valamint a színpad és s mögötte lévő épületrészek már nem lakóház részei, attól elkülönülnek. A lakóház emeletei csak az erkély traktus és az előcsarnoki rész felett találhatóak. A színpad alatti teret – amely a **pinceszinten** van – alsószínpadként használják. Itt található még a raktárak, a szellőző gépház, a zenekari tartózkodó, a karbantaró műhely valamint a gépészeti helyiségek.

A pince és a raktárak padozata cement simításos kerámia, illetve tipox kent padló, falazata festett. A nyílászárók fémszerkezetűek.

A színpadot közrefogó jobb és bal oldali épületraktusban találhatóak a színpadi lépcsőház, tároló helyiségek, a gépészet szcenikai gépházai, valamint a tiristor helyiség.

A színpadi lépcsőházból lehet megközelíteni a gazdasági irodákat és a kiszolgáló helyiségeket. Ugyanez a lépcsőház vezet át a Hajós u. 11. szám alatti lakóházba, ahol az igazgatóság irodáit és a kiszolgáló helyiségeit alakították ki. A legfelső szinten kapott helyett a nézőtéri klímagépház és a diszpécser szoba.

A színpad bal oldalán lévő lépcsőház kivezet a gazdaságibejárat-porta funkciójú földszinti ingatlanhoz, mely már a Hajós u. 7. szám alatti lakóházban van.

**Műszaki állapot:** Az 1998-ban befejeződött rekonstrukciós munkával a Thália Színház funkcionálisan az egyik legkorszerűbben felszerelt és régi fényében helyreállított színházzá vált. A 2018-ban végzett újabb átalakítás és korszerűsítés tovább javította a színház műszaki állapotát, bővítette a hasznosítás lehetőségeit.

### 3. Nagymező u. 20. fszt. 1. szám alatti ingatlan ismertetése

#### 3.1 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

<b>Ingatlan természetbeni címe:</b>	Budapest VI. ker., Nagymező u. 20. fszt. 1.
<b>Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:</b>	Budapest VI. ker., Nagymező u. 20. fszt. 1.
<b>Helyrajzi száma:</b>	29076/0/A/3
<b>Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:</b>	Budapest Főváros Önkormányzata 1/1
<b>Megnevezése:</b>	egyéb helyiség, műemlék, színház
<b>Funkció a valóságban:</b>	Thália Arizona Stúdió
<b>Alapterülete:</b>	300 m <sup>2</sup>
<b>Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:</b>	Elővásárlási jog a Magyar Állam javára

#### 3.2 Az ingatlan jellemzői

##### Az épület:

<b>Az építési éve:</b>	1894-ben adták át
<b>Az épület rövid története:</b>	A Mai Manó fotográfus megrendelésére épült Nagymező u. 20. szám alatti épület a XIX. század végi szecessziós építészet szép példája. A két emeletes épület homlokzata stukkókkal díszített, zöld színű mázas égetett csempével borított. Az épületben az Arizona Színház mellett a Magyar Fotográfusok Háza is helyet kapott.
<b>Műemléki védettség:</b>	Műemlék épület
<b>Szintszám:</b>	8 (pince + földszint + félemelet + 5 emelet)
<b>Alapozás:</b>	sávalap
<b>Felmenő falazat:</b>	tégla (jól karbantartott)
<b>Födém:</b>	dongaboltozat, poroszsüveges boltozat
<b>Tető formája:</b>	nyeregterető és félnyeregterető
<b>Tetőhéjalás:</b>	korcolt lemez fedés
<b>Külső felületek:</b>	részben felújított
<b>Épület állapota:</b>	részben felújított

Az épület földszintjén a hajdani Arizona mulató nagytermét átalakították, Stúdió Színház néven működtették. Később, 2009-ben átalakították és egyúttal a Thália Színházhoz csatolták, és Arizona Studio néven a Thália egyik színpadaként működik ma is.

Bár az Arizona Studio önálló helyrajzi számmal rendelkező ingatlan, a Nagymező u. 20. szám alatti társasház részét képezi, valójában szerves egységet alkot a Thália Színházzal, funkcionálisan nem elválaszthatók. A színházterem négyzet alakú, mely egyben nézőtér és színpad, és közel 100 fő befogadására alkalmas.

Műszaki állapota a 2009. évi átalakítási munkák következtében korszerű, jó állapotú. A helyiségben praktikus kialakítású, betolható platóra szerelt, rögzített, összecsucskozható széksorok könnyen és igény szerint átalakíthatóvá teszik a nézőtér és a színpadi rész viszonyát.

A hangosító és a világító berendezéseket a mennyezeti csővázszerkezeten alakították ki. Falazata feketére festett, gipszkarton borítású, padozata feketére festett, nem éghető hajópadló.

#### 4. Nagymező u. 26. fszt. 3. szám alatti ingatlan ismertetése (Thália Stúdió Színpad)

##### 4.1 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

<b>Ingatlan természetbeni címe:</b>	Budapest VI. ker., Nagymező u. 26. fszt. 3.
<b>Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:</b>	Budapest VI. ker., Nagymező u. 26. fszt. 3.
<b>Helyrajzi száma:</b>	29087/0/A/1
<b>Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:</b>	Budapest Fővárosi Önkormányzat 1/1
<b>Megnevezése:</b>	iroda, raktár
<b>Funkció a valóságban:</b>	Thália Stúdió Színpad
<b>Alapterülete:</b>	399 m <sup>2</sup>
<b>Szolgalmi jogok, hasznélvezet, terhek, széljegy:</b>	Elővásárlási jog a Magyar Állam javára

##### 4.2 Az ingatlan jellemzői

Az épület:

<b>Az építési éve:</b>	1915
<b>Műemléki védettség:</b>	nem műemlék
<b>Szintszám:</b>	5 (pince + földszint + 3 emelet)
<b>Alapozás:</b>	sávalap
<b>Felmenő falazat:</b>	tégla (jól karbantartott)
<b>Födém:</b>	dongaboltozat, poroszsüveges boltozat
<b>Tető formája:</b>	nyeregterető és félnyeregterető
<b>Tetőhéjalás:</b>	cserépfedés
<b>Külső felületek:</b>	részben felújított
<b>Épület állapota:</b>	részben felújított

Az iroda, raktár megnevezésű ingatlan a társasház részét képezi, valójában szerves egységet alkot a Thália Színházzal, funkcionálisan nem elválasztható. Az ingatlan Stúdió Színpad néven működik, melynek bejárata a Thália Színház előcsarnokából jobbra vezető folyosó végéről nyílik. Az ingatlan tartalmazza a színpadot a nézőtérrel, valamint a ruhatárat és annak előterét. A színpadi rész a díszletraktár volt közlekedőjén keresztül a főszínpad jobb oldali részéhez kapcsolódik.

A helyiségben praktikus kialakítású, betolható platóra szerelt, rögzített, összecukható széksorok könnyen és igény szerint átalakíthatóvá teszik a nézőtér és a színpadi rész viszonyát.

A hangosító és a világító berendezéseket a mennyezeti csővázszerkezeten alakították ki. Falazata feketére festett, gipszkarton borítású, padozata feketére festett, nem éghető hajópadló.

Műszaki állapota korszerű, jó állapotú.

## 5. Hajós u. 7. földszint 2. szám alatti ingatlan ismertetése – Gazdasági bejárat-porta

### 5.1 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

<b>Ingatlan természetbeni címe:</b>	1065 Budapest VI. ker., Hajós u. 7. földszint 2.
<b>Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:</b>	1065 Budapest VI. ker., Hajós u. 7. földszint 2.
<b>Helyrajzi száma:</b>	29080/0/A/9
<b>Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:</b>	Budapest Főváros Önkormányzata 1/1
<b>Megnevezése:</b>	lakás, műemlék
<b>Funkció a valóságban:</b>	gazdasági/művészbejáró, porta
<b>Alapterülete:</b>	26 m <sup>2</sup>
<b>Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:</b>	-

### 5.2 Az ingatlan jellemzői

#### Az épület jellemzői

<b>Építési éve:</b>	1900-as évek elején
<b>Szintszám:</b>	pince, földszint, 4 emelet, tetőszint
<b>Alapozás:</b>	nem ismert
<b>Tehershordó szerkezet:</b>	téglafalazat
<b>Tetőszerkezet:</b>	magastetős
<b>Lépcsőház, lépcsők:</b>	zárt lépcsőház
<b>Homlokzatok:</b>	vakolt, festett
<b>Lift:</b>	van
<b>Funkció:</b>	társasház, a földszinten üzlethelyiségekkel

#### Alapterület, funkció, kialakítás:

Az ingatlan alapterülete 26 m<sup>2</sup>. A jelenlegi művészbejáró-porta funkciót a lakóház, földszint 2. számú udvari lakásából alakították ki. A porta és előtér helyiséghez a Hajós utca felőli zárt kapualjon, majd belső udvaron és udvari kapualjon át juthatunk el. A két, belső udvar felé néző ablakkal rendelkező, egyterűvé alakított ingatlan egy részében portafülkét alakítottak ki.

A portafülke melletti a főfalban átjárót nyitottak meg, melyen keresztül – a színházi körfolyosón át - a Thália Színház szomszédos ingatlanban lévő, színpad mögötti díszlettárába jutunk. Az így kialakított ún. művészbejáró teszi lehetővé a színház hátsó részének megközelítését a művészeknek és a színházi dolgozóknak.

