



cutting through complexity™

Nagy és Trócsányi Ügyvédi Iroda

Eiffel Palace irodaház
befektetési értékének
meghatározása

2014. június

THE FUTURE.

EIFFEL
PALACE



Nagy és Trócsányi Ügyvédi Iroda
1126 Budapest, Ugocsa utca 4/B.

Tisztelt Megbízónk!

2014. június 16. keltezésű megbízási szerződésünknek megfelelően elvégeztük az Eiffel Palace Irodaház befektetési értékének meghatározását 2014. június 30. érvénnyel. Megállapításainkat az alábbi értékelői jelentésben foglaltuk össze, mely bemutatja az ingatlant, az értékelés folyamatát és az értékre vonatkozó következtetéseket.

Az értékelői jelentés a Nagy és Trócsányi Ügyvédi Iroda számára készült és az ügyfelénél, a Magyar Nemzeti Banknál (a továbbiakban „Érdeklődő”) történő tulajdonosi döntéshozatal támogatása céljából lesz felhasználva. Az értékelés más célra nem használható fel.

Az értékelésre kijelölt ingatlan a 1054 Budapest, Bajcsy-Zsilinszki út 78. szám alatt található, az ingatlan-nyilvántartásban 24981 helyrajzi számon bejegyzett Eiffel Palace Irodaház. Az ingatlan a szűken vett Belváros határára, a város egyik közlekedési szempontból legokrártúbban feltárható helyszínén, egy olyan helyen fekszik, amely fővárosiak és vidékiek számára is könnyen elérhető, ugyanakkor 5-10 perc sétára van a Parlamenttől és más fontos kormányzati épületektől.

Az eredetileg 1893-ban, a Pesti Hírlap elhelyezésére épített épületet 2013-ban teljes körűen felújították. A rekonstrukció során a homlokzati falakat megtartották, ám az

összes többi szerkezetet lebontották és így korszerű, 5 pincszint + földszint + 7 emelet kialakítású irodaházat hoztak létre. Az egész épületre a kiemelkedően magas műszaki színvonal, valamint a hagyományos és modern szerkezetek izléses összhangja jellemző.

Az értékelés során a megbízás jellegének megfelelően az Érdeklődő sajátos befektetési szempontrendszerét vettük alapul, ezért, az egyedi szempontrendszer mérlegelhetősége érdekében javasoltuk a Befektetési Érték, mint értékelési alap alkalmazását, melyet annak ismertetését követően az Érdeklődő és Megbízónk elfogadott.

Vizsgálataink eredményeképp arra a következtetésre jutottunk, hogy ezen szempontrendszer a jövedelem megközelítéssel lehet a legjobban figyelembe venni, ezért ezt a módszert választottuk a befektetési érték meghatározására. A számítások során 12 éves cash-flow modell alkalmaztunk, melyben a Tulajdonos adatszolgáltatása alapján figyelembe vettük a jelenleg érvényes bérleti szerződéseket. Az üres területek esetében feltételeztük, hogy amennyiben a kijárási áron piaci szereplő nem venné ki a területeket azonnal, akkor az Érdeklődő az adott bérleti díjon saját-, illetve kapcsolt szervezeti egységei elhelyezésére tudja felhasználni. A pénzáramok jelenértékre történő számításánál az Érdeklődő által elvárt hozamszinttel kalkuláltunk figyelembe véve hogy az Érdeklődő a vásárlást nem piaci finanszírozású forrásokból tervezi, így a feltételezett akvizíció tökeköltsége nem egyezik meg az átlagos piaci szereplőkével.

Az RICS a következőképpen határozza meg a Befektetési Érték fogalmát: „Valamely eszköz meghatározott befektetési vagy működési célok esetén érvényes értéke egy adott tulajdonos vagy leendő tulajdonos számára.” (RICS Valuation – Professional Standards January 2014, VPS 4 1.4 pontja)

Az elvégzett vizsgálatok alapján, véleményünk szerint az értékelésre kijelölt ingatlan Befektetési Értéke 2014. június 30. érvénnyel, áfa nélkül, kerekítve **46.200.000 EUR**, azaz **negyvenhatmillió kettőszázezer euró**.

Az értébecslésnél kifejezett értékek áfa nélkül értendők. Az értébecslés az ingatlan, mint tehermentes vagyontárgyat vette figyelembe. Az itt kifejezett érték nem tartalmazza azokat a költségeket, amelyek a fenti vagyontárgy értékesítésénél merülhetnek fel.

Az értékelésnél az ingatlan rendezett, 1/1-es tulajdonjogi állapotát feltételeztük, függetlenül az ettől esetlegesen eltérő jogi állapottól. Vizsgálatunk a teljes ingatlan, azaz a földterületet, a területen található épületeket és építményeket foglalja magába, de nem terjed ki a gépek és berendezések, valamint a szolgáltatáshoz és használatához fűződő szerződések (összefoglalóan: nem ingatlan jellegű vagyontárgyak) illetve az üzleti tevékenység értékelésére.

A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak, és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek. Az értékkel kapcsolatban megfogalmazott következtetések a meghatározott értékelési időponttól számított 90 napig érvényesek. A fenti következtetések részleteit az értébecslői jelentés és a mellékletek tartalmazzák. Következtetéseink csak a mellékelt korlátozó feltevésekkel együtt érvényesek.

Tisztelettel:



Dános Pál, MRICS
Igazgató
KPMG Tanácsadó Kft.

Andrea Sartori
Partner
KPMG Tanácsadó Kft.

Tartalomjegyzék

1	Bevezetés	5	5.1	Bevezetés	27
1.1	Előzmények	5	5.2	Az értékelés célja	27
1.2	Az értékelés tárgya	5	5.3	Általánosan elfogadott értékelési módszerek	27
2	A befektetési érték használata	5	5.4	Az értékelési módszerek alkalmazása	28
2.1	Az értékelés célja	5	5.4.1	A jövedelem megközelítés alkalmazása	28
2.2	Az értékelés elvi alapja („basis of value”)	5	6	Végkövetkeztetés	30
2.3	Értékelési szempontok	7	7	Nyilatkozat az értékeléssel kapcsolatos bizonytalanságról	31
2.4	Az ingatlan helyszíni megtekintése	7	8	Mellékletek	32
2.5	Adatgyűjtés	7	8.1	melléklet – Értékelésre vonatkozó korlátozó feltételek	33
2.6	Alkalmazott általános feltételezések	8	8.2	melléklet – Számításokat összefoglaló táblázatok – Diszkontált Cash Flow modell számításai	35
2.7	Általános korlátozás	8	8.3	melléklet – Dokumentumok	37
3	Az értékelt ingatlan bemutatása	9	8.3.1	Tulajdoni lap másolat	37
3.1	Bevezetés	9	8.3.2	Helyszínrajz	39
3.2	Tulajdonjogi helyzet	9	8.3.3	Alaprajzok	40
3.3	Elhelyezkedés és megközelíthetőség	9	8.3.4	Fényképek	53
3.4	Földterület	13			
3.5	Beépíthetőség és városrendezési kérdések	14			
3.6	Környezetvédelmi kérdések	14			
3.7	Az épület bemutatása	14			
4	Értékelés	18			
4.1	Piaci áttekintés	18			
4.1.1	Általános gazdasági áttekintés	18			
4.1.2	Budapesti irodapiac	19			
4.2	Optimális hasznosítás	26			
5	Értékelési módszerek	27			

1 Bevezetés

1.1 Előzmények

A Nagy és Trócsányi Ügyvédi Iroda (a továbbiakban „M megbízó”) megbízta a KPMG Tanácsadó Kft.-t (a továbbiakban „M megbízott”, „Értékelő” vagy „KPMG”) a Budapest V. kerület, Bajcsy-Zsilinszky út 78. szám alatti Eiffel Palace Irodaház 2014. június 30. érvényű értékelésével (a továbbiakban „Értékelés”).

1.2 Az értékelés tárgya

Az értékelésre kijelölt ingatlan Budapest V. kerületben, a Bajcsy-Zsilinszky út 78. szám alatt található, az ingatlan-nyilvántartásban 24981 helyrajzi számon nyilvántartott Eiffel Palace megnevezésű irodaház. Az épület 5 pinceszint + földszint + 7 emelet kialakítású, melyből a földszinti területek jellemzően kereskedelmi és konferencia funkciót látnak el, míg az 1-7. szinteket irodaterületek foglalják el.

Az értékelés tárgyat a fent bemutatott irodaház 1/1-es tulajdonjoga képezte.

Vizsgálatunk a teljes ingatlant, azaz a földterületet, a területen található épületet és építményeket foglalja magában. A megállapított érték nem terjed ki a gépek és berendezések, valamint a szolgáltatáshoz és használathoz fűződő szerződések (összefoglalóan: nem ingatlan jellegű vagyontárgyak) illetve az üzleti tevékenység értékére.

2 A befektetési érték használata

2.1 Az értékelés célja

Az értékelés célja, hogy 2014. június 30. érvényűvel véleményt alkossunk a kijelölt ingatlan Befektetési Értékéről. Megbízó tájékoztatása szerint az értékbecslés tulajdonosi döntések támogatásához lesz felhasználva. A szakvélemény más célra nem használható fel.

Megbízónk arról tájékoztatott bennünket, hogy ügyfele, az értékelte ingatlan potenciális vásárlója (a továbbiakban „Érdeklődő”) az ingatlan hosszú távú tartását tervezi és a jelenleg bérbé nem adott területeket is bérbé kívánja adni. Érdeklődő szándéka, hogy amennyiben piaci bérrel a területeket nem tudja haladéktalanul feltölteni, akkor saját, illetve kapcsolt szervezeti egységei elhelyezésére fogja az irodaterületeket felhasználni.

2.2 Az értékelés elvi alapja („basis of value”)

A nemzetközi ingatlanértékelési gyakorlat alapján az értékelés megkezdése előtt és az értékelés céljának megismerése után az értékelő elsődleges feladata a megfelelő értékelési elvi alapvetés meghatározása. Az „értékelés alapját”, mint az értékbecslés során használandó elvi- és értelmezési bázist, a különböző nemzetközi értékelési szabályzatok hasonlóképpen határozzák meg, illetve hasonló kategóriákat állapítanak meg.

Az Európai Értékelési Szabványok (European Valuation Standards EVS 2012), Első Részének EVS1 pontja a piaci érték, az EVS2 pontja a piaci feltételezésektől különböző értékelési alapvetéseket határozza meg. Az EVS2 6. pontja részletezi az úgynevezett „Befektetési Érték” (Investment Value), illetve az „Értékesség” (Worth) fogalmkörét. A 6.1. pontja szerinti definíció az következő: „A befektetési érték valamely eszköznek a tulajdonos, vagy lehetséges tulajdonos számára nyújtott értéke egyedi befektetési vagy működési célokra (IVSC, 2011, 12. o.)”.

A szabvány 6.2. pontja alapján ez az értékforma olyan esetekben alkalmazható, amikor a meghatározott ingatlan egy olyan meghatározott befektetőhöz, befektetői csoporthoz vagy szervezethez köthető, aki vagy amely azonosítható befektetési célokkal es/vagy kritériumokkal rendelkezik. Mivel az ilyen alapon készített értékbecslések azt becsülik meg, hogy egy egyedi vevő milyen ár ajánlására kész, nem méri a piac ingatlanra vonatkozó általános megítélését, és nem is várható, hogy ezek összhangban legyenek vagy megegyezzenek bármilyen másik, például piaci értékkel.

A Befektetési Értékkel kapcsolatban az International Valuation Standards 2013 Keretszabályzat 37. pontja az alábbi kiegészítő információt adja: „Ez egy entitás-specifikus értékelési alap. Bár bizonyos körülmények között ezen értékelési alap

megegyezhet az adott eszköz értékesítéséből származó összeggel, a befektetési érték egy adott fél számára érvényes, és alapiában véve az eszköz birtoklásából származó előnyöket tükrözi, így nem okvetlenül kapcsolódik feltételezett csereügylethez. A befektetési érték azon entitás körülményeit és pénzügyi céljait tükrözi, amelyik számára az értékelés készül. Gyakran használják a befektetési teljesítmény mérésére. Egy adott vagyontárgy befektetési értékének és piaci értékének különbözősége motíválja az eladókat vagy vásárlókat a piacra történő lépésre.”

Az értékelési cél és az értékelési alapelv adekvát meghatározása adja meg a lehetőséget arra, hogy az értékelő jól fogalmazhassa meg azt a kérdést, amelyre az értékelési szakvéleményben választ keres. Az ingatlanértékelések helyességét nem csak az határozza meg, hogy az szakvéleményben becsült érték mekkora, hanem az, hogy a vonatkozó következtetés ténylegesen a feltett kérdésre ad-e szakmailag helyes választ.

Természetesen a kérdés megfogalmazása nem pusztán az értékelő egyedüli feladata, hiszen a körülmények, a megbízói célok és egyedi feltételek áttekintése csak megbízói egyeztetések nyomán történhet. Az egyeztetések alapján lehetséges az értékelési feladatot a vonatkozó nemzetközi-, és hazai előírások által meghatározott keretekbe foglalni.

Az értékelés pénzügyi modellezése során két fő szempontrendszer alapján merülhet fel az általános piaci feltételektől (vagy ismeretektől) való eltérés.

Egyrészt az értékelendő ingatlan rendelkezhet olyan tulajdonságokkal, amely eltér a piaci átlagtól. Ilyen lehet például egy különleges építési mód, vagy egy különleges minőség, amely piaci foadatására még nincs megfelelően széleskörű tapasztalat.



Az épület homlokzatát felújították, miközben az épület belső szerkezeit teljesen lebontották és új épületet építettek. A Magyarországon eddig teljesen egyedülálló technológia lehetővé tette, hogy a legmagasabb építészeti, műszaki, gépészeti minőséget hozzon létre a tervező és a kivitelező.

Az épület homlokzata

© 2014 KPMG Tanácsadó Kft., a magyar jog alapján bejegyzett korlátolt felelősségű társaság, és egyben a független tagtársaságokból álló KPMG-hálózat magyar tagja, amely hálózat a KPMG International Cooperative-hez ("KPMG International"), a Svájci Államszövetség joga alapján bejegyzett jogi személyhez kapcsolódik. Minden jog fenntartva.

Másrészt az adott vevő („Érdeklődő”) egy általános piaci szereplőtől eltérő szempontokat mérlegelhet, illetve eltérő képességei, és érdekei is lehetnek. Egy adott vevő - a saját üzleti tervét modellezendő - meghatározhat az ingatlanértékelő számára számtalan egyedi feltételt. Ilyen –az értékelést befolyásoló – tényezők lehet például az alábbiak:

- a vevő saját pénzügyi terve, és finanszírozási lehetőségei,
- az értékelés időpontjában még bérbé nem adott területek feltöltése, a feltöltés ütemezése, esetleges üzleti terv szerinti előzetes megállapodásokban foglaltak figyelembe vétele, és tervezett mutatók használata
- kihasználtság-, illetve foglaltsági elvárások, illetve tervek,
- a vásárlással összefüggő üzleti célok, illetve megtérülési elvárások,
- a figyelembe veendő bérleti díjak nagysága, struktúrája, szerződéses feltételei, esetlegesen adható kedvezmények, stb.
- a számítás során alkalmazandó diszkont-, valamint tőkésítési ráta mértéke,
- a vevő elkötelezettsége, illetve egyedi motívációja a feltételezett tranzakcióval és az adott ingatlanl kapcsolatosan,
- a vevő saját stratégiai célja és prioritási rendszere, azaz a rövid és hosszú távú érdekeinek távlatos rangsorolása,

Fenti szempontokat figyelembe véve, javasoltuk a Befektetési Érték, mint értékelési alap alkalmazását, melyet annak ismertetését követően az Érdeklődő és Megbízónk a megbízás céljával összhangban lévőnek talált és ennek megfelelően elfogadott.

Értékelésünk elsősorban a Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) nemzetközi szakmai szervezet előírásait követi. Az RICS a következőképpen határozza meg a Befektetési Érték fogalmát: „Valamely eszköz meghatározott befektetési vagy működési célok esetén érvényes értéke egy adott tulajdonos vagy leendő tulajdonos számára.” (RICS Valuation – Professional Standards January 2014, VPS 4 1.4 pontja)

A VPS 4. 2. fejezet kiemeli azt, hogy amennyiben eltérés van a megállapodott feltétel rendszer és a szokásos feltételezések között, akkor ezen releváns megbízói instrukciókat az értékelőnek fel kell tüntetnie. Ez biztosítja mind az értékelési szakvélemény, mind az értékelési következtetés szakmai transzparenciáját.

Az értékbecslést az RICS Valuation - Professional Standards January 2014 értékbecslési szabványokkal összhangban független szakértőként végeztük el. A ránk bízott értékelési feladat elvégzéséhez szükséges szakértelemmel, tapasztalattal és piacismerettel rendelkezünk.

2.3 Értékelési szempontok

A megbízásunk jellegének megfelelően a Befektetési Érték meghatározása során az Érdeklődő sajátos szempontrendszerét vettük figyelembe. Legfontosabb feltételezések többek között az alábbiak voltak:

- Érdeklődő a jelenleg bérbé nem adott területeket bérbeadással kívánja hasznosítani. Amennyiben a rendelkezésre álló idő alatt nem jelentkezik elegendő piaci bérítő a szabad területekre, akkor e területeket az Érdeklődő kész saját-, illetve kapcsolott szervezeti egységei elhelyezésére felhasználni a piaci kijárási bérleti díjak árszínvonalán. Ennek megfelelően az értékelő 100%-os feltöltöttséget vesz figyelembe az értékelés során;
- Az úgynevezett fit-out költségeket a potenciális bérlők fizetik, így ez nem terheli a bérbeadásból származó jövedelmet;
- Az alkalmazandó diszkont ráta mértéke a befektetési értékelésnél figyelembe vett, egyedi finanszírozási lehetőségek alapján 6-7% közötti sávba esik.

A DCF kalkuláció során felhasznált további értékelési feltételezéseket az értékelési fejezetben, a jövedelem megközelítésnél mutatjuk be.

2.4 Az ingatlan helyszíni megtekintése

Az értékelés tárgyát képező ingatlant 2014. június 16-án helyszíni szemle során személyesen megtekintettük. A helyszíni bejáráson Tulajdonos részéről Kovács Attila és Czár Balázs, Értékelő részéről Riesz Szabolcs vett részt.

Az Értékelő a helyszíni vizsgálat során szemrevételezéssel állapította meg az épület műszaki állapotát. Értékelő az alapterületeket a Megbízó által átadott dokumentumok alapján vette számításba. Az ingatlan helyszíni vizsgálata szerkezeti feltárásokat, műszeres méréseket, talajmechanikai vizsgálatokat és környezetállapoti felméréseket, valamint ezek dokumentálását nem foglalta magába.

A vizsgálat során felelős tulajdonosi magatartást és hozzáértő ingatlankezelést feltételeztünk.

A helyszíni vizsgálatok során Értékelő fényképeket készített és a jellemző képeket az értékelői jelentés mellékletében dokumentálta.

2.5 Adatgyűjtés

Értékelő az ingatlanval kapcsolatos információkat annak tulajdonosától, a Horizon Developmenttől (a továbbiakban „Tulajdonos”) kapta.

Az ingatlan tulajdonviszonyairól a Tulajdonos által átadott dokumentumok alapján tájékozódunk. Az Értékelő az ingatlan tulajdoni viszonyaira vonatkozó megállapításait ezen dokumentumok ismeretében tette. Értékelő nem folytat és nem folytathat jogi tevékenységet, ezért nem vállalhat jogi garanciát az okiratok teljességéért és azok értelmezéséért.

Az értékelés során az alábbi, a Tulajdonostól kapott információkat használtuk fel:

- tulajdoni lap másolata;
- térképmásolat;
- az épület műszaki adatai és alapterület kimutatása;
- az épület alaprajzai;

- jogerős használatbavételi engedély;
- közmű szerződések;
- üzemeltetési költség kimutatás;
- érvényben lévő bérleti szerződések leglényegesebb adatai, aktuális bérlőlista;
- Kerületi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv.

Az értékelés során a bérleti szerződésekbe nem kaptunk betekintést, így az ingatlan bérbeadottságáról a Tulajdonos által rendelkezésünkre bocsátott kimutatás alapján tájékozódunk.

2.6 Alkalmazott általános feltételezések

Az értékelés során az alábbi szokásos feltételezésekkel éltünk:

- További vizsgálat nélkül feltételeztük, hogy a Tulajdonos által rendelkezésre bocsátott adatok helytállóak és azokat csak a megbízás jellegének megfelelően vizsgáltuk, de nem auditáltuk.
- Feltételeztük, hogy az ingatlanok nincsenek olyan rejtett vagy eltakart tulajdonságai, amelyek azt értékesebbé vagy kevésbé értékessé teszik. A vizsgálat során felelős tulajdonosi magatartást és hozzáértő ingatlankezelést feltételeztünk.
- Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok rendezettek, korlátozásoktól mentesen értékesíthetőek, és az ingatlan rendeltetéseszerű használata sem korlátozott.
- Az értékelt ingatlan alapterületi adatait a Tulajdonos által rendelkezésünkre bocsátott tulajdoni lap másolatok és egyéb dokumentumok alapján vettük figyelembe.
- Feltételeztük, hogy a helyi, vagy országos hatóságoktól, illetve magánszemélyektől vagy szervezetektől minden szükséges engedélyt,

jóváhagyást, vagy egyéb törvényhozói, illetve adminisztratív felhatalmazást beszereztek, illetve azok beszerezhetőek vagy megújíthatóak mindazon felhasználási célokra, amelyek a jelentésben szerepelnek.

- Feltételeztük, hogy az ingatlan piac- és forgalomképes.

2.7 Általános korlátozás

Az Értékelés alapjául a Tulajdonos által az értékelés céljából rendelkezésre bocsátott információkat, valamint az Érdeklődő és a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott befektetési szempontrendszer tekintettük. A kapott adatok valódiságát elfogadtuk, és bár helyességüket igyekeztünk megbízásunk korlátain belül ellenőrizni, nem vállalunk sem garanciát, sem felelősséget olyan információ, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre és értékelésünkhöz felhasználunk.

Feltételeztük, hogy az érvényben lévő állami és helyi szabályokat és törvényeket teljes mértékben betartották; a helyi, vagy országos hatóságoktól, illetve magánszemélyektől vagy szervezetektől minden szükséges engedélyt, jóváhagyást, vagy egyéb törvényhozói, illetve adminisztratív felhatalmazást beszereztek, illetve azok beszerezhetőek vagy megújíthatóak mindazon felhasználási célokra, amelyek a jelentésben szerepelnek. Az ingatlan jogi helyzetét nem vizsgáltuk.