Az üvegezett portafülke előtti faszerkezetű, félköríves elválasztó pult mellett egy asztallal és fotelekkel berendezett várakozó tér található. A pult és a portafülke közé egy elektromos, forgókaros beléptetőrendszert építettek ki, amelyet a portafülkéből vezérelnek.

#### Nyílászárók:

Az ingatlan udvari kapualjból nyíló bejáratába jó állapotú, faszerkezetű, egyszárnyú kazettás ajtót építettek be, felülvilágító ablakkal ellátva.

#### Padozatok:

A padlóburkolat részben kerámia, részben simított betonra fektetett szőnyegpadló.

#### Felületképzés:

A helyiség diszperzites festéssel ellátott falfelületei, mennyezete és a falak lábazati részein lévő, kb. 80 cm magas lambéria borítás jó állapotúak.

#### Fűtési rendszer:



A helyiség hőellátás tekintetében a színház központi fűtésrendszerére kapcsolódik, a hőleadók lapradiátorok.

**Elektromos hálózat, világítás:**

Nincs elektromos mérőóra. A természetes világítás minimális, a porta és előtér helyiség megvilágítását a mennyezetbe szerelt spotlámpák biztosítják.

**Vízellátás:**

Az ingatlanban nincs vízvételi lehetőség.

**Vagyonvédelem:**

Riasztó, védőrács az ablakokon

## 6. Hajós u. 9. földszint 4. szám alatti ingatlan ismertetése - kávézó

### 6.1 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

<b>Ingatlan természetbeni címe:</b>	1065 Budapest VI. ker., Hajós u. 9. földszint 4.
<b>Az ingatlanok tulajdoni lap szerinti címe:</b>	1065 Budapest VI. ker., Hajós u. 9. földszint 4.
<b>Helyrajzi száma:</b>	29081/0/A/2
<b>Megnevezése:</b>	üzlethelyiség, műemlék
<b>Funkció a valóságban:</b>	kávézó
<b>Alapterülete:</b>	47 m <sup>2</sup>
<b>Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:</b>	Budapest Fővárosi Önkormányzat 1/1
<b>Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek:</b>	Elővásárlási jog a Magyar Állam javára

### 6.2 Az ingatlan jellemzői

#### Az épület:

<b>Építési éve:</b>	1900-as évek elején	
<b>Szintszám:</b>	pince, földszint, 5 emelet	
<b>Alapozás:</b>	nem ismert	
<b>Teherhordó szerkezet:</b>	téglafalazat	
<b>Tetőszerkezet:</b>	magastetős	közepes
<b>Lépcsőház, lépcsők:</b>	zárt lépcsőház	közepes
<b>Homlokzatok:</b>	vakolt, festett	közepes
<b>Lift:</b>	van	
<b>Funkció:</b>	társasház, a földszinten üzlethelyiségekkel	

	<i>Jellemzők</i>	<i>Állapot</i>
<b>Bejárat:</b>	Az ingatlanhoz közvetlenül az utcáról nyíló bejárata van. Ezen kívül van egy lépcsőház felőli, jelenleg nem használt mellékbejárata is.	
<b>Nyílászárók:</b>	Az utcai portál kettős üvegezésű faszerkezet, egyszárnyú bejárati ajtóval, felülvilágító ablakkal.	a bejárati ajtó felületei kezelésre szorulnak
<b>Padozatok:</b>	A vendégtér padozata mediterrán stílusú kerámia padlólapokkal, a többi helyiség minta nélküli kőlapokkal burkolt.	a vendégtér burkolata jó állapotú



<b>Felületképzés:</b>	A vendégtér falai fehér színű diszperzites festéssel vannak ellátva, többi helyiségben mintegy két méter magasságig csempeburkolat található.	a helyiségek burkolatai jó állapotúak
<b>Hőellátás, hűtés:</b>	A helyiség fűtését falra szerelt, Junkers típusú kombi gázkazán biztosítja, a hőleadók lapradiátorok. A hűtés falra szerelt klíma berendezésekkel történik (Split klíma).	közepes állapotú rendszer
<b>Gázellátás:</b>	Az ingatlan csatlakozik a gázhálózatra. A gázóra az oldalbejárat mellett található.	
<b>Elektromos hálózat:</b>	A helyiséget falon belüli elektromos vezetékek látják el árammal. Az ingatlan önálló mérőórával rendelkezik, amely bejárat mellett található.	a vezetékek nem szorulnak cserére
<b>Világítás:</b>	Az ingatlan természetes és mesterséges világítással rendelkezik. A vendégtér világítását a galériába szerelt spotlámpa rendszer adja.	a világítótestek korszerűek, cseréltek
<b>Vízellátás, melegvíz:</b>	Az ingatlannak önálló vízórája van. A melegvizet a kombi gázkazán szolgáltatja.	
<b>Vagyonvédelem:</b>	Az utcai portál kívülről lehúzható fémredőnyvel van ellátva.	a redőny jó állapotú
<b>Jelenlegi hasznosítás:</b>	Jelenleg nincs hasznosítva.	
<b>Egyéb:</b>	Az üzlethelyiség a jelenlegi kialakítással kávézóként működött.	

Alapterület-kimutítás				
Az ingatlan részeinek megnevezése	Szint	Terület	Redukálás	Redukált terület, kerekítve
vendégtér	földszint	29,30	100%	29,30
raktár	földszint	12,73	100%	12,73
mosdó, WC	földszint	5,20	100%	5,20
<b>Kávézó alapterülete összesen:</b>		<b>47,2 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>	<b>47 m<sup>2</sup></b>

## 7. Mozsár u.1. (Nagymező u.19. földszint 8.) - jegyiroda

### 7.1 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

<b>Ingatlan természetbeni címe:</b>	1065 Budapest VI. ker., Nagymező u.19. földszint 8.
<b>Az ingatlanok tulajdoni lap szerinti címe:</b>	1066 Budapest VI. ker., Mozsár u.1.
<b>Helyrajzi száma:</b>	1065 Budapest VI. ker., Nagymező u.19. földszint 8. 29064/0/A/7
<b>Megnevezése:</b>	iroda
<b>Funkció a valóságban:</b>	Thália Színház jegyirodája
<b>Alapterülete:</b>	32 m <sup>2</sup>
<b>Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:</b>	Budapest Fővárosi Önkormányzat 1/1
<b>Szolgalmi jogok, hasznélvezet, terhek:</b>	Elővásárlási jog a Magyar Állam javára
<b>Az épület jellemzői:</b>	
<b>A felépítmény ép. éve:</b>	1800-1900-as évek
<b>Szintszám:</b>	6 (kintről nézve 4 emeletes)
<b>Alapozás:</b>	sávalap

<b>Felmenő falazat:</b>	tégla
<b>Tetőszerkezet:</b>	fa
<b>Tető formája:</b>	magas-tető
<b>Tető héjazat:</b>	pala
<b>Állapot:</b>	közepesen jó
<b>Bejárat:</b>	utcáról

### Az irodahelyiség jellemzői

<b>Bejárat:</b>	utcáról
<b>Nyílászáró szerkezetek:</b>	fa szerkezet, üvegezéssel
<b>Padlóburkolatok:</b>	kerámia lapokkal
<b>Felületképzés:</b>	diszperzites festés
<b>Fűtési rendszer:</b>	elektromos fűtés
<b>Elektromos hálózat:</b>	falban megoldott vezeték-elhelyezés
<b>Meleg víz ellátás:</b>	kis méretű villanybojlerrel megoldott
<b>Beosztása:</b>	utcai bejáraton belépve közvetlen az ügyféltérbe jutunk, amely galériázott
<b>Fizikai állapota:</b>	jó állapotú
<b>Jelenlegi hasznosítás:</b>	a Thália Színház jegyirodája

## 8. Zichy Jenő u. 42. 4. ajtó - jelmezsaktár

### 8.1 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

<b>Ingatlan természetbeni címe:</b>	1066 Budapest VI. ker., Zichy Jenő u. 42. 4. ajtó
<b>Az ingatlanok tulajdoni lap szerinti címe:</b>	1066 Budapest VI. ker., Zichy Jenő u. 42. 4. ajtó
<b>Helyrajzi száma:</b>	29013/0/A/4
<b>Megnevezése:</b>	lakás
<b>Funkció a valóságban:</b>	jelmezsaktár
<b>Alapterülete:</b>	21 m <sup>2</sup>
<b>Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:</b>	Budapest Főváros Önkormányzata 1/1
<b>Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek:</b>	-

### 8.2 Az ingatlan jellemzői

#### Az épület:

<b>Építési éve:</b>	1900-1930	2019-ben felújítva, bővítve
<b>Szintszám:</b>	pince + fszt. + 4 emelet +tetőtér (a meglévő 2 szintre 3 szint + tetőtér került)	

Alapozás:	sávalap	stabil
Teherhordó szerkezet:	tégla	felújított, újszerű
Tetőszerkezet:	beton	stabil

**A lakás jellemzői:**

Nyílászárók:	faszerkezetű	közepes
Padlóburkolat:	kerámia	jó
Felületképzés:	vakolt, festett	beázás nyomai
Fűtési rendszer:	nincs	
Világítás:	függeszett lámpatest	kielégítő
Meleg víz:	átfolyós villanybojler	
Beosztás:	egyterű helyiség	
Jelenlegi hasznosítás:	Thália Színház jelmezzraktára	
Egyéb:	Az Alapító Okirat és az alaprajz szerinti szoba, konyhás lakás jelenleg egy egyterű, rakodó galériával rendelkező helyiség, mely zsúfolásig telített jelmezekkel. Ez némiképp akadályozta a szemrevételezést. A lakásban dohos szag és a beázás nyomai.	