Nem vizsgáltuk az értékelt vagyoni vonatkozó jogcímet és a vele szemben fennálló kötelezettségeket. Az értékelés feltételezi, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok rendezettek és értékesíthetőek. Az értékelés során per-, teher- és igénymentes ingatlant vettünk figyelembe.

A KPMG nem végzett környezetvédelmi vizsgálatot, elemzéseket, méréseket, ez nem is volt feladata, ezért az ingatlan értéke is az esetleg felmerülő környezetvédelmi problémák figyelembevétele nélkül került megállapításra. A KPMG nem vizsgálta a Társaság adózási és jogi helyzetét.

További korlátozó feltételezések a Jelentés Mellékletében találhatóak.

3 Az értékelt ingatlan bemutatása

3.1 Bevezetés

Az értékelés tárgya a Budapest V. kerületében, a Bajcsy-Zsilinszky út 78. szám alatt található, az ingatlan-nyilvántartásban 24981 helyrajzi számon nyilvántartott Eiffel Palace megnevezésű irodaház. Az épület 5 garázsint + földszint + 7 emelet kialakítású, melyből a földszinti területek jellemzően kereskedelmi és konferencia funkciót látnak el, míg az 1-7. szinteket irodaterületek foglalják el.

3.2 Tulajdonjogi helyzet

Az ingatlan tulajdoni viszonyairól a rendelkezésünkre bocsátott 2014. február 10. keltezésű hiteles tulajdoni lap másolat alapján tájékozódunk. Az értékelt ingatlan a tulajdoni lap alapján a 1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78. szám alatt lévő, 24981 helyrajzi számon nyilvántartott 2.677 m² összterületű, kivett üzemi megnevezésű, telek és felépítmény.

Az Eiffel Palace Kft. tulajdonában van az ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányada, amely a tulajdoni lapon a II/5 számon van bejegyezve.

Az ingatlan tulajdoni lapjának III. részén az alábbi érvényes bejegyzések találhatóak:

- Vezetékjog 1 m² nagyságú területre, jogosult: Elmű Hálózati Kft.
- Vezetékjog 19 m² nagyságú területre, jogosult: Elmű Hálózati Kft.
- Keretbiztosítéki jelzálogjog 28.000.000 EUR és járulékai erejéig, jogosult: UniCredit Bank Hungary Zrt.
- Vételi jog 2017.11.30-ig, jogosult: UniCredit Bank Hungary Zrt.
- Lemondás a jelzálogjog ranghelyével való rendelkezés jogáról, jogosult: UniCredit Bank Hungary Zrt.

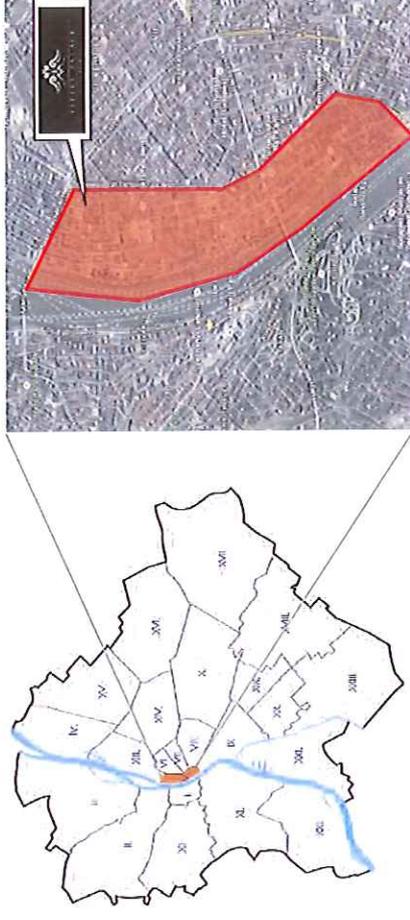
Nem vizsgáltuk az értékelt vagyonra vonatkozó jogcímet és a vele szemben fennálló kötelezettségeket. Az értékelés feltételezi, ha csak erről külön említést nem tesz, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjog rendezett és értékesíthető. Az értékelés során az ingatlan, mint tehermentes vagyontárgyat vettük figyelembe.

3.3 Elhelyezkedés és megközelíthetőség

Az ingatlan környezete

Az ingatlan, Budapest V. kerületében, a Nyugati tér mellett, a belváros központi üzleti negyedében (Central Business District) helyezkedik el. A központi üzleti negyed a bankok és pénzügyi tanácsadó vállalatok kedvelt székhelye, amely az ötödik kerületet és az Andrassy út Oktogonig tartó szakaszát foglalja magában. A budapesti bériroda piacon ez a legmagasabb presztízzsel rendelkező terület.

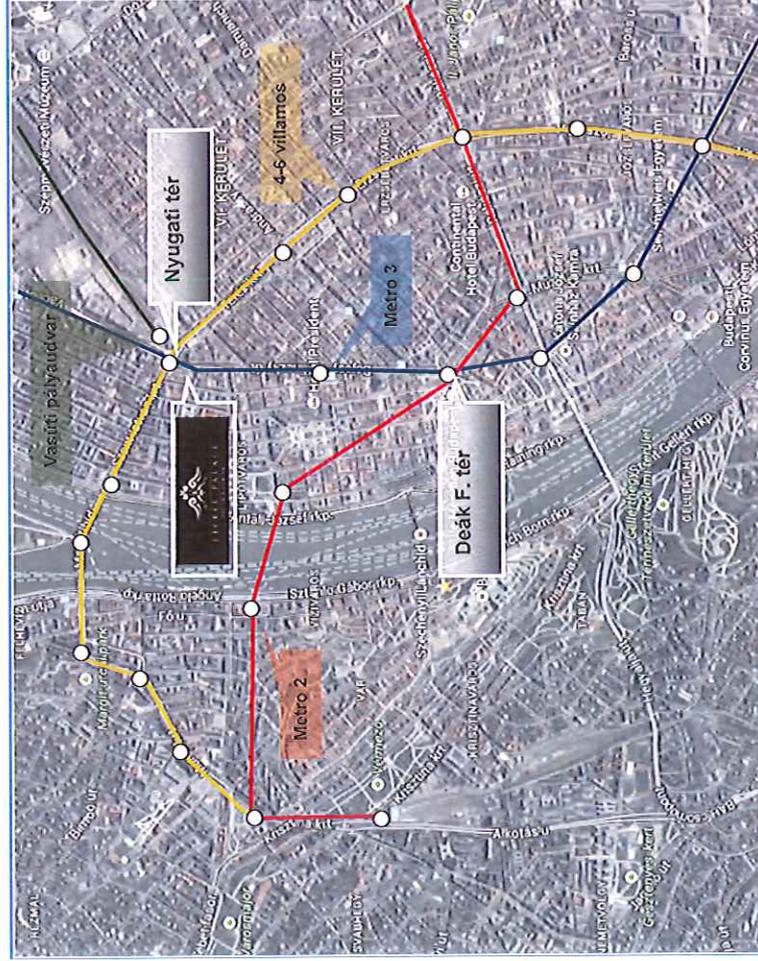
Budapest ötödik kerülete (Belváros-Lipótváros) a főváros egyik legfontosabb területe, mivel sok tekintetben Budapest, illetve Magyarország közigazgatási, hivatali, kereskedelmi és turisztikai központja. Méretét tekintve azonban a legkisebb alapterületű budapesti kerület, mindössze 2,59 négyzetkilométernyi területtel. A kerület lakosságának száma hozzávetőleg huszonegyszer fő volt a 2013. évi adatok alapján.



A kerület egyszerre lakóterület, hivatali, banki, üzleti negyed és turisztikai célpont, amely történeti okok miatt sűrűn beépített. Sok értékes, építészeti-műemléki szempontból jelentős épület áll itt.

A kerületet északról a Szent István körút választja el a XIII. kerülettől, keleti irányból a Bajcsy Zsilinszky út, a Károly krt. és a Múzeum krt. határolja a szomszédos VI., VII. és a VIII. kerülettől. Déli irányból Budapest IX. kerülete, végül nyugatról a Duna folyó határolja.

Megközelíthetőség



A kerületben több jelentős közlekedési csomópont található, így a város bármely pontjáról könnyen megközelíthető. A Deák téren találkozik a kettes és a hármas metrójárat és a milleniumi földalatti vasútvonal, több buszjárat és egy villamos vonal. Négy Duna-híd biztosítja a kerület kapcsolatát a budai területekhez, ezeken villamosok, illetve autóbuszok is közlekednek. Villamosok járnak a kerület határain is, a Duna-part mentén közlekedik a 2-es villamos illetve a 15-ös és a 115-ös busz. A Vígadó téri hajóállomás a belföldi kiránduloforgalom és a hajós városnézések központja. A Nemzetközi Hajóállomásról indulnak a pozsonyi és bécsi szárnyashajók is. A kerületnek több utcája lett sétálóutcává alakítva, továbbá számos helyen a kerékpárút is ki lett építve így akár kerékpárral is biztonságosan lehet közlekedni.

Megközelíthetőség gépkocsival

A kerület legényegesebb közlekedési útvonalai az ingatlan közelében haladnak el, így annak megközelíthetősége kiemelkedő. Budáról a Margit híd - Szent István körút útvonalon, Pest déli területeiről a Kiskörút - Bajcsy Zsilinszky úton, északról a Váci úton, keleti irányból pedig a Nagykörúton keresztül érhető el. A parkolásra a bérlők és a vendégek részére az ingatlan mélygarázsában van lehetőség.

Az irodaházba gépkocsival érkezők részére fenntartott mélygarázs bejárata az épületet nyugatról határoló Bihari János utca felől közelíthető meg. A dolgozók saját kátyájukkal hajthatnak be a számukra kijelölt parkoló szintre – illetve parkolóhelyre –, a külső ügyfelek kizárólag a -1 szintre hajthatnak be, és ott parkolhatnak. Ehhez a belépőkapunál létesített portaszolgálat biztosít számukra belépőkártyát. A közterületi parkolás fizetős rendszerben megoldott.

Megközelíthetőség gyalogosan

Az ingatlan bejárata a gyalogosok részére a Bajcsy Zsilinszky út felől nyílik, az épület egy főbejárattal rendelkezik, amely megegyezik az épület valamikori főbejárataival. Az itt dolgozók a saját belépőkártyájukkal közlekedhetnek az épületben, mindenki csak oda léphet be, ahová a saját kártyája engedi. A külső ügyfelek a főbejárattal szemben eligazító portaszolgálatot találnak, ami az ügyfelek tájékoztatását szolgálja. A további út egy tágas, üvegtetővel fedett udvarra vezet, ahol a recepció található.

Megközelíthetőség tömegközlekedéssel

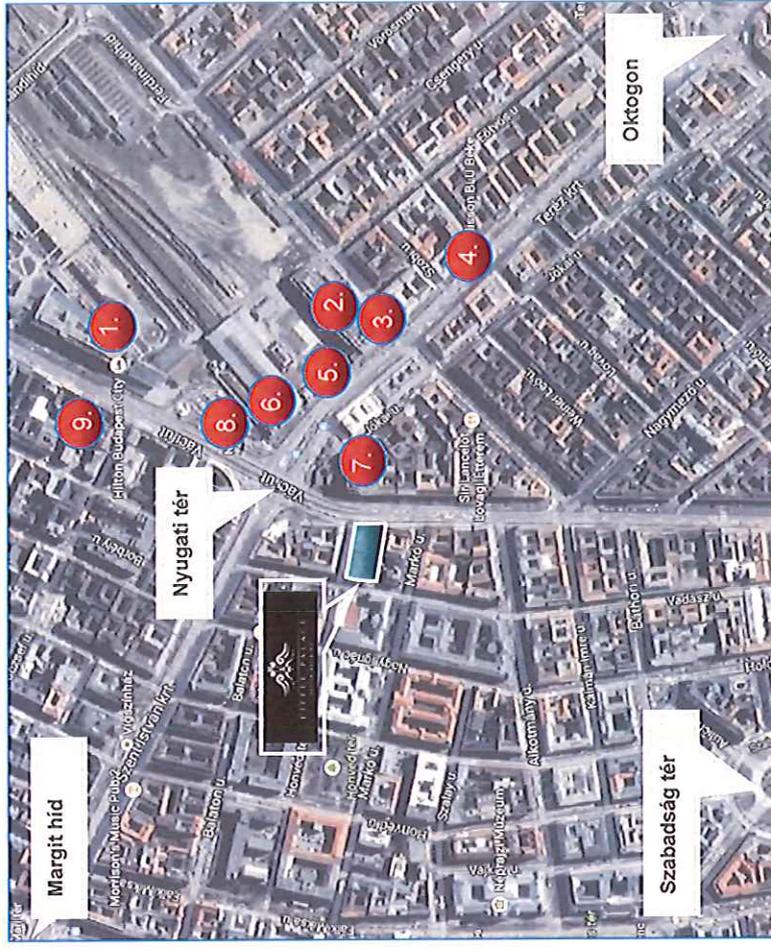
A főbb tömegközlekedési eszközök megállóit: az M3 metróvonalat, valamint a 4-6-os villamos az épülettől hozzávetőleg 100 méterre északi irányban találhatók, így biztosítva a legfontosabb tömegközlekedési összekötőpontot az értékelte ingatlanal.

A 4-es és a 6-os villamos Európa legforgalmasabb villamos vonala, napi 150-200 ezer utassal, amely az észak-budai Szel Kálmán tér közlekedési csomópontot köti össze a pesti Nagykörúton keresztül, a dél-budai területekkel. A 72-es és 73-as trollik, a 6-os, 26A, 91-es, 191 és 219-es buszok megállóit is a Nyugati tér közelében találhatók. Továbbá az ingatlantól 100 méterre található Nyugati pályaudvarról vonatok indulnak olyan meghatározóbb vidéki városok irányába, mint Vác, Cegléd, Szolnok és Szeged.

A lokáció

Az ingatlan Budapest központi üzleti negyedének északi határánál a Szent István körút és a Bajcsy Zsilinszky út találkozásánál található, a Nyugati pályaudvartól hozzávetőleg 100 méterre délnyugati irányban. A Szent István körút részét képezi a belvárost körbe ölelő Nagykörútnak, amely Budapest belvárosának egyik legfontosabb útvonala, mivel keresztülhalad annak legjelentősebb belső kerületein.

Az ingatlan a Budapest egyik kereskedelmi és pénzügyi központjává váló Váci út, a nagy forgalmat bonyolító Nagykörút, valamint a jelentős üzleti potenciállal bíró Bajcsy-Zsilinszky út találkozásánál helyezkedik el. A Bajcsy Zsilinszky a város közlekedésében fontos szerepet tölt be, ugyanis ez köti össze a Nagykörutat és a Váci utat a Deák téri közlekedési csomóponttal illetve a Kiskörúttal.



A környéken főként vegyes funkciójú iroda-, kiskereskedelmi- és lakóingatlanok találhatók. Az ingatlan közvetlen környezetében található a kormányzati és bírósági épületek többsége is.

Megnevezés	Típus	Távolság
1. Westend City Center <ul style="list-style-type: none"> Bankok Éttermek, kávézók Szupermarket Divat Szolgáltatások Westend Hilton szálloda 	Bevásárlóközpont, irodák, hotel	200 méter
2. Eiffel Square irodaház <ul style="list-style-type: none"> Kávézók, éttermek Tesco expressz Gyógyszertár 	Irodaház, üzletek	150 méter
3. Posta	Szolgáltatás	200 méter
4. Radisson Blue	Hotel	300 méter
5. McDonald's – Nyugati tér	Étterem, kávézó	100 méter
6. Nyugati pályaudvar	Pályaudvar	100 méter
7. Skála Metro <ul style="list-style-type: none"> Spar szupermarket Burger King Subway 	Irodák, üzletek, éttermek	50 méter
8. Buszvégállomás (6,26,26A,91,191,219,291)	Tömegközlekedés	100 méter
9. Westend Business Center	Irodák, kávézók	300 méter

Az értékelt ingatlan közvetlen környezetében található északi irányban a Nyugati pályaudvar épülete, valamint a Westend City Center és az Eiffel Square irodaház. A környéken számos étterem, kávézó, ruházati- és egyéb kiegészítő üzlet áll rendelkezésre, valamint az ingatlan 500 méter sugarú vonzáskörzetében több közintézmény, iskola, irodaház és hotel is található.

Láthatóság

Az épület főhomlokzata a forgalmas Bajcsy-Zsilinszky út és a Stollár Béla utca felé néz, így annak láthatósága kiváló. A Bajcsy-Zsilinszky utat a Váci úttal összekötő,

© 2014 KPMG Tanácsadó Kft., a magyar jog alapján bejegyzett korlátolt felelősségű társaság, és egyben a független tagtársaságokból álló KPMG-hálózat magyar tagja, amely hálózat a KPMG International Cooperative-bez ("KPMG International"), a Svájci Államszövetség joga alapján bejegyzett jogi személyhez kapcsolódik. Minden jog fenntartva.

gépkocsi forgalom szempontjából nagy forgalmat bonyolító felüljáró ugyan a Nyugati tér irányából kissé takarja az épületet, annak láthatósága még így is jó.



A terület tömegközlekedés és gyalogos forgalom szempontjából jelentős forgalmat bonyolít le, a környék gyengései közé sorolható a parkolóhelyek relatív hiánya.

Környékbeli fejlesztések

A környék és az értékelt ingatlan szempontjából is kiemelkedő fejlesztés volt a Nyugati pályaudvar mellett megvalósult Eiffel Square irodaház. A beruházás keretében a pályaudvartól keletre fekvő elhanyagolt területet teljesen rehabilitálták és egy irodaházat, üzleteket és közösségi parkot hoztak létre a területen.

A sikeres Eiffel Square irodaház nagyban növelte a helyszín, mint irodai lokáció elismertségét, mivel a fejlesztés jó példa arra, hogy az adott területen egy magas kategóriájú iroda koncepció sikeresen és magas kihasználtság mellett tud működni.

Az Önkormányzat tervei között szerepel az ingatlan szomszédságában elhelyezkedő Skála Metro áruházzal előtti tér felújítása és rendezése. A tervek szerint a 2014. év folyamán megvalósuló átalakítás keretén belül az ideiglenes építmények elbontásával a tér tagoltsága megszűnik, az aluljáróból kivezető lépcsők nagy részét elbontják és a terep feltöltésével egybefüggő teret alakítanak ki.



A fejlesztés hatására a Skála Metro előtti elhanyagolt terület igényes, modern kialakítású lesz, rendezette válik és új térburkolatot kap, amely a tér presztizs értékét, a környezet rendezettsége miatt tovább fogja növelni.

Távlati városfejlesztési elképzelések

A helyszínt érintik Budapest jövőbeni fontosabb fejlesztési elképzelései, ezek közül is legfőképpen a sugárutak fejlesztése és a Nyugati tér eredeti térrányainak, közlekedési csomópontból városi térré, találkozóhellyé történő visszaalakítása. Az Andrásy út mintájára, a Bajcsy-Zsilinszky / Váci út, a Podmaniczky, a Rákóczi, az Üllői, a Soroksári utak mindegyike zöld sugárút lenne, a végén egy-egy különleges helyet, mint a Ludovika, a Keleti Pályaudvar, a Hősök tere, vagy a MÚPA.

A Dunán a szigetek füzere, rajtuk a folyó két oldalán lévő városrészeket szolgáló közösségi funkciókkal, a Belváros határán körbefutó parkok zöld gyűrűje, és a

rozsdazónában, ahol vélhetően az elkövetkező évtizedekben semmi nem fog történni, intenzív zöldítéssel, közösségi kertekkel, haszonerőkökkel, a budai hegyvidék félköríves formáját kiegészítve egy második zöld gyűrűt vonhatnak Budapest köré. A város, amelyet kettős zöld gyűrű fog körbe már-már utópisztikusan ideális egy metropolisz számára.

A Nyugati tér eredeti térrányainak visszaállítása része annak a hosszú távú városfejlesztési tervnek, amelynek során a hasonló belvárosi közlekedési csomópontok újra városi térré, találkozó helyé alakulnak. A belvárosi terek átalakításával a közlekedési csomópontok közterekké válnak ismét.

Ennek része a Nyugati és a Keleti pályaudvar előtt elhaladó felújírók lebontása, annak érdekében, hogy az ott elhaladó sugárutakról a két különleges épület látványa újra érvényesülhessen. További terv a térfalak helyreállítása: a Nyugati téri felújíró elbontása után az értékes homlokzatok újra térfalként rajzolják ki a terek kontúrjait.

Ehhez a köztér / közösségi tér programhoz remekül illeszkedik a Skála Metro irodaház belső átriuma és az abból nyíló vendéglátóhelyek illetve az épület főhomlokzatán elhelyezkedő, a térre nyíló teraszok.

3.4 Földterület

Az Eiffel Palace irodaház egy összesen 2.677 m² alapterületű, egy helyrajzi számon nyilvántartott fejlesztési területen fekszik. A Stollár Béla utca, a Bihari János utca és a Bajcsy-Zsilinszky út által határolt földterület kelet-nyugati irányban elnyúló szabálytalan alakú, 100%-ban beépített.

A terület összközműves, a jelenlegi beépítéshez szükséges összes közműcsatlakozás és kapacitás ki lett építve a fejlesztés során. A területet észak felől a Stollár Béla utca, dél felől lakóépületek határolják, míg nyugat felől a Bihari János utca, kelet felől a Bajcsy-Zsilinszky út zárja le.

A telken 2013-ban zártosur beépítéssel -5 szint + földszint + 7 emelet kialakítású kereskedelmi és irodai hasznosítású épületkomplexum létesült.



Forrás: térképmásolat

3.5 Beépíthetőség és városrendezési kérdések

Az értékelt ingatlanra vonatkozó beépíthetőségi előírásokról a Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzata Kerületi Építési Szabályzatról szóló 33/2008. (XII. 05.) rendeletből tájékozódunk, mely az értékelt területet VK-V városközponti építési övezetbe sorolja.

A következő táblázatban összefoglaljuk a VK-V övezetre vonatkozó legfontosabb szabályozási előírásokat:

Beépítés legnagyobbra megengedett mértéke	Szintterületi mutató	Kötelező legkisebb zöldfelületarány	Megengedett építmény magasság	Kialakítható telekméret
Z 80%*	5,5-6,0 m ² /m ²	10%	25 m	800-2.000 m ²

*terepszint alatt 100%

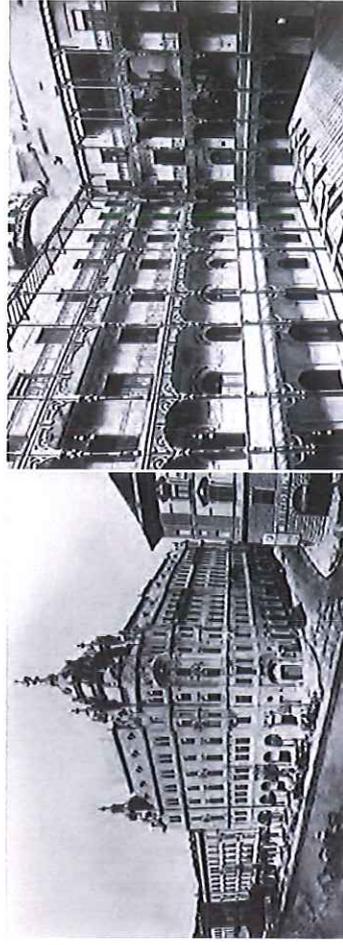
A jelenlegi épület fejlesztése az érvényes szabályozási terv által megengedett maximális bruttó beépítési potenciál alapján történt, így a földterület nem rendelkezik figyelembe vehető többletbeépítési potenciállal.