**9. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK****Piaci forgalmi érték**

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

**MÓDSZEREK:**

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (Európai 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.
1. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
2. Fajlagos alapérték meghatározása.
3. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
4. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
5. Végső 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-figyelmen 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 határozzuk 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 elvárt megtérülési rátával egyenlő.

### **Költség alapú értékelés**

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

*A módszer fő lépései:*

1. A telekérték meghatározása.
  2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
  3. Avulások számítása.
  4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
  2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratereemtésének 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 épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.
- Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.
- Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.
3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a gazdasági-, környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
  4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.



## 10. ÉRTÉKELÉS

Az értékelési módszerek tekintetében ki kell emelnünk, hogy a ténylegesen színházi funkciót betöltő ingatlanok, valamint a fizikailag és funkcionálisan hozzá kapcsolódó ingatlanrészek forgalmi értékét a nettó pótlási költség-számítás módszerével határoztuk meg, mivel hasonló, vagy egyéb kulturális jellegű értékesítésre szánt, vagy értékesített ingatlanról publikus adat nem áll rendelkezésünkre. Első lépésben becsültük a A Thália Színház használatában lévő, Főv. önk.-i tulajdonú albetétek eszmei tulajdoni hányadaihoz tartozó telekrészek (összesen 940 m<sup>2</sup>) forgalmi értékét piaci összehasonlító módszerrel (lásd lenti táblázat).

A Thália Színház használatában lévő albetétek eszmei tulajdoni hányadaihoz tartozó telekrészek, összesen 940 m <sup>2</sup> tekekerület forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingalan címek	1065 Budapest VI. ker., Nagymező u. 22-24	VII. Csengery u. 22.	VII. Dohány u.	IX. Ráday u. 10-12. (Kálvin tér közelében)
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	realizált adat
Adat dátuma		2020. március	2019. október	2017. július
Adat forrása		<a href="http://www.ingalan.com/22020856">www.ingalan.com/22020856</a>	<a href="http://www.ingalan.com/28241261">www.ingalan.com/28241261</a>	BFVK Zrt
Ingalan típusa	fejlesztési telek	fejlesztési telek	fejlesztési telek	fejlesztési telek
Bruttó kínálati ár (Ft)		2 300 000 000	428 400 000	-
Nettó kínálati ár (Ft)		1 811 023 622	337 322 835	2 920 000 000
Kínálat miatt korrigált ár, a 3. oszlopban az indexált ár található (Ft)	Az 1 és 2 oszlopban -10%-os a kínálati korrekció, a 3. oszlopban lévő árat a vételár évi +5%-os indexálásával képeztük.	1 629 921 260	303 590 551	3 380 265 000
Tárgyi telekerület (940 m <sup>2</sup> ) a Thália Színház használatában lévő albetétekhez tartozó telekrészek összesített területe. Az 1.-3. oszlopokban az összehasonlításba bevont telkek területei szerepelnek.	940	1 425	357	2 951
Fajlagos átlag ár (Ft/m <sup>2</sup> )		1 143 804	850 394	1 145 464
Szöveges leírás	Központi helyen, a pesti Broadway-n, a Nagymező utcára nyíló, zárt sorú beépítéses telek. Övezeti besorolása: Vt-V/VI/2 (szintterületi mutató: 5,0)	A Király utca közelében lévő, a körúton kívülre eső foghíjtelek, 86 lakásos társasház építésére szóló építési engedéllyel. Övezeti besorolás: L1-V/II/1 (szintterületi mutató: 4,5)	Kisgyőri utcáról foghíjtelek az Akácia utca közelében, amelyhez tartozik egy építési engedéllyel rendelkező 13 lakásos és 1 üzlethelyiséges projekt. Övezeti besorolás: VK-VII-7 (szintterületi mutató: 5,0)	Kálvin tér közelében, sétáló utcában lévő két, egymás mellett, 2017-ben együtt értékesített telek. Övezeti besorolás: Vt-V/IX-B (szintterületi mutató: 6,0)
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
Elhelyezkedés	központi elhelyezkedés	kevésbé jó	kevésbé jó	hasonló
Korrekció mértéke		10%	5%	0%
Közlekedés	jó közlekedési kapcsolat	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Terület (m <sup>2</sup> )	940	1 425	357	2 951
Korrekció mértéke		5%	-5%	20%
Telek alakja	szabályos	szabályos	szabályos	szabályos
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Infrastruktúra (közműellátottság)	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Övezeti besorolás (szintterületi mutató)	Vt-V/VI/2, (5,0)	VK-VII-6, (5,0)	VK-VII-7, (5,0)	Vt-V/IX-B, (6,0)
Korrekció mértéke		0%	0%	-10%
Építési engedély	nincs	van építési engedély	van építési engedély	az értékesítés idejében nem volt
Korrekció mértéke		-5%	-5%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		10%	-5%	10%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	1 108 690	1 258 185	807 874	1 260 011
Korrigált ár (Ft)	1 042 172 370	fajlagos nm ár x alapterület		
<b>A Thália Színház használatában lévő albetétek eszmei tulajdoni hányadaihoz tartozó összes telekrész forgalmi értéke, kerekítve:</b>		<b>1 042 000 000 Ft</b>		

A következő lépésben meghatároztuk a fajlagos pótlási költséget, amit, mivel nincs ismeretünk építés, vagy tervezés alatt lévő színház, vagy egyéb hasonló kulturális létesítmény építési költségéről korábbi megvalósulások, valamint az ÉKS 2019 kiadvány adatait használtuk fel.

1. számú fajlagos kiindulási érték a nettó pótlási költséghez		
ÉKS 2019. szerinti fajlagos építési költségek		
Hotel	864 000	Ft/m <sup>2</sup>
Iroda (magas igény szint)	540 000	Ft/m <sup>2</sup>
A továbbiakban figyelembe vett érték a fenti értékek átlaga:	<b>702 000</b>	Ft/m <sup>2</sup>

2. számú fajlagos kiindulási érték a nettó pótlási költséghez		
Az 1/2002. (BK 8.) BM-EüM-FVM-GM-ISM-KöM-KöVIM-NKÖM.OM-SzCsM irányelv az önkormányzati ingatlanvagyon egységes és egyedi értékeléséhez alkalmazandó irányelv meghatározza az egyes ingatlanok értékadatait, mely a színházi épületek esetében 150.000,- - 300.000,- Ft/m <sup>2</sup> közötti összeget határoz meg, mely csak az épületre (pincétől a padlásig) vonatkozó, színpadtechnikát nem tartalmazó nettó érték.		
Figyelembe véve az időközi felújításokat a felső értéket választjuk:	330 000	Ft/m <sup>2</sup>
KSH index a 2002. évtől számítva:	2,09	
Fajlagos építési költség 2020. évre vonatkozóan	691 217	Ft/m <sup>2</sup>

3. számú fajlagos kiindulási érték		
Művészetek Palotája (MÚPA) többfunkciós kulturális létesítmény		
Fejlesztési költség (átadás 2005. március)	517 000	Ft/m <sup>2</sup>
KSH index,év: 2005. évtől számítva	1,90	
Fajlagos építési kgt. 2020. évre vonatkozóan	980 649	Ft/m <sup>2</sup>

A számításokhoz felhasznált, végleges fajlagos kiindulási érték:		
A nettó pótlási költséghez végleges kiinduló értéknek az 1., 2., és 3. értékek átlagát vettük alapul.	<b>790 000</b>	Ft/m <sup>2</sup>

Tájékoztató adatként megadjuk a Nemzeti Színház fajlagos építési költségét, ami 2002-ben 607 350 Ft/m<sup>2</sup> volt, mai áron 1 272 150 Ft/m<sup>2</sup>. Ezzel az értékkel nem számoltunk, mert kiugróan magasnak ítéltük meg.