3.6 Környezetvédelmi kérdések

Az értékelt nem észlelt az értékelt ingatlanon veszélyes és/vagy környezetkárosító anyagokat és nincs tudomása arról, hogy ilyen anyagok lennének az ingatlanon. Ugyanakkor, az értékelt nincs arra képesítve, és nem feladata, hogy az ilyen anyagokat felfedezze. Az értékelt az értékelés során a feltételezésen alapul, hogy az ingatlanon nincs olyan veszélyes vagy környezetkárosító anyag, mely annak értékét csökkentené.

3.7 Az épület bemutatása

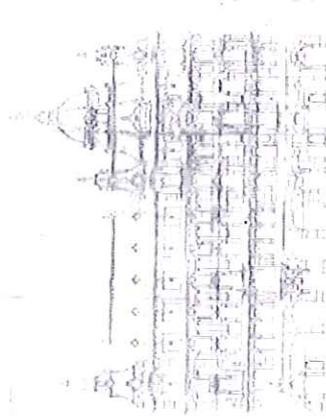
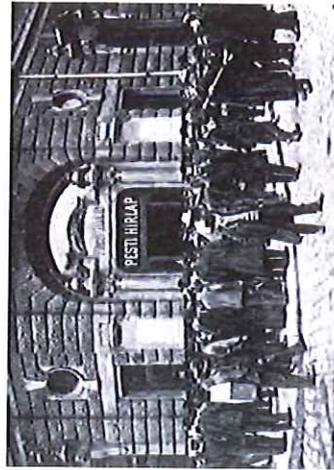
Az épület története



Az épület 1893-94-ben épült Korb Flóris és Giergl Kálmán tervei alapján. A megrendelők a Légrády testvérek voltak, épületük a Pesti Hírlap hivatalos helyiségeit foglalta magában, ezen kívül több bérlakást is tartalmazott. A későbbi sikeres építéspárosnak ez volt az első jelentős megvalósult épülete Budapesten.

A telek geometriai alakja két udvar alkalmazását indokolta, mivel a telek hosszúka alakú, ezen kívül a hosszabb – egyéb épületekhez csatlakozó – telekhatárán egy visszaugrás is található, ami nehezen oldható meg egy udvarral.

A nagyobb udvar felett az első emelet magasságában üvegterítő létesült, a földszinten és a pincszinten helyezték el a nyomdai és rotációs gépeket. A földszinti kiadóhivatali helyiségek felett a viszonylag alacsony belmagasságú tereket szedőterként használták. A nagyobbik udvar köré az első emeletig a szerkesztőségi irodákat csoportosították – itt kapott helyet a tulajdonosok két nagy méretű lakása is, míg a felsőbb szinteken bérlakásokat helyeztek el.



Az épület tervezésénél ügyeltek arra, hogy a nyomdai gépek által keltett rezgések ne zavarják a lakások nyugalmát, ezért az egész épület alatt létesülő 1,0 méter vastag beton alaptól leválasztották az udvar alapját – mely a tetőszerkezet öntöttvas oszlopait hordta – így rezgésmentessé vált az épület.

A második világháború komoly károkat okozott, ekkor semmisültek meg a tetőtéri kupolák is komplett szerkezetükkel együtt, amelyeket nem építettek újra. A háborút követő időszakban az államosítást követően nevében, irányításában többszöri változáson ment keresztül: Hírlap Nyomda (1948), Vörös Csillag Nyomda (1950),

© 2014 KPMG Tanácsadó Kft., a magyar jog alapján bejegyzett korlátolt felelősségű társaság, és egyben a független tagtársaságokból álló KPMG-hálózat magyar tagja, amely hálózati a KPMG International Cooperative-hez ("KPMG International"), a Svájci Államszövetség Joga alapján bejegyzett jogi személyhez kapcsolódik. Minden jog fenntartva.

Október 23. Nyomda (1956), majd 1957-től folyamatosan Zrínyi Nyomda. Az épület a rekonstrukciót megelőzően körülbelül 10 éve üresen állt.

Az átépítés



Az épület újbóli hasznosításának tervezése során a fejlesztőnek komplex, egymásnak ellentmondó szempontrendszerrel kellett mérlegelnie. Egyrészt az épületet a szabályozási terv kötelezően megtartandónak jelöli, másrészt a régi szerkezetben bauxitbetont is alkalmaztak, ami állékonyasági szempontból fokozott veszélyt jelent. Továbbá a funkcionális szempontjából mérlegelni kellett, hogy a meglévő térkapcsolatok nem tették lehetővé a gazdaságos és energiahatékony térkihasználást, valamint azt, hogy a parkolás az épület megtartásával nem megoldható.

Annak érdekében, hogy a fent bemutatott komplex szempontrendszernek minden tekintetben megfeleljen a fejlesztő, a homlokzati falak megtartása, ám az összes többi szerkezet bontása mellett döntött.

Ez a megoldás lehetővé tette, hogy az értékvédelmi szempontok is érvényesüljenek és megfelelő számú parkolóval rendelkező, korszerű iroda terek jöjjenek létre.

A felújítás utáni állapot



A felújítás keretein belül megvalósult épület 5 pince + földszint + 7 emelet szintszámú, bruttó szintterülete 15,929 m². Az épület az eredeti kialakításának megfelelően két belső udvart zár közre, melyből a nagyobbik az ötödik emelet felett üvegtetővel van lezárva. Az épület egészére nézve meghatározó stíluselem a régi-és az új szerkezetek izléses társítása.

Az épület vegyes funkciójú: a földszintre konferencia termek, tárgyalók, üzlethelyiségek és vendéglátóipari egység, míg a felsőbb szintekre bérelhető irodák kerültek. A pince szinteken találhatóak a garázsok és a tárolók.

Az épület alapozása részfalakkal történt, a megmaradó homlokzat és a szomszédos épületek falai alatt jet-grouting cölöpözés készült. Az újonnan kialakított vízszintes és függőleges tartószerkezetek monolit vasbetonból készültek, a megmaradó homlokzati falak mögé 5 cm hőszigetelés közbeiktatásával szintén ilyen szerkezet került. A tetőidom vasbeton koporsófödém.

A belső udvarban a korábban a tartószerkezet részét képező öntöttvas oszlopok és kovacsoltvas rácsok vissza lettek építve, ám a felújítás után már nem játszanak szerepet a teherhordásban.

Az épület teljes külső homlokzata az eredeti, 1893-as állapotnak megfelelően lett restaurálva. Visszakerültek az épületre az eredeti kő lábazati elemek, a húzott vakolatdíszek újra el lettek készítve, a mész-kő párkányok és szobrok restaurálva, illetve szükség esetén pótolva lettek, ahogy a homlokzati acél szerkezetek is.

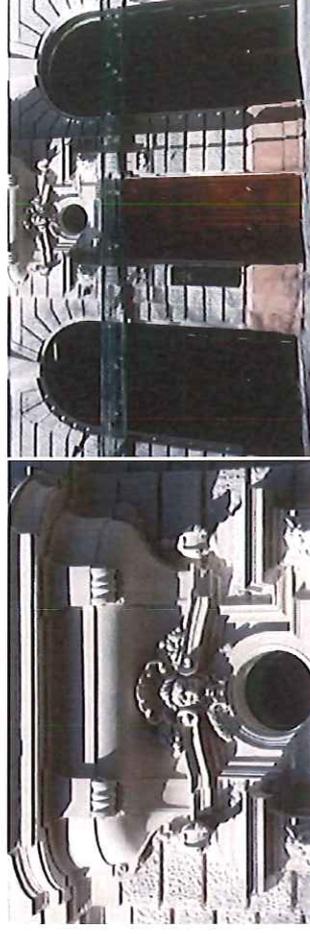
© 2014 KPMG Tanácsadó Kft., a magyar jog alapján bejegyzett korlátolt felelősségű társaság, és egyben a független tagtársaságokból álló KPMG-hálózattal magyar tagja, amely hálózati a KPMG International Cooperative-Hez ("KPMG International"), a Svájci Államszövetség joga alapján bejegyzett jogi személyhez kapcsolódik. Minden jog fenntartva.

Az épület homlokzati nyílászárói egyedileg gyártott hőhídmentes alumínium szerkezetek, illetve a belső udvarok felől függőnyfal szerkezetek. A belső udvart lefedő üvegtető acélszerkezettel rendelkező, edzett-ragasztott üvegezésszerű szerkezet.

A belső nyílászárók jellemzően acél tokos szerkezetek laminált vagy üvegezett ajtólapokkal. A közösségi terek kő burkolattal vannak ellátva, az irodatermek álpadlóval ellátottak, padlószőnyeggel burkoltak, a falak festettek. A közösségi terekben egyedi, az irodákban gipszkarton, a vizes helyiségekben elemes álmennyezetek lettek kialakítva.

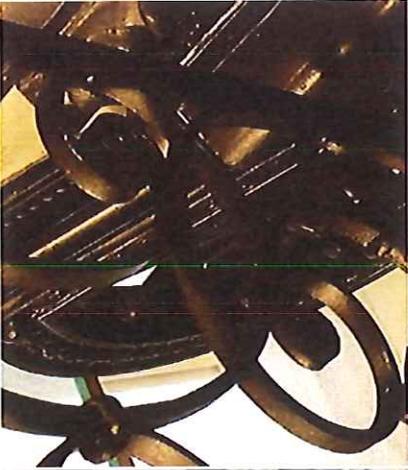
A felújítás során a fejlesztő az öntöttvas oszlopok mellett helyreállította a szintén öntöttvas tartószerkezetű, működésképes lépcsőfokokkal rendelkező fölépcsőházat. A bejárati rész közlekedésének zavartalanítása érdekében az eredeti lépcsőház földszintre érkezését modern üveg szerkezetű lépcsővel áthelyezték.

Ezen kívül az épületben a függőleges közlekedést a két kialakított közlekedési mag biztosítja. Mindkét magban külön lépcsőház, a központban négy- (melyből kettő panoráma), a hátsóban két felvonó üzemel.



Az épületbe gépészeti szempontból a legmodernebb megoldásokat építették be. A fűtést és hűtést három csöves VRV hőszivattyús rendszer látja el, amely kiemelkedően hatékony üzemeltetést és rugalmas szabályozást garantál. Az épület melegvíz ellátását döntően a tetőre telepített napkollektorok látják el. A teljes épület rendelkezik frisslevegő ellátással, amely a tetőn, illetve a 7. szinten elhelyezett két hővisszanyerős szellőzőgéppel megoldott. A pincszintre lett telepítve a sprinkler tartály és a sprinkler gépház.

Az összes gépészeti berendezés felügyelete a központi épületfelügyeleti rendszerrel megoldott, amin keresztül szükség esetén a beavatkozás lehetősége is megoldott.