**A Thália Színház használatában lévő VI. ker., Nagymező u. 20., Nagymező u. 22-24., Nagymező u. 26., Hajós u. 7., Hajós u. 11., Andrassy út 28. szám alatti ingatlanok és ingatlanrészek forgalmi értékeinek meghatározása**

A Thália Színház épületegyüttesében lévő ingatlanok és épületrészek együttes forgalmi értékének meghatározása a nettó pótlási költség számítással									
Cím	Szint	Helyrajzi szám	Beépített	Pótlási költség		Avultsági szint (%)			Nettó pótlási
			nettó terület	(Ft/m <sup>2</sup> )	(Ft)	fizikai	funkcionális	gazdasági, környezeti	költség
			(m <sup>2</sup> )						(Ft)
Nagymező u. 22-24. Télikert	Pinceszint	29086/0/A/1	147,87	553 000	81 772 110	80%	75%	100%	49 063 266
Nagymező u. 22-24. Nagyszínpad, nézőtér	Pinceszint	29086/0/A/2	500,26	553 000	276 643 780	80%	75%	100%	165 986 268
Nagymező u. 22-24. TÁRSASHÁZ	Pinceszint	29086	541,50	553 000	299 449 500	80%	75%	100%	179 669 700
Nagymező u. 20. Arizona Színpad	Pinceszint	29076/0/A/3	99,57	553 000	55 062 210	80%	75%	100%	33 037 326
Nagymező u. 26. Stúdió Színpad	Pinceszint	29087/0/A/1	136,41	553 000	75 434 730	80%	75%	100%	45 260 838
Andrassy út 28. Rittozó műhely			87,86	553 000	48 586 580	80%	75%	100%	29 151 948
Hajós u. 11. Nagyszínpad, díszletraktár	Pinceszint	29082	275,35	553 000	152 268 550	80%	75%	100%	91 361 130
Nagymező u. 22-24. Télikert	Földszint	29086/0/A/1	94,65	790 000	74 773 500	85%	90%	100%	57 201 728
Nagymező u. 22-24. Nagyszínpad, nézőtér	Földszint	29086/0/A/2	1175,95	790 000	929 000 500	85%	90%	100%	710 685 383
Nagymező u. 20. Arizona Színpad	Földszint	29076/0/A/3	180,77	790 000	142 808 300	85%	90%	100%	109 248 350
Nagymező u. 26. Stúdió Színpad	Földszint	29087/0/A/1	235,41	790 000	185 973 900	85%	90%	100%	142 270 034
Hajós u. 7. Művészbemjáró, porta	Földszint	29080/0/A/9	26,00	790 000	20 540 000	85%	90%	100%	15 713 100
Hajós u. 13-15. Stúdió Színpad előtere	Földszint	29083	13,86	790 000	10 949 400	85%	90%	100%	8 376 291
Hajós u. 11. Nagyszínpad, díszletraktár	Földszint	29082	284,27	790 000	224 573 300	85%	90%	100%	171 798 575
Nagymező u. 22-24. Télikert	1. félelelet	29086/0/A/1	105,41	790 000	83 273 900	85%	90%	100%	63 704 534
Nagymező u. 22-24. Nagyszínpad, nézőtér	1. félelelet	29086/0/A/2	540,31	790 000	426 844 900	85%	90%	100%	326 536 349
Nagymező u. 20. Arizona Színpad	1. félelelet	29076/0/A/3	57,28	790 000	45 251 200	85%	70%	100%	26 924 464
Nagymező u. 26. Stúdió Színpad	1. félelelet	29087/0/A/1	96,88	600 000	58 128 000	85%	70%	100%	34 586 160
Hajós u. 11. Nagyszínpad, díszletraktár	1. félelelet	29082	80,56	790 000	63 642 400	85%	70%	100%	37 867 228
Nagymező u. 22-24. Télikert	2. félelelet	29086/0/A/1	556,16	790 000	439 366 400	85%	90%	100%	336 115 296
Nagymező u. 22-24. Nagyszínpad, nézőtér	2. félelelet	29086/0/A/2	372,56	790 000	294 322 400	85%	90%	100%	225 156 636
Nagymező u. 20. Arizona Színpad	2. félelelet	29076/0/A/3	0,00	-	-	-	-	-	0
Nagymező u. 26. Stúdió Színpad	2. félelelet	29087/0/A/1	0,00	-	-	-	-	-	0
Hajós u. 11. Nagyszínpad, díszletraktár	2. félelelet	29082	246,89	790 000	195 043 100	85%	70%	100%	116 050 645
Nagymező u. 22-24. Télikert	3. félelelet	29086/0/A/1	222,54	790 000	175 806 600	85%	90%	100%	134 492 049
Nagymező u. 22-24. Nagyszínpad, nézőtér	3. félelelet	29086/0/A/2	509,20	790 000	402 268 000	85%	90%	100%	307 735 020
Nagymező u. 20. Arizona Színpad	3. félelelet	29076/0/A/3	0,00	-	-	-	-	-	0
Nagymező u. 22-24. TÁRSASHÁZ			39,35	553 000	21 760 550	85%	90%	100%	16 646 821
Nagymező u. 26. Stúdió Színpad	3. félelelet	29087/0/A/1	0,00	-	-	-	-	-	0
Hajós u. 11. Nagyszínpad, díszletraktár	3. félelelet	29082	207,94	790 000	164 272 600	85%	70%	100%	97 742 197
Nagymező u. 22-24. Nagyszínpad, nézőtér	gépészeti szint	29086/0/A/2	83,06	790 000	65 617 400	85%	70%	100%	39 042 353
Hajós u. 11. Nagyszínpad, díszletraktár	gépészeti szint	29082	189,63	790 000	149 807 700	85%	70%	100%	89 135 582
Nagymező u. 22-24. Nagyszínpad, nézőtér	zsinórpádlás	29086/0/A/2	36,01	553 000	19 913 530	85%	70%	100%	11 848 550
Hajós u. 11. Nagyszínpad, díszletraktár	zsinórpádlás	29082	33,02	553 000	18 260 060	85%	70%	100%	10 864 736
<b>Összesen:</b>			<b>7177 m<sup>2</sup></b>		<b>4 947 816 410</b>				<b>3 683 272 552</b>
A színházi épületrészek értékei nettó pótlási módszerrel összesen, kerekítve									<b>3 683 000 000</b>
A színház használatában lévő albetétek eszmei tulajdoni hányadainak megfelelő telekrészek értéke összesen:									<b>1 042 200 000</b>
A Thália Színház épületében lévő ingatlanok és ingatlanrészek együttes nettó forgalmi értéke, kerekítve:									<b>4 725 200 000</b>

Megjegyezzük, hogy a fenti számítás során a Színház által kialakított, kizárólagosan használt Nagymező u. társasházak pinceszinti közös területeit is figyelembe vettük.

A Színház használatában lévő, de önállóan hasznosítható, önálló helyrajzi számmal rendelkező ingatlanok forgalmi értékét piaci összehasonlító és hozam alapú módszerrel állapítottuk meg.

A számításokat az alábbi táblázatokban mutatjuk be.

**Budapest VI., Hajós u. 9. földszint 4. szám alatti, 2906810/A62 hrsz.-ú Kávézó**

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingotlan címek	VI. Hajós u. 9. földszint	VI. Nagymező u.	VI. Liszt Ferenc tér	VI. Síp u.
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2020. április	2020. április	2020. április
Adat forrása		<a href="http://www.ingatlan.com/28530533">www.ingatlan.com/28530533</a>	<a href="http://www.ingatlan.com/30161822">www.ingatlan.com/30161822</a>	<a href="http://www.ingatlan.com/28166687">www.ingatlan.com/28166687</a>
Ingotlan típusa	üzlethelyiség, kávézó	melegkonyhas vendéglő	melegkonyhas vendéglő	melegkonyhas vendéglő
Bruttó kínálati ár (Ft)		60 000 000 Ft	139 990 000 Ft	120 000 000 Ft
Nettó kínálati ár (Ft)		47 244 094 Ft	110 228 346 Ft	94 488 189 Ft
Kínálat miatt korigált ár (Ft)	kínálati korrekció mértéke: -10%	42 519 685 Ft	99 205 512 Ft	85 039 370 Ft
A helyiség alapterülete (m <sup>2</sup> )	47 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	108 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>
Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		850 394 Ft	918 570 Ft	944 882 Ft
Szöveges leírás	Az Operaház mellett lévő, kávézóként működő, jó állapotú üzlethelyiség, galériával	Utcai bejáratú, kirakatos, melegkonyhas üzlethelyiség	Utcai bejáratos, galériás, jó állapotú, melegkonyhas vendéglő Fsz:85 m <sup>2</sup> + galéria 45/2 m <sup>2</sup> , redukált terület = 108 m <sup>2</sup>	Utcai bejáratos, kirakatos, felújított földszinti melegkonyhasvendéglő
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
Kerületen belüli elhelyezkedés	Opera mellett	hasonló	hasonló	kedvezőtlenebb
Korrekció mértéke		0%	0%	10%
Közlekedés	jó	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Redukált alapterület (m <sup>2</sup> )	47 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	108 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>
Korrekció mértéke		0%	10%	5%
Funkció	kávézó, üzlethelyiség	melegkonyhas vendéglő, üzlet	melegkonyhas vendéglő, üzlet	melegkonyhas vendéglő, üzlet
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Műszaki állapot	jó	jó	jó	felújított
Korrekció mértéke		0%	0%	-10%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-5%	5%	0%
Korigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	905 751	807 874	964 498	944 882
Korigált ár (Ft)	42 570 312	fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Ft)	43 000 000 Ft			