Az ingatlan kettős elektromos betáplálással rendelkezik, ami az üzembiztonságot jelentősen megnöveli. A két transzformátor és a főkapcsoló helyiség a garázsban kapott helyet, valamint minden szinten szint- és alelosztók létesültek. Az épület közös területein LED világítás készült és a homlokzat éjszakai megvilágítása is ki lett építve. A tetőn hozzávetőlegesen 300 m² napelem lett telepítve.

Az épület egészében korszerű kártyás beléptető rendszer és kamerás megfigyelő rendszer lett kiépítve. Az összes terület be van kötve a tűzjelző hálózatba.

Környezettudatosság

A projekt már a fejlesztés kezdetén regisztrálva lett a BREEAM és a LEED környezettudatos épületminősítési rendszerekben. Ennek megfelelően a tervezés és kivitelezés is ezen környezettudatos előírások alapján történt.

A környezettudatosságot többek között az alábbi megoldások szolgálják:

- energia hatékony hűtő-fűtő rendszer;
- testre szabható beállítási lehetőségek a bérleményekben;

- minimalizált ivóvíz felhasználás a hatékony berendezéseknek köszönhetően;
- esővíz használata a mosdók öblítésére;
- LED világítási rendszer a közös területeken;
- fény- és jelenlét érzékelős világításvezérlés;
- napkollektorok és napelemek telepítése;
- minősített, alacsony káros anyag kibocsátású anyagok használata;
- szelektív hulladékgyűjtés;
- kerékpártárolók megfelelő öltözőkkel és zuhanyzókkal;
- töltési lehetőség elektromos és hibrid járművek részére;
- magas minőségű épületfelügyeleti rendszer;
- növényfal.

A minősítés folyamata előrehaladott állapotban van és annak lezárultát követően az Eiffel Palace lehet az első ingatlan Magyarországon, amely mind BREEAM, mind LEED minősítéssel rendelkezik. A megcélzott minősítési szint a BREEAM esetében a Very Good, a LEED esetében a Gold.



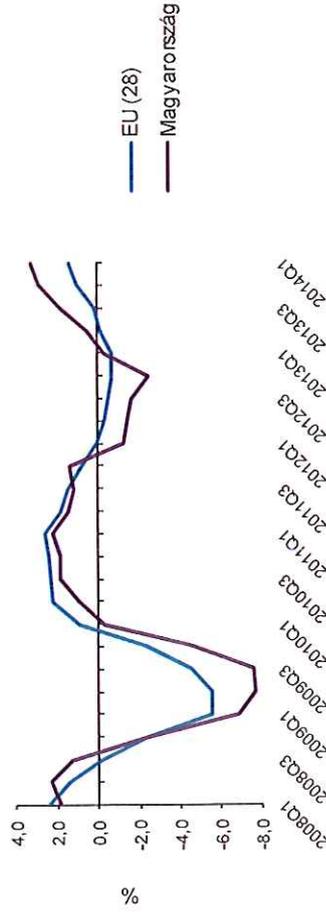
4 Értékelés

4.1 Piaci áttekintés

4.1.1 Általános gazdasági áttekintés

Magyarország bruttó hazai terméké 2013 második fele óta egyre fokozódó mértékben bővül. Tavaly a harmadik negyedévben 1,9%-kal, a negyedik negyedévben 2,7%-kal nőtt a GDP az előző év azonos időszakához képest. A tendencia 2014 első negyedévében is folytatódott, amikor immár 3,5%-os növekedést regisztráltak az előző év azonos időszakához viszonyítva. Ez az előző negyedévhez képest 1,1%-os bővülést jelent a szezonálisan és naptárhatással kiigazított adatok szerint.

A GDP volumenváltozása*



*Az előző év azonos negyedévéhez képest, szezonálisan és munkanaphatással kiigazítva

Forrás: KSH

Az emelkedés háttérében elsősorban az ipari termelés, ezen belül kiemelten a járműgyártás és kapcsolódó beszállítói ágazatainak növekedése, valamint az építőipar jelentős, 25,5%-os bővülése áll. A szolgáltatások bruttó hozzáadott értéke együttesen 1,5%-kal nőtt az előző év azonos időszakához viszonyítva, ezen belül a kereskedelem, a szálláshely-szolgáltatás és vendéglátás, valamint a szállítás és raktározás teljesítménye bővült számottevően.

© 2014 KPMG Tanácsadó Kft., a magyar jog alapján bejegyzett korlátolt felelősségű társaság, és egyben a független tagtársaságokból álló KPMG-hálózat magyar tagja, amely hálózati a KPMG International Cooperative-bhez ("KPMG International"), a Svájci Államszövetség joga alapján bejegyzett jogi személyhez kapcsolódik. Minden jog fenntartva.

Ezel egy időben a háztartások fogyasztási kiadása is nőtt, az előző év első negyedévéhez képest 1,5%-kal. Ezen belül a közlekedés, a szabadidő és kultúra valamint a lakásszolgáltatások esetében nőtt a fogyasztási volumen, míg a szeszesitalok és dohányárak fogyasztása tovább csökkent.

Az év első három hónapjában regisztrált növekedéshez az ipar összességében 1,6, az építőipar 0,5, míg a szolgáltatások 0,9 százalékponttal járultak hozzá, miközben a mezőgazdaság 0,2 százalékponttal mérsékelte a GDP emelkedését. A középtávú globális és régiós gazdasági kilátások, valamint ezeknek a várható hazai fogyasztást és beruházásokat érintő hatásai a GDP további javulását jelzik előre. A 2013-as évben a bruttó hazai termék 1,1%-kal nőtt, 2014-re pedig már 2-2,5% körüli mértékű bővülést prognosztizálnak az elemzők.

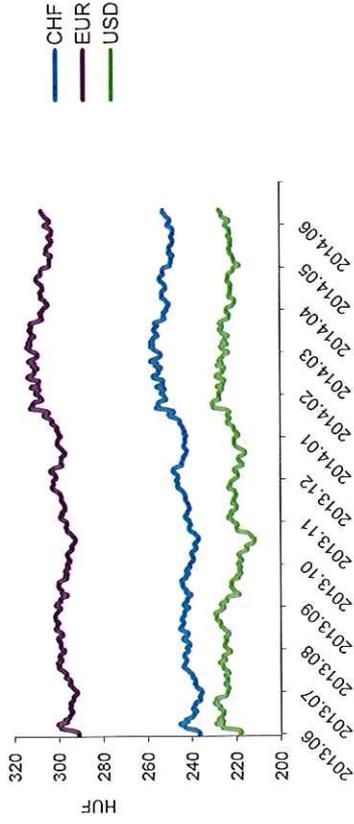
A fogyasztói árak emelkedése megtorpant, az árak az első három hónap átlagában stagnáltak egy évvel korábbi szintjükhez képest. Ez elsősorban a rezsicsökkentés következtében csökkenő háztartási energiaáraknak köszönhető, de kismértékben csökkent ismét a tartós fogyasztási- és a ruházati cikkek, valamint az üzemanyag ára is.

2013 egészét tekintve az infláció 1,7%-ra mérséklődött, idén pedig még egyik hónapban sem változott 0,1%-ot meghaladó mértékben. Ez összhangban van az MNB középtávú 3%-os inflációs célkitűzésével. A jegybanki alapkamat a 2012 év végi 5,75%-ról folyamatos csökkentés eredményeképpen 2,4%-ra süllyedt.

A forint a 2012 év végi 280 Ft/euro föléi szintről márciusig fokozatosan megközelítette a 310 Ft/euro jegyzést, majd 2013 során jellemzően a 290-300 Ft/euro közötti sávban maradt. 2014 januárja óta az árfolyam gyorsuló ütemben gyengült ismét a 310 Ft/euro szint közelébe.

Az euro-zóna stabilitására vonatkozó korábbi piaci aggodalmak elhalványultak, ugyanakkor a magyar gazdaság egy óvatos felzárkózás jeleit mutatja. Ennek ellenére Magyarország az elkövetkező öt évben még biztosan nem csatlakozhat az euro-zónához, mivel a közös fizetőeszköz önkéntes, ugyanakkor konvergencia-kritériumot jelentő, ERM II árfolyam-mechanizmusában sem vesz még részt.

A forint árfolyamának alakulása



Forrás: MNB

4.1.2 Budapesti irodapiac

Kínálat

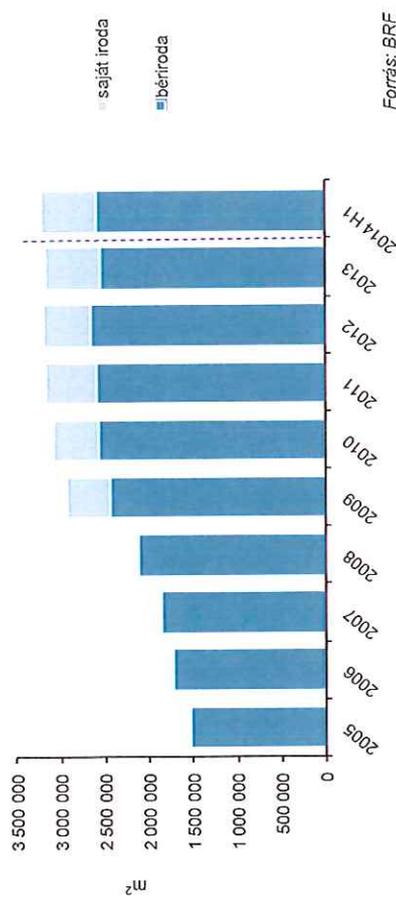
A fővárosi irodapiaci kínálat 2006-ban kezdődött, régiós összehasonlításban is dinamikus bővülése az utóbbi öt évben jelentősen lelassult. Míg 2006 és 2010 között éves átlagban a 200.000 négyzetmétert is meghaladta az újonnan átadott irodaterületek nagyságrendje, 2011-ben már csak 87.000, 2012-ben pedig mindössze 25.000 négyzetméter új iroda készült el.

2013 során négy épületben összesen 30.100 négyzetméternyi új irodaterületet adtak át Budapesten, ami 20%-kal meghaladja az előző évi, valaha mért legalacsonyabb éves kínálat-bővülési szintet. Az átadott épületek között találjuk a BUD Office Center 3.300 négyzetméteres új épületét, a belga Atenor Group által fejlesztett Váci Greens irodaház 15.500 négyzetméteres első ütemét és a saját használatra épült Geometria (1.300 m²) és Robert Bosch (10.000 m²) székházakat.

2014 első negyedében az Eiffel Palace átadása révén bővült tovább a fővárosi irodakínálat, azóta pedig megnyitották a Váci úti irodafolyosón a HB Reavis Csoport beruházásában megépült Váci Corner Offices irodaházat is. Az idén átadott épületekkel együtt így a teljes fővárosi irodaállomány 2014 második negyedévének végén – a saját tulajdonban álló irodaházakat is beleértve – eléri a 3,2 millió négyzetmétert.

©2014 KPMG Tanácsadó Kft. a magyar jog alapján bejegyzett korlátolt felelősségű társaság, és egyben a független tagtársaságokból álló KPMG-hálózat magyar tagja, amely hálózat a KPMG International Cooperative-hez ("KPMG International"), a Svájci Államszövetség joga alapján bejegyzett jogi személyhez kapcsolódik. Minden jog fenntartva.