Kávézó havi bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingtatlan címek	Budapest VI. ker. Hajós u. 9.	VI. Andrassy út	VI. Liszt Ferenc tér	VII. Akácfa u.
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2020. április	2020. április	2020. április
Adat forrása		<a href="http://www.ingatlan.com/31154476">www.ingatlan.com/31154476</a>	<a href="http://www.ingatlan.com/30592339">www.ingatlan.com/30592339</a>	<a href="http://www.ingatlan.com/31081561">www.ingatlan.com/31081561</a>
Ingtatlan típusa	kávézó	melegkonyhás üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
Bruttó kínálati bérleti díj (Ft/hó)		-	900 000	-
Nettó kínálati bérleti díj (Ft/hó)		350 000	708 661	130 000
Kínálat miatt korigált bérleti díj (Ft/hó)	kinálati korrekció mértéke: - 10%	315 000	637 795	117 000
Redukált alapterület (m <sup>2</sup> )	47 m <sup>2</sup>	82 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup>	26 m <sup>2</sup>
Fajlagos bérleti díj (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		3 841	5 102	4 500
Szöveges leírás	Az Operaház mellett lévő, kávézóként működő, jó állapotú üzlethelyiség, galériával	Részben felújítandó állapotú, utcai bejáratos, utcai portálos, kávézóknak alkalmas üzlethelyiség.	Melegkonyhás, utcai bejáratos, galériás, jó állapotú üzlet 100 m <sup>2</sup> fszt + 50 m <sup>2</sup> /2 galéria = 125 m <sup>2</sup> red. terület	Felújított, utcai bejáratos üzlethelyiség, alkohol árúsítása kivételével vendéglátásra alkalmas
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
Elhelyezkedés	központi	kedvezőtenebb	hasonló	kedvezőtenebb
Korrekció mértéke		10%	0%	10%
Megközelíthetőség	jó	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Méret (m <sup>2</sup> )	47 m <sup>2</sup>	82 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup>	26 m <sup>2</sup>
Korrekció mértéke		10%	20%	-5%
Műszaki állapot	jó	felújítandó	jó	felújított
Korrekció mértéke		10%	0%	-10%
Funkció	kávézó, üzlethelyiség	kávézó, üzlethelyiség	melegkonyhás vendéglő	kávézó, üzlethelyiség
Korrekció mértéke		0%	-5%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		30%	15%	-5%
Korigált fajlagos bérleti díj (Ft/m <sup>2</sup> /hó)	5 046	4 994	5 868	4 275
Havi bérleti díj (Ft/hó)	237 140			
Havi bérleti díj, kerekítve (Ft/hó)	237 000			

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése		
Megnevezés	dátum	érték (%)
MNB 15 éves kötvény	2020. március	3,410%
tranzakciós költségek		0,500%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		1,500%
típus kockázat	kávézó	1,000%
regionális kockázat	az Opera mellett	0,000%
Hozam ráta		6,410%

A forgalmi érték meghatározása hozam alapú számítással.		
évi teljes bevétel	2 844 000	Ft/év
veszteség (kiadási, behajtási)	8,00%	
tőkésítési ráta:	6,410%	
Tőkésített forgalmi érték:	40 818 721	Ft
Kerekített forgalmi érték:	41 000 000	Ft

Értékelési módszerek	Érték (Ft)	Súlyozás (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító elvű	43 000 000 Ft	50%	21 500 000 Ft
Hozam alapú megközelítés	41 000 000 Ft	50%	20 500 000 Ft
<b>Végső nettó forgalmi érték, kerekítve:</b>		<b>100%</b>	<b>42 000 000 Ft</b>

**A VI. ker., Mozsár u. 1. (Nagymező u. 19.) földszint 8. szám alatti, 29064/0/A/7 hrsz.-ú Jegyiroda forgalmi értékének meghatározása**

A VI. ker. Mozsár u. 1.- Nagymező u. 19. fszt.8. számú, 29064/0/A/7 hrsz.-ú iroda forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	Bp VI. ker., Mozsár u. 1. - Nagymező u. 19. fszt.8. (29064/0/A/7 hrsz.)	Bp. VI. ker., Lázár u. 8.	Bp. VI. ker., Hajós u. 43. (Bajcsynál)	Bp. VII. ker., Akácfa u. 55.
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2020. március	2020. május	2020. március
Adat forrása		<a href="http://www ingatlan.com/29316720">www.ingatlan.com/29316720</a>	<a href="http://www.ingatlan.com/20913392">www.ingatlan.com/20913392</a>	<a href="http://www.ingatlan.com/30946725">www.ingatlan.com/30946725</a>
Ingatlan típusa	iroda, jegypénztár			
Bruttó kínálati ár		56 900 000 Ft	15 500 000 Ft	49 900 000 Ft
Nettó kínálati ár		44 803 150 Ft	12 204 724 Ft	39 291 339 Ft
Kínálat miatt korrigált ár	Kínálati korrekció mértéke - 10%	40 322 835 Ft	10 984 252 Ft	35 362 205 Ft
Alapterület/redukált alapterület	32 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>
Fajlagos ár (F/m <sup>2</sup> )		775 439	844 942	570 358
Szöveges leírás	Utcai bejáratral és portállal rendelkező, közepes-jó állapotú irodahelyiség, a Thália Színház jegyirodája	Felújított, galériás üzlethelyiség, szűk utcai portállal. Redukált terület: 48 m <sup>2</sup> + galéria 7m <sup>2</sup> * 0,5= 52 m <sup>2</sup>	Utcai bejáratral rendelkező jó állapotú üzlethelyiség +5 m <sup>2</sup> tárolásra alkalmas galériával a Bajcsy-Zsilinszky út mellett	Utcai bejáratral rendelkező, felújítandó üzlethelyiség.
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
Kerületen belüli elhelyezkedés	frekvenciált belvárosi elhelyezkedés	kedvezőtenebb	kedvezőtenebb	kedvezőtenebb
Korrekció		5%	10%	10%
Közlekedés	jó tömegközlekedési kapcsolat	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		0%	0%	0%
Parkolási lehetőség	közterületen, fizetős	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		0%	0%	0%
Alapterület	32 m <sup>2</sup>	nagyobb	kisebb	nagyobb
Korrekció		10%	-10%	15%
Műszaki állapot	közepes-jó	felújított	közepes-jó	felújítandó
Korrekció mértéke		-10%	0%	10%
Közterületi kapcsolat	utcai bejárat	utcai bejárat	utcai bejárat	utcai bejárat
		0%	0%	0%
Galéria az alapterületen kívül	van, 15 m <sup>2</sup>	a redukált alapterületen kívül nincs	van	nincs
Korrekció		5%	0%	5%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		10%	0%	40%
Korrigált fajlagos ár (F/m <sup>2</sup> )	832 142	852 983	844 942	798 501
Korrigált ár (Ft)	26 628 544		fajlagos nm ár x alapterület	
<b>A 29064/0/A/7 hrsz.-ú iroda nettó forgalmi értéke, kerekítve:</b>		<b>27 000 000 Ft</b>		



A 29064/0A/7 hrsz.-ú irodahelyiség havi bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címek	Bp VI. ker., Mozsár u. 1. - Nagymező u. 19. fszt.8. (29064/0A/7 hrsz.)	VI. Bajcsy-Zsilinszky út 45.	VI. Teréz krt. -Aradi sarok	VI. Zichy Jenő u. 11.
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2020. május	2020. május	2020. május
Adat forrása		<a href="http://www.ingatlan.com/29165513">www.ingatlan.com/29165513</a>	<a href="http://www.ingatlan.com/31432678">www.ingatlan.com/31432678</a>	<a href="http://www.ingatlan.com/31129513">www.ingatlan.com/31129513</a>
Ingatlan típusa	Iroda, jegypénztár	üzlet	üzlet	iroda
Bruttó kínálati bérleti díj (Ft/hó)		230 000		250 000
Nettó kínálati bérleti díj (Ft/hó)		181 102	250 000	196 850
Kínálat miatt korrigált bérleti díj (Ft/hó)	kinálati korrekció mértéke: -10%	162 992	225 000	177 165
Redukált alapterület (m <sup>2</sup> )	32 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	31 m <sup>2</sup>
Fajlagos bérleti díj (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		6 791	5 000	5 715
Szöveges leírás	Utcai bejárással és portállal rendelkező, közepes-jó állapotú irodahelyiség, a Thália Színház Jegyirodája	Utcai portálos, jó állapotú, nagy forgalmú helyen, két szintes üzlethelyiség. Redukált terület 16+16*0,5=24 m <sup>2</sup>	Utcai portálos, jó állapotú, forgalmas helyen, két szintes üzlethelyiség. Redukált terület 30+29*0,5= 45 m <sup>2</sup>	Újszerű épületben, jó állapotú, utcai portálos, társasházi bejárással is rendelkező üzlethelyiség
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
Elhelyezkedés kerületen belül	központi	hasonló	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb
Korrekció mértéke		0%	10%	10%
Megközelíthetőség	jó	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Méret (m <sup>2</sup> )	32 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	31 m <sup>2</sup>
Korrekció mértéke		10%	20%	-5%
Műszaki állapot	jó	jó	jó	jó
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Funkció	Iroda, jegypénztár	üzlet	üzlet	iroda
Korrekció mértéke		-5%	-5%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		5%	25%	5%
Korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m <sup>2</sup> /hó)	6 461	7 131	6 250	6 001
Havi bérleti díj (Ft/hó)	206 738			
Havi bérleti díj, kerekítve (Ft/hó)	207 000			