A budapesti irodakínálat alakulása, 2014 H1



Forrás: BRF

Bár új projektek indulása továbbra is csak jelentős előbérlet mellett elképzelhető, 2014-ben az új kínálat volumene megközelítheti a 67.000 négyzetmétert. Ennek zömét built-to-suit fejlesztések teszik ki, mint a már átadott Eiffel Palace, illetve a volt Volga szálló helyén épülő Vision Towers irodaház.

Spekulatív fejlesztést 2014-ben csak az HB Reavis adott át a Váci úti irodafolyosón, valamint a Futureal készülő átadni a Corvin negyedben. Rövid távon van esély arra, hogy hiány alakul ki a megfelelő minőségű összefüggő irodaterületből, mert a modern új épületek területeit a piac hamar felszívja.

Fejlesztés alatt álló irodaházak Budapesten, 2014 Q2

Épület neve	Fejlesztő	Elhelyezkedés	Kiadható alapterület (m ²)	Átadás tervezett ideje
Vision Towers	Futureal	Váci úti irodafolyosó	23.000	2014 Q3
Corvin Corner	Futureal	Corvin negyed	6.200	2014 Q4
Váci Greens C	Atenor	Váci úti irodafolyosó	18.000	2015 H2
V17	Wfling	Váci úti irodafolyosó	17.200	2016 H1

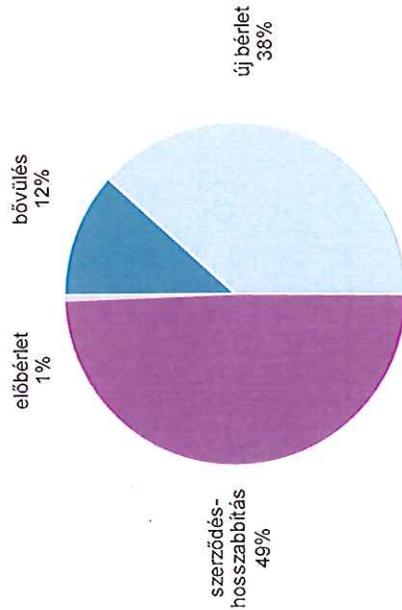
Forrás: KPMG adatgyűjtés

Az elkövetkező két évben továbbra sem számíthatunk számottevő kínálat-bővülésre, mivel jelenleg mindössze két épület áll fejlesztés alatt. Ezzel régiós összehasonlításban Belgrád után Budapesten a második legalacsonyabb a folyamatban lévő iroda-fejlesztések volumene.

Kereslet

2013-ban az irodapiaci kereslet enyhén nőtt az előző évi összesített értékhez képest. A teljes regisztrált kereslet összesen 374.175 négyzetmétert tett ki, ami az előző évben mért szintet 10%-kal haladta meg. A szerződéstípusok megoszlását tekintve a hosszabbítások aránya ismét közel 50%-ot tett ki, az új bérleti szerződések részesedése változatlan maradt, azonban a bővülések és előbérletek részaránya csökkent az előző évi összetételhez képest.

Irodapiaci kereslet megoszlása, 2013



Forrás: BRF

2014 első negyedében a bérleti aktivitás a várakozásoknak megfelelően gyenge volt, mindössze 57.000 négyzetmétert ért el. A hosszabbítások 35%-ot, míg a bővülések szokatlanul magas 44%-ot tettek ki. Ez akár egy fellendülés első jeleként is értelmezhető. Az új bérletek aránya 21% volt, előbérleti szerződést az év első három hónapjában nem kötöttek. Jellemző, hogy az átlagos tranzakcióméret továbbra is alacsony, a bérleti szerződések 90%-a 1.000 négyzetméternél kisebb

területre kötött. A legtöbb szerződést a Váci úti irodafolyosón kötötték, de a szerződött terület volumene alapján Dél-Budán volt a legmagasabb a bérleti aktivitás.

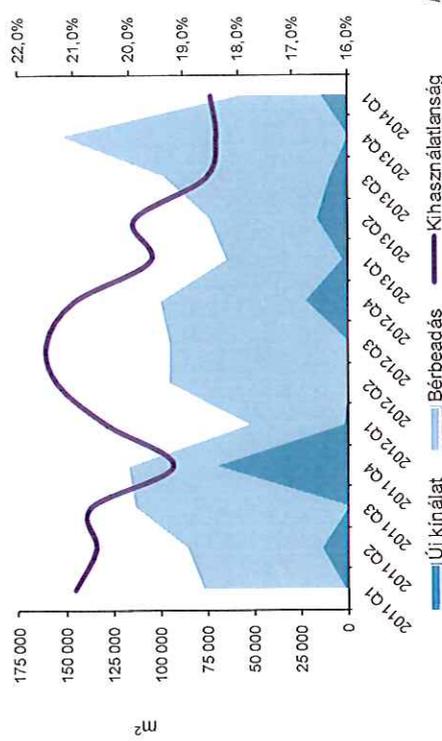
Az elhúzó gazdasági válság nyomán a költségracionalizálásra törekvő kereslet által váratlanul teret nyert a „B” kategóriás irodakínálat. Pontos felmérés erről a szegmensről nem készült rendszeresen, azonban a „B” kategóriába sorolható összes fővárosi irodaterületet 330.000 négyzetméterre becsülik.

Ugyan volumene jelentősen elmarad az „A” kategóriába tartozó irodaterületekétől, és a jelenlegi piaci körülmények között kedvezőbb költségvonzata vonzerőt jelent, hosszabb távon várhatóan visszaesik majd a kereslet az alacsonyabb minőségi kategóriát és kedvezőtlenebb üzemeltetési hatékonyságot kínáló irodaterületek iránt.

Kihasználatlanság

A budapesti irodaházak üresedése 2007 végétől indult növekedésnek, amelyre a kereslet általános szűkülése, a régiókat leváltó új bérlet szerződéseinek a bérletők számára előnyösebb feltételei (kisebb bérlet alapterület, alacsonyabb bérleti díj), továbbá a 2009 óta jellemző bérleti szerződés újratárgyalások is kedvezőtlen hatással voltak. Ezt követően a fővárosi irodaterületek kihasználatlansága tartósan 20% fölé maradt.

Új kínálat, bérbeadás, kihasználatlanság



Forrás: BRF

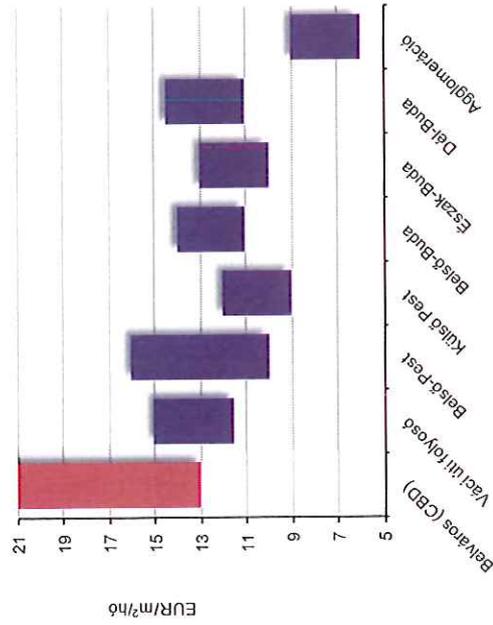
A 2013-as év pozitív változást hozott, az enyhén növekvő kereslet és a szinte stagnáló kínálat hatására egész évben csökkent az üresen álló irodaterületek aránya, így év végére 18,4%-ra süllyedt a kihasználatlansági mutató értéke, ami 2014 első negyedében lényegében változatlan maradt. A részpiacok között nem módosult érdemben a ráta, továbbra is a Dél-Budai és a Pest Központi részpiacokon a legalacsonyabb (13,2% és 14,3%) a kihasználatlanság.

Tekintettel arra, hogy az elemzők prognózisai 2014-ben a kínálat enyhe bővülése mellett változatlan bérlői aktivitásra számítanak, kérdéses, hogy a kihasználatlanság milyen ütemben lesz képes majd javulni az irodapiacra.

Bérlési díjak

A bérlési díjak 2013 során nem változtak jelentősen az előző negyedévek adataival összevetve, jelenlegi szintjük immár három éve stabilnak tekinthető. Az átlagos ajánlati árak 10-14 EUR körül alakulnak négyzetméterenként havonta, a maximális bérlési díj 21 EUR/m²/hó körül mozog, ez azonban csak néhány kiemelt belvárosi irodaház egyedi adottságainak köszönhető.

Jellemző prémium bérlési díjszínvonal alpiacokonként, 2014



Forrás: CBRE

Az „A” kategóriában az átlagos bérlési díj 10,5-13 EUR/m²/hó, a „B” kategóriás irodaterületekért kért bérlési díjak a 6-10 EUR/m²/hó tartományban jellemzőek, azonban a díjak ebben a szegmensben nagyobb szórást mutatnak az egyes lokációk és az épületek egyedi adottságainak tükrében.

Az utóbbi néhány évben a bérlési díj mellett azzal közel egyenrangú döntési tényezővé vált az üzemeltetési költség mértéke is. Ugyan az utóbbi évek piaci tendenciái lehetővé tették, hogy az „A” és „B” kategóriás területekért fizetendő bérlési díjak közötti különbség zsugorodjon, eközben a hozzájuk rendelhető üzemeltetési költségek közötti eltérés növekedett.

Annak fényében, hogy a közeljövőben átadásra váró kínálat nem számottevő és a piacon jellemzővé vált az előbérlet, a bérlési díjak szintje tekintetében belátható időn belül továbbra is a stagnálás valószínűsíthető.

Hozamok

A budapesti ingatlanpiacon az „A” kategóriás irodaházak tranzakciós hozama 2004 és 2007 között folyamatosan csökkent. 2007 folyamán 6% körüli hozamszinten cseréltek gazdát a jó feltöltöttségű, jó műszaki állapotú és kedvező adottságú modern irodaházak. 2008 első felében az irodapiaci hozamokban enyhe emelkedés volt tapasztalható, majd a pénzügyi válság utolsó negyedévi eszkalálódását követően a kereslet gyakorlatilag eltűnt.

2009 során jelentős tranzakciók nem valósultak meg, az eladók és a vevők eltérő hozam elképzelése, valamint a befagyott finanszírozási források miatt. A 2010 óta realizált csekély számú tranzakció 8%-os hozamszint körül kötött, ugyanakkor ezek a tranzakciók nem teljesen nyitják meg a piaci körülmények mellett történtek.

Megvalósult befektetési tranzakciók a Budapesti irodapiacra, 2011-2013

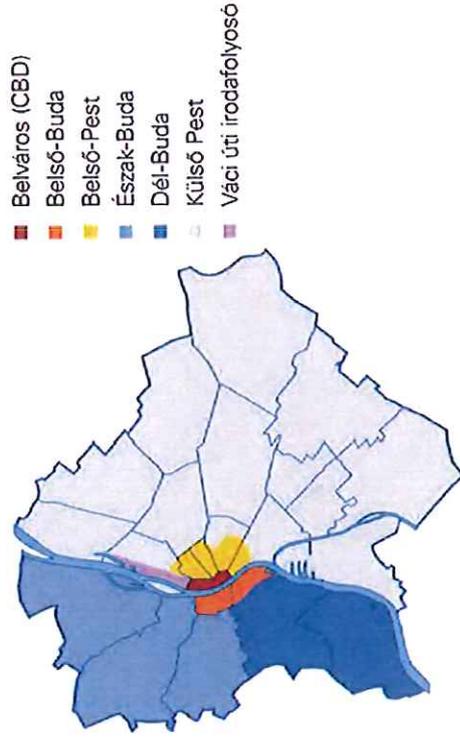
Épület	Összes alap-terület (m ²)	Elhelyezkedés	Ár (EUR)	Becsült hozam	Tranzakció ideje
Roosevelt 718	28.000	Belváros (CBD)	92 millió	7.50%	2013 Q1
Infopark E épület	17.200	Dél-Buda	34 millió	8.00%	2012 Q4
Millenium Tower I-III.	70.000	Belső-Pest	110 millió	7.75%	2011 Q4
Science Park	30.000	Dél-Buda	60 millió	7.50%	2011 Q4
Alkotás Point	25.200	Belső-Buda	46 millió	7.80%	2011 Q4

Forrás: CBRE
21

Az RICS Magyarország 2013 novemberi piaci konszenzusa szerint a Budapest belvárosi felsőkategóriás (prime) „A” kategóriás irodaépületek átlagos elfogadott hozamszintje 7,50%.