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése		
Megnevezés	dátum	érték (%)
MNB 15 éves kötvény	2020. március	3,410%
tranzakciós költségek		0,500%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		1,500%
típus kockázat	kávészó	1,000%
regionális kockázat	a Tháliával szemben	0,000%
Hozam ráta		6,410%

A forgalmi érték meghatározása hozam alapú számítással.		
évi teljes bevétel	2 484 000	Ft/év
veszteség (kiadási, behajtási)	8,00%	
tőkésítési ráta:	6,410%	
Tőkésített forgalmi érték:	35 651 794	Ft
Kerekített forgalmi érték:	36 000 000	Ft

Értékelési módszerek	Érték (Ft)	Súlyozás (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító elvű	27 000 000 Ft	50%	13 500 000 Ft
Hozam alapú megközelítés	36 000 000 Ft	50%	18 000 000 Ft
Végző forgalmi érték kerekítve:		100%	32 000 000 Ft

**Budapest VI. ker., Zichy Jenő utca 42. földszint 4., 29013/0/A/4 hrsz.-ú Jelmezsraktár forgalmi értékének meghatározása**

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	VI. Zichy J. u 42. fszt. 4.	VI Zichy J. u 42. fszt.	VI. Bajnok u	VI Bajza u 66.
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálói adat	kínálói adat	kínálói adat
Adat dátuma		2020 május	2020 május	2020 május
Adat forrása		<a href="https://ingatlan.com/31462740">ingatlan.com/31462740</a>	<a href="https://ingatlan.com/31438844">ingatlan.com/31438844</a>	<a href="https://ingatlan.com/30697186">ingatlan.com/30697186</a>
Ingatlan típusa	társasházi lakás	társasházi lakás	társasházi lakás	társasházi lakás
Bruttó kínálói ár (Ft)		23 900 000 Ft	16 900 000 Ft	18 800 000 Ft
Kínálói ár miatti korrekció, korrigált ár	-10%	21 510 000 Ft	15 210 000 Ft	16 920 000 Ft
Lakás alapterülete (m <sup>2</sup> )	21	26	27	22
Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		827 308 Ft	563 333 Ft	769 091 Ft
Szöveges leírás	Belső-Terézváros frekvenciált részének mellékutcájában, felújított házban, udvari felújítandó fszt.-i lakás. Késsel, konyhával, fürdővel nem rendelkező, jelenlegi funkciója egyterű raktár	Belső-Terézváros frekvenciált részének mellékutcájában, felújított házban, udvari szoba-konyhás felújítandó fszt.-i lakás	Külső-Terézváros, Nyugati pu. vonzásában, udvari, földszinten lévő, felújítandó, komfortos garzon lakás	Külső-Terézváros, udvari, földszinten lévő, teljes mértékben felújításra szoruló garzon lakás, rendezett házban
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
Körületen belüli elhelyezkedés	központi	hasonló	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb
Korrekció mértéke		0%	10%	10%
Közeledés	jó	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Alapterület	21	nagyobb	nagyobb	hasonló
		5%	5%	0%
Műszaki állapot	felújítandó	felújítandó	felújítandó	felújítandó
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Komfort fokozat, fűtés-melegvíz	Fűtés nincs, melegvíz ellátás - átfolyós vízmelegítő	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		-10%	-10%	-10%
Parkolási lehetőség	közterületen, fizetős	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Használat, funkció/alaprajzi elrendezés	jelmezsraktár céljára átalakított, egyterű helyiség, konyha és fürdő nincs	lakás	lakás	lakás
Korrekció mértéke		-15%	-15%	-15%
Épület állapota	2019-ben bővítés és felújítás	hasonló	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb
		0%	5%	5%
Épületen belüli elhelyezkedés	földszint, udvari	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-20%	-5%	-10%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	629 732	661 846	535 167	692 182
Korrigált ár (Ft)	13 224 362	fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
<b>Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:</b>	<b>13 000 000 Ft</b>			

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	VI. Zichy J. u 42. fszt. 4.	VI. Oktogon - NY pu. között	VI. Szondi utca	VI. Rózsa u
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálási adat	kinálási adat	kinálási adat
Adat dátuma		2020 május	2020 május	2020 május
Adat forrása		<a href="http://ingatlan.com/31428787">ingatlan.com/31428787</a>	<a href="http://ingatlan.com/31433355">ingatlan.com/31433355</a>	<a href="http://ingatlan.com/31446599">ingatlan.com/31446599</a>
Ingatlan típusa	társasházi lakás	társasházi lakás	társasházi lakás	társasházi lakás
Bruttó kínálási ár (Ft)		100 000 Ft	100 000 Ft	100 000 Ft
Kínálási ár miatti korrekció, korrigált ár	-10%	90 000 Ft	90 000 Ft	90 000 Ft
Lakás alapterülete (m <sup>2</sup> )	21	28	30	25
Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		3 214 Ft	3 000 Ft	3 600 Ft
Szöveges leírás	Belső-Terézváros frekvenciált részének mellékutcájában, felújított házban, udvari felújítandó íszt-i lakás, fűtéssel, konyhával, fürdővel nem rendelkező, jelenlegi funkciója egyterű raktár	Külső-Terézváros, teljeskörűen felújított, állógalériás, elektromos kűlésű, udvari íszt-i lakás	Külső-Terézváros, vonzásában, udvari, I. em. lévő, felújított, konvektoros, garzon lakás	Külső-Terézváros, udvari, íszt-i, jó állapotú, világos, gépesített, konvektoros lakás
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
Körületen belüli elhelyezkedés	központi	frekvenciált	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb
Korrekció mértéke		0%	5%	5%
Közlekedés	jó	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Alapterület	21	nagyobb	nagyobb	hasonló
		5%	5%	0%
Műszaki állapot	felújítandó	felújított	felújított	jó állapotú
Korrekció mértéke		-15%	-15%	-10%
Komfort fokozat, fűtés-melegvíz	Fűtés nincs, melegvíz ellátás - átvitelyos vízmelegítő	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		-5%	-5%	-5%
Parkolási lehetőség	közterületen, fizetés	hasonló	hasonló	közterület, ingyenes
Korrekció mértéke		0%	0%	-5%
Használat, funkció/alaprajzi elrendezés	jelmezraktár céljára átalakított, egyterű helyiség, konyha és fürdő nincs	lakás	lakás	lakás
Korrekció mértéke		-10%	-10%	-10%
Épület állapota	2019-ben bővítés és felújítás	közepes állapotú	közepes állapotú	jó állapotú
		10%	10%	5%
Épületen belüli elhelyezkedés	földszinti, udvari	hasonló	kedvezőbb	hasonló
		0%	-5%	0%
Egyéb	galéria	állógaléria	nincs	nincs
		-5%	0%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-20%	-15%	-20%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	2 667	2 571	2 550	2 880
Korrigált ár (Ft)	56 010	fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
Az ingatlan bérleti díja kerekítve:	56 000	Ft/hó	672 000	Ft/év

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése		
Megnevezés	dátum	érték (%)
MNB 15 éves kötvény	2020. április	2,200%
tranzakciós költségek		0,500%
ingatlanpiaci kockázat primuma		1,500%
típus kockázat	lakás	1,500%
regionális kockázat	Bp. VI. ker.	0,500%
Hozam ráta		6,200%

A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével		
évi teljes bevétel	672 000	Ft/év
veszteség (kiadási, behajtási)	10,00%	
tőkésítési ráta:	6,200%	
Tőkésített forgalmi érték:	9 754 839	Ft
Kerekített forgalmi érték:	9 800 000	Ft

Értékelési módszerek	Érték (Ft)	Súlyozás (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító elvű	13 000 000 Ft	100%	13 000 000 Ft
Hozam alapú megközelítés	9 800 000 Ft	0%	0 Ft
Végső forgalmi érték, kerekítve:		100%	13 000 000 Ft



## 11. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a Thália Színház használatában lévő ingatlanok forgalmi értékeinek meghatározását, melynek eredményét az alábbiakban mutatjuk be:

Cím	Megnevezés	Alapterület (m2)	Nettó forgalmi érték
A Thália Színház épületegyüttesében lévő ingatlanok, úgymint a Nagymező u. 22-24. szám ( 29086/0/A/1 és 29086/0/A/2 hrsz.), a Nagymező u. 20. szám (29076/0/A/3 hrsz.), a Nagymező u. 26. szám (29087/0/A/1 hrsz.), a Hajós u. 7. szám (29080/0/A/9 hrsz.) alatti ingatlanok, valamint a 29082 hrsz.-ú, a 29083 hrsz.-ú és a 29077 hrsz.-ú ingatlanokra eső épületrészek együttesen.	színház, iroda, raktár, lakás, egyéb helyiség	7 177	4 725 200 000 Ft
Budapest VI. ker., Hajós u. 9. földszint 4., hrsz.: 29081/0/A/2	kávézó	47	42 000 000 Ft
Budapest VI. ker., Mozsár u.1. - Budapest VI. ker., Nagymező u.19. földszint 8., hrsz.: 29064/0/A/7	iroda	32	32 000 000 Ft
1066 Budapest VI. ker., Zichy Jenő u. 42. 4. ajtó, hrsz.: 29013/0/A/4	lakás	21	13 000 000 Ft
<b>A Thália Színház ingatlanjainak együttes nettó forgalmi értéke, kerekítve:</b>			<b>4 812 200 000 Ft</b>

A meghatározott érték az ingatlanok per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkoznak.

Budapest, 2020. május. 12.

**Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ**  
**Zártkörűen Működő Részvénytársaság**



Móricz István  
ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzéksz.: 01380/1994

2



Fekésházy Attila  
Ingatlan értékbecslési irodavezető

## 12. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

### Felhasználás

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

A vagyonértékelés 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.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

### Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelt 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 vagyonértékelő 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 vagyonértékelés során az alapelveknek megfelelően, a szakmai sztenderdek előírásai és a jogszabályok betartása mellett jártunk el, minden esetben a megbízó megbízásában foglalt cél érdekében.

**Felhasznált adatok**

2.3. pontban felsorolt, felhasznált információk valóságáért felelőség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőt, ezek hiányában a megbízót terhelik.

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

**Felelőség kizárása**

Az értékelés tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre 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, felelőséget nem vállalunk.

**Rejtett hibák**

Rejtett hibákért felelőséget 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.

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

# MELLÉKLETEK



# Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XV. Szabóky utca 5. 1590 Budapest, H: 101

Csúf: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004109755/2020

2020. 04. 13

BUDAPEST VI. KER.

Boltoruló: 29086/0/A/1 helyrajzi szám.

1055 BUDAPEST VI. KER. Hagymás utca 22-24. - 1. emelet, ajtó 1.

IRÉSZ

Leírás	Terület m <sup>2</sup>	szobák száma egysz/fel	szomsz. tájékoz.	telepítési forma
színház	105	0 0	1901/10100	önkormányzat

Bajregyző határozat: 33398/1399/1923.01.15

Bajregyző határozat: 33390/5/1399/06.09.15

Városrész:

Az alapító okirat szerint használatban álló helyiségek

IRÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bajregyző határozat, érvényesítési idő: 33390/5/1399/06.09.15  
jogi cím: eredeti feljáróval  
jogállás: tulajdonos  
név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1052 BUDAPEST VI. KER. Városház utca 9-11.

IRÉSZ

2. bajregyző határozat, érvényesítési idő: 39116/1/2019/19.03.15  
Előzetes felj. utj  
jogonutó:  
név: MAGYAR ÁLLAM  
cím: - - -

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV. Benczúr utca 5. 1096 Budapest, H-1091

Címlet: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Regisztrációs szám: 80000241092861020

2020. 04. 14

BUDAPEST VI. KER.

Baltony utca 29086/0/A/2 helyrajzi szám.

1062 BUDAPEST VI. KER., Magyarszó utca 22-24., - 1. emeleti ajtóházi.

I RÉSZ

Építmény leírása	terület m <sup>2</sup>	szobák száma	szállás létszám	telepítési költség
szállás	27,0	0	0	4148/182,00
Magyarszó házszám: 100900/1009/0533/01/14				önkormányzat
Magyarszó házszám: 100900/1009/0533/01/14				
Magyarszó házszám: 100900/1009/0533/01/14				
Magyarszó házszám: 100900/1009/0533/01/14				

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1				
Magyarszó házszám: 100900/1009/0533/01/14				
Magyarszó házszám: 100900/1009/0533/01/14				
Magyarszó házszám: 100900/1009/0533/01/14				
Magyarszó házszám: 100900/1009/0533/01/14				

III RÉSZ

2. Magyarszó házszám: 100900/1009/0533/01/14				
Magyarszó házszám: 100900/1009/0533/01/14				
Magyarszó házszám: 100900/1009/0533/01/14				
Magyarszó házszám: 100900/1009/0533/01/14				
Magyarszó házszám: 100900/1009/0533/01/14				

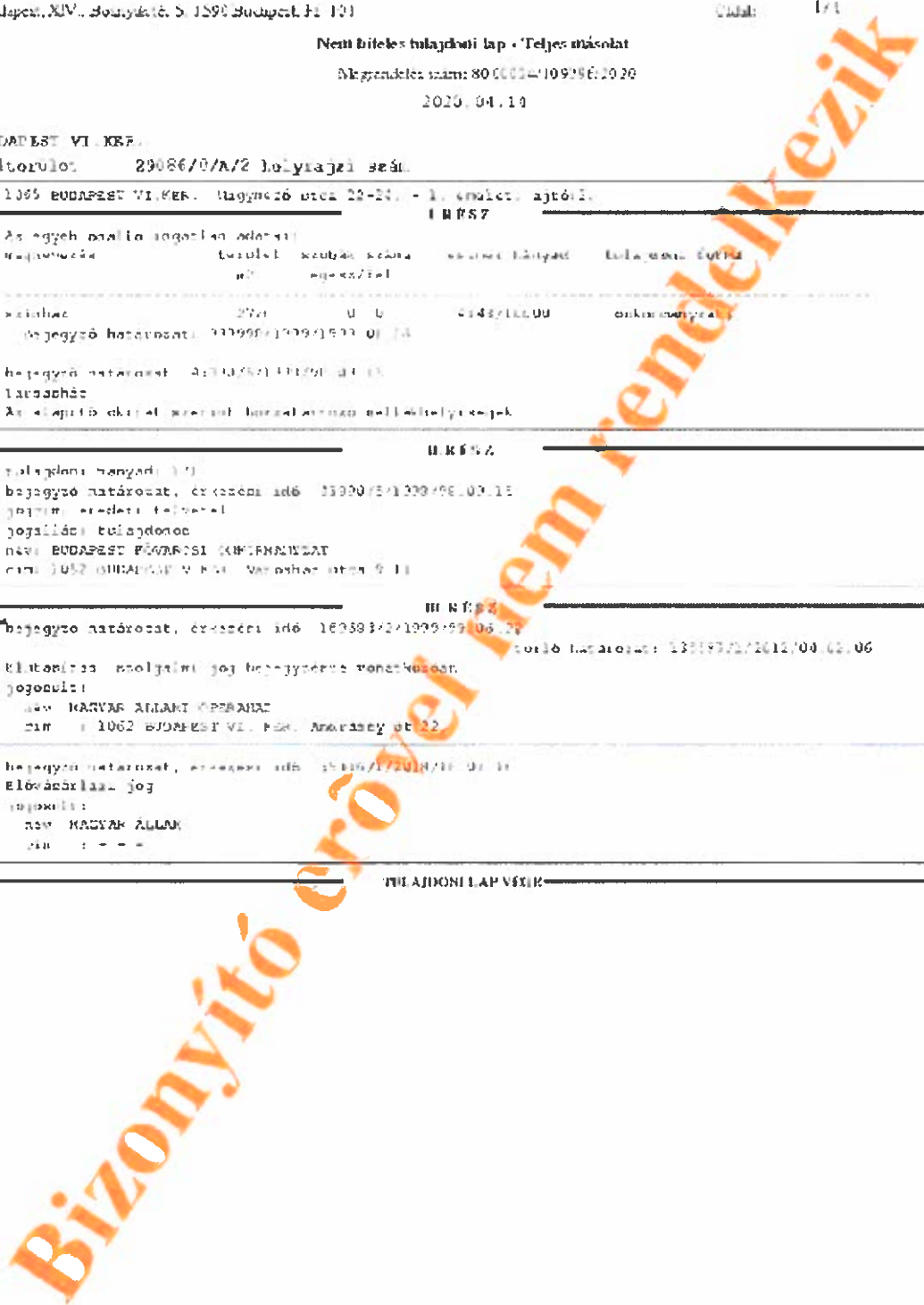
TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap





## Nem hiteles tulajdoni lap - Feljes masolat

Megnevelés szám: 6000(4/10936/2020)

2020.04.15

BUDAPEST VI. KER.

Bellezület 29076/0/A/3 helyrajzi szám

1065 BUDAPEST VI. KER. Nagymező utca 20 földszint. ajtó:1.  
IRÉSZ

1. A egyéb orálló ingatlan adatai

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
egyéb helyiség	300	0 0	2408/10000	önkormányzat
Bejegyző határozat: 599583/1999				

2. bejegyző határozat: 213039/1996/1996.10.21

Emlék  
Emlék védelem

3. bejegyző határozat: 108633/1994/1994.05.07

Farsang

Az orálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helységek.

4. bejegyző határozat: 108366/1994/1994.05.07

Színház

## IRÉSZ

1. tulajdoni hányad: 35/50

bejegyző határozat, érkezési idő: 108633/1994/1994.05.07

jogi cím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁRSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.

tul. hányad: 1/1 tul. hányad: módosító határozat: 30096/3/2010/10.01.04

2. tulajdoni hányad: 7/50

bejegyző határozat, érkezési idő: 30096/3/2010/09.07.03

jogi cím: cseré

átadás: 11/1.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS TEREPVÁROS VI. KERÜLET ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1067 BUDAPEST VI. KER. Eotvos utca 3.

## IRÉSZ

bejegyző határozat, érkezési idő: 65702/2/2009/09.07.03

tul. hányad: 30096/3/2010/10.01.04

Tulajdonjog fenntartással történt eladás

Ezre jogcímen az ingatlan 7/50 tulajdoni hányadára

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS TEREPVÁROS ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1067 BUDAPEST VI. KER. Eotvos utca 3.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV., Bányák tér 5 1599 Budapest, Pf. 101

Oldal: 2 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megnevelés szám: 5000004/109991/2020

2020.04.15

BUDAPEST VI. KER.

Rögzítés helye: 2020/0/A/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 39116/3/2018/18 01.16  
Elővásárlási jog  
jójósnál  
név: NAGYAN ALLAN  
CIR: 111111

TULAJDONI LAP VÉGE

Ítő erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, NYV., Buzsákykötő 3. 1596 Budapest, Pf. 101.

Dátum: 1.12.

Nem hiteles tulajdoni lap - Felvető táblázat

Megrendelés szám: 8000064102197/2020

2020.04.15.

BUDAPEST VI. KER.

boltozulet 29080/0/A/1 helyrajzi szám

1065 BUDAPEST VI. KER. Hárda utca 7. földszint. 1. sz. 2.

IRRSZ

1. Az egyéb öröklő jogtulajdonosi adatok:

regisztrációs szám	terület m2	szobák száma szoba/fel	eszméi hányad	tulajdoni hányad
lakás	16	1 0	1/52,0000	magán
Bejegyző határozat: 99991/1999/				100,00 hányadot 1999.05.05. 03
lakás	16	1 0	1/52,0000	magán
Bejegyző határozat: 122508/12000/00.05.03				

2. bejegyző határozat: 122002/1997/1999.05.10  
Ménkes

3. bejegyző határozat: 114242/1994/1994.05.18  
Farsmann

Az öröklő jogtulajdonosok tartoznak az adópió újságban megjelölt helyiségek.

IRRSZ

1. tulajdonosi hányad: 1/1 területi határozat: 125103/1999/1997.03.03

bejegyző határozat, érkezési idő: 1970b0/1993.09.10.00

területi határozat: 125103/1999/1997.03.03

jogtul: adószóval

jogállás: tulajdonos

nev: BERNA JORDANA

sz. név: Nagy Érika

szül.: 1942

4.041: Buda Ártex

sz: 1096 BUDAPEST VI. KER. Malgyai utca 17. 1. emelet 2

2. tulajdonosi hányad: 1/1 területi határozat: 120678/13/014/14.10.20

bejegyző határozat, érkezési idő: 122508/1999.1997.05.05

területi határozat: 120678/13/014/14.10.20

jogtul: adószóval

jogállás: tulajdonos

nev: TIALIA STEINER

sz: 1005 BUDAPEST VI. KER. Nagy László utca 22-24

3. tulajdonosi hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 120678/13/014/14.10.20

jogtul: jogtulóval

jogállás: tulajdonos

nev: KISAPPEL ÉVA ÉS FÉRJÉI SZABÓ ÉVA

sz: 1051 BUDAPEST VI. KER. Vasoshát utca 9-11

IRRSZ

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV. Bosnyák téri 3. 1590 Budapest, Pf. 101

Dátum: 2020.04.15

Nem hiteles tulajdoni lap - Feltesztelés

Végrendelet száma: 0000401021072020

2020.04.15

BUDAPEST VI. KER.

Földhasználat: 29000/0/0/1/1 helyrajzi szám

Földhasználati azonosító  
HRSZ

Földhasználati határozat, címszám: 197000/1999/1999/10/20

Földh. határozat: 120000/1999/1999/01/01

Helyrajzi szám: Földhasználati szám

Állomány: 11/22

Jogtulajti

Név: Nagy Dánielné

Képviselet: Fajó Anna

Éves: 1915

Állomány: 1001 sorbajár

Cím: 1105 BUDAPEST VI. KER. Magyar utca 2. földhasználati

Földhasználati határozat, címszám: 115538/1970/4/14/10/01

Földh. határozat: 120000/1970/1970/01/01

Földhasználat

115538/1970/4/14/10/01 számú földhasználati határozat alapján

Jogtulajti

Név: BUDAPEST FŐVÁROSI KORMÁNYHIVATALA FÖLDHASZNÁLATI FŐOSZTÁLY

Cím: 1052 BUDAPEST VI. KER. Vereos utca 9-11.

TULAJDONI LAP RÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Tulajdoni lap

Tulajdoni lap

azonosító erővel nem rendelkezik



**Thália Színház ingatlanjai**

épületszint:	Nagymező u. 22-24. HRSZ. 29086 Társasház				Nagymező u. 20. HRSZ. 29076 TH.		Nagymező u. 26. HRSZ. 29087 TH.		Andrássy út 28. HRSZ. 29077 TH.				Hajós u. 7. HRSZ. 29080 TH.		Hajós u. 11. HRSZ. 29082 TH.		Hajós u. 13-15. HRSZ. 29083 TH.			
	1.sz. albetét		2.sz. albetét		Beépített, kizárólagos használatú közöstudajdonú területek		3.sz. albetét		1. sz. albetét		Állami tulajdonú ingatlanon épült fővárosi tulajdonú épületrész		Állami tulajdonban lévő épületrész ingyenes használata		9. sz. albetét Művészbajrór		Állami tulajdonú ingatlanon épült fővárosi tulajdonú épületrész		Beépített, kizárólagos használatú bérelt közöstudajdonú terület	
	jel	m <sup>2</sup>	jel	m <sup>2</sup>	jel	m <sup>2</sup>	jel	m <sup>2</sup>	jel	m <sup>2</sup>	jel	m <sup>2</sup>	jel	m <sup>2</sup>	jel	m <sup>2</sup>	jel	m <sup>2</sup>	jel	m <sup>2</sup>
II. félémelet	FII09	4,86	FII20	4,15												FII54	35,96			
	FII01	14,14	FII21	4,53												FII55	2,45			
	FII02	14,55	FII22	17,77												FII56	106,97			
	FII03	170,8	FII23	13,11												FII57	10,13			
	FII04	27,01	FII24	11,75												FII58	20,06			
	FII05	48,48	FII25	16,07												FII59	13,51			
	FII06	29,38	FII26	2,9												FII60	10,4			
	FII07	9,4	FII27	14,95												FII61	2,48			
	FII08	30,44	FII28	3,59												FII62	2,77			
	FII10	8,2	FII29	59,79												FII63	1,5			
	FII11	7,82	FII30	55,75												FII64	12,06			
	FII12	1,49	FII31	3,94												FII65	16,17			
	FII13	1,48	FII32	4,52												FII66	10,76			
	FII14	5,51	FII33	4,34												FII67	1,67			
	FII15	1,53	FII34	5,46																
	FII16	136,88	FII35	6,76																
	FII17	11,47	FII36	5,84																
	FII18	28,37	FII37	4,17																
	FII19	4,35	FII38	4,71																
			FII39	4,51																
			FII40	5,65																
			FII41	6,95																
			FII42	6,01																
			FII43	3,06																
			FII44	6,11																
			FII45	12,37																
			FII46	10,34																
			FII47	2,24																
			FII48	2,26																
			FII49	2,37																
			FII50	47,35																
			FII51	0,22																
			FII52	14,82																
		FII53	4,2																	
1175,61	556,16		372,56															246,89		
III. félémelet	FIII01	12,95	FIII12	3,27	FIII42	39,35												FIII43	35,96	
	FIII02	14	FIII13	8,87														FIII44	24,93	
	FIII03	112,88	FIII14	3,77														FIII45	13,32	
	FIII04	5,16	FIII15	13,66														FIII46	1,88	
	FIII05	23,78	FIII16	4,05														FIII47	5,53	
	FIII06	15,43	FIII17	31,64														FIII48	10,13	
	FIII07	3,13	FIII18	3,86														FIII49	42,99	
	FIII08	3,55	FIII19	3,44														FIII50	23,52	
	FIII09	8,01	FIII20	5,89														FIII51	5,81	
	FIII10	13,31	FIII21	8,57														FIII52	13,24	
	FIII11	10,34	FIII22	12,58														FIII53	1,62	
			FIII23	21,58															FIII54	2,31
			FIII24	21,59															FIII55	4,96
			FIII25	20,26															FIII56	21,74
			FIII26	52,04																
			FIII27	6,09																
			FIII28	7,64																
			FIII29	18,19																
			FIII30	3,51																
			FIII31	3,52																
			FIII32	56,35																
		FIII33	6,55																	
		FIII34	10,02																	
		FIII35	9,62																	
		FIII36	12,25																	
		FIII37	11,65																	
		FIII38	81,93																	
		FIII39	46,98																	
		FIII40	0,51																	
		FIII41	19,32																	
979,03	272,54		509,2			39,35													207,94	
gépezési szint			G01	47,73														G04	35,96	
			G02	15,98														G05	29,68	
			G03	19,35														G06	11,4	
																		G07	36,57	
																		G08	29,38	
																		G09	46,64	
	272,69			83,06															189,63	
	Zsimorpadlás-szint		Z501	36,01														Z502	33,02	
	69,03			36,01															33,02	
<b>összesen:</b>	<b>1126,63</b>		<b>3217,35</b>		<b>580,85</b>	<b>338,56</b>		<b>468,7</b>		<b>87,86</b>	<b>360,55</b>		<b>26</b>			<b>1317,66</b>	<b>13,86</b>			
7177,47	m <sup>2</sup> összesen																			
7177	m <sup>2</sup> összesen, kerekítve																			

tulajdoni 1053

2726

399

399

26