Iroda részpiacok Budapesten

A budapesti irodapiacra hagyományosan hét alpiacot, továbbá az agglomerációs területeket különítik el. A főváros irodapiacának magját a Belváros, a Váci úti irodafolyosó, valamint a Belső-Buda és Belső-Pest részpiacok alkotják, viszonylag homogén piaci trendekkel. A további négy részpiac közül három tekinthető hasonlónak, melyektől az agglomerációs terület minden szempontból elmarad.



A Belváros (CBD) irodapiaca

A Belváros alpiac Budapesten megegyezik a hagyományos központi üzleti negyeddél. Ez a legkisebb kiterjedésű részpiac, amely ugyanakkor magába foglalja a belváros legmagasabb presztízsű területeit, az V. kerület teljes területét, valamint az Andrássy út Oktogonig tartó szakaszát.

Területe sűrűn beépített, ezért korlátozott számú új fejlesztésre van mód, és a kialakult beépítés jellegénél fogva elsősorban a meglévő épületek felújítása és átalakítása a jellemző. A lokáció előnye a kiváló tömegközlekedés és a fejlett

intézményi infrastruktúra, ugyanakkor az autós megközelítés nehézségei és a parkolási problémák hátrányt jelentenek.

Az alábbi táblázatból kitűnik, hogy bár a rendelkezésre álló terület-állomány és annak kihasználtsága tekintetében a Belváros részpiac egyaránt a középmezőnyben foglal csak helyet, mégis a többi részpiacnál szignifikánsan magasabb átlagos bérleti díjszínvonal jellemző rá.

Részpiac	Állomány	Bérleti díjszínvonal (A kategória) (EUR/m ² /hó)	Kihasználatlanság (%)
1 Belváros (CBD)	362.500 m ²	14,0-21,0	17,0 %
2 Váci úti folyosó	584.000 m ²	11,0-15,0	19,0 %
3 Belső-Pest	614.000 m ²	11,0-15,0	14,3 %
4 Külső Pest	434.000 m ²	10,0-13,0	25,0 %
5 Belső-Buda	391.000 m ²	12,0-15,5	20,8 %
6 Észak-Buda	321.000 m ²	10,0-14,0	19,4 %
7 Dél-Buda	349.000 m ²	10,5-14,0	13,2 %
8 Agglomeráció	116.000 m ²	8,0-12,0	29,8 %

Forrás: KPMG adatgyűjtés

Kiemelt versenytársak

Az Eiffel Palace Irodaházat kiváló elhelyezkedése, magas műszaki színvonala és exkluzív kialakítása a Belváros részpiacra is egyértelműen a legnagyobb presztízsű épületek közé emeli. A képviselt kategóriában közvetlen versenytársainak tekinthető irodaházakat az alábbiakban mutatjuk be:

Épület	Összes alapterület (m ²)	Bérelti díj (EUR/m ² /hó)	Üzemeltetési díj (EUR/m ² /hó)
1 Eiffel Square	23.600 m ²	17,0-20,0	3,9
 <p>Elhelyezkedés: 1062 Budapest, Teréz krt. 55-57.</p> <p>Építés éve: 2010</p> <p>Jelentős bérlők: Cetelem Bank, AXN, Grundfos, Givaudan, Mastercard</p>			
2 Bank Center	52.000 m ²	16,0-20,0	4,2
 <p>Elhelyezkedés: 1054 Budapest, Szabadság tér 7.</p> <p>Építés éve: 1996</p> <p>Jelentős bérlők: BorsodChem, Regus, Four Seasons, Dental Clinic</p>			
3 Roosevelt 7/8	29.000 m ²	17,0-21,0	3,0
 <p>Elhelyezkedés: 1051 Budapest, Széchenyi I. tér 7-8.</p> <p>Építés éve: 2006</p> <p>Jelentős bérlők: E.On, BNP Paribas, Dr. Rose</p>			

Épület	Összes alapterület (m ²)	Bérelti díj (EUR/m ² /hó)	Üzemeltetési díj (EUR/m ² /hó)
4 Deák Palota	3.462 m ²	15,5-16,5	6,5
 <p>Elhelyezkedés: 1052 Budapest, Deák Ferenc u. 15.</p> <p>Felújítás éve: 2004</p> <p>Jelentős bérlők: Lihván Nagykövetség, Immobilia Zrt., Cushman&Wakefield</p>			

Forrás: KPMG adatgyűjtés

Környezettudatos épületminősítések

Az ezredforduló óta a nemzetközi tendenciáknak megfelelően Budapesten is előtérbe kerültek a környezettudatos ingatlanfejlesztések. Az utóbbi években épült, illetve a fejlesztés alatt álló „A” kategóriás irodaházak esetében jellemzően már a tervezéstől kezdve szem előtt tartották a fenntarthatósági és energiahatékonysági szempontokat és a megcélzott „zöld minősítés” kritériumait.

A minősített épületek mellett, hogy költséghatékonnyabban üzemeltethetőek, a képviselt pozitív üzenet révén többlet vonzerőt jelentenek, és ezzel egyre nagyobb népszerűségnek örvendenek a bérlők körében. A nemzetközi épületminősítési rendszerek közül íthón a BREEAM és a LEAD tanúsítványok terjedtek el.

BREEAM



A BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology) az 1990-ben elsőként kifejlesztett környezettudatos épületminősítési rendszer, amely az Egyesült Királyságból ered és mára a legszélesebb körben használt minősítéssé vált. A BREEAM minősítésű épületeket a következő osztályok valamelyikébe sorolják: Pass (megfelelt), Good (jó) Very Good (nagyon jó),

Excellent (kitűnő) és Outstanding (kiemelkedő). 2010-ben bevezették a BREEAM In Use rendszert is, mellyel meglévő épületeket lehet minősíteni.

Az új épületekre vonatkozó BREEAM minősítés két fő részből áll: a tervezési fázis alatti minősítésből és az építkezés befejezését követő minősítésből.

A végső minősítés az építkezés befejezését követő eljárás után szereshető meg, mivel ekkor lehet megbizonyosodni arról, hogy a tervezési fázisban tett nyilatkozatok és tervek ténylegesen megvalósultak.



LEED

A LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) rendszert 1998-ban hozták létre az Egyesült Államokban, melynek nemzetközi elterjedését nehezítheti, hogy a rendszer az amerikai szabványokra épül. A LEED rendszer keretében is lehetőség nyílik új, és már meglévő épületek minősítésére is.

A minősítés keretében a következő kategóriákban lehet pontokat szerezni: fenntartható terület, vízhasználat, energiafelhasználás és légkör, anyagfelhasználás és ezek forrásai, a belső környezet minősége és innováció. Az elért pontok összesítését követően Certified (tanúsított), Silver (ezüst), Gold (arany) vagy Platinum (platina) minősítés szerezhető. A végső minősítés ugyan ez esetben is a kivitelezést követően történik, de a folyamat felépítése lehetővé teszi az előminősítést mind a tervezési, mind a kivitelezési fázisban.

Regionális kitekintés

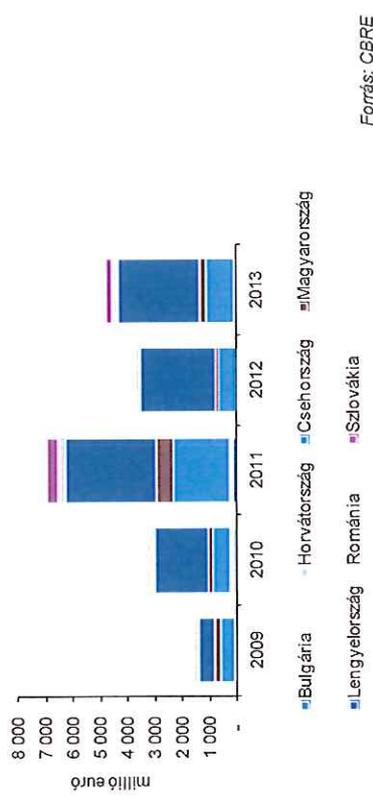
A CEE régió ingatlanpiacán az utóbbi időben egyértelműen Lengyelország és Csehország volt a legvonzóbb befektetési célpont. A 2012-ben tapasztalt megtorpanást követően 2013-ban jelentősen nőtt az ingatlanpiacon megvalósult tranzakciók volumene, ami elsősorban a kisebb piacokon (Magyarország, Szlovákia) tapasztalt élénkülésnek volt köszönhető.

Magyarországon a 2013 során regisztrált tranzakciók összesített nagyságrendje 272 millió eurót tett ki, ami több mint kétszerese az előző évének, és közel 5%-os részesedést jelent a régiós piacon. Bár az idei első negyedéves statisztikák még nem tükrözik, a befektetői érdeklődés tovább növekszik a magyarországi ingatlanok

© 2014 KPMG Tanácsadó Kft., a magyar jog alapján bejegyzett korlátolt felelősségű társaság, és egyben a független tagtársaságokból álló KPMG-hálózat magyar tagja, amely hálózati a KPMG International Cooperative-vel ("KPMG International"), a Svájci Államszövetség joga alapján bejegyzett jogi személyhez kapcsolódik. Minden jog fenntartva.

irányába, ennek megfelelően idén a 350 millió eurót is meghaladhatja az ingatlanpiacon realizált befektetési tranzakciók összsvolumene.

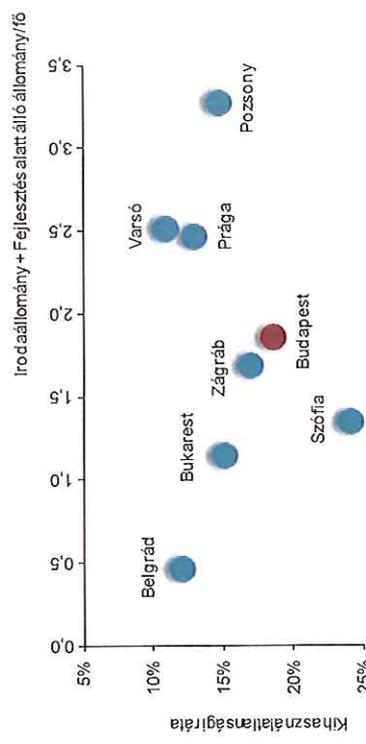
Ingatlanbefektetési tranzakciók a CEE régióban 2009 - 2013



Forrás: CBRE

Az irodapiacot tekintve évek óta Varsó és Prága számít a régió éilovasának, ami az ide irányuló befektetési érdeklődésben is megmutatkozik. Ennek oka elsősorban a folyamatban lévő fejlesztések nagyságrendje és a tartósan intenzív bérleti aktivitás.

Irodakínálat és kihasználatlanság a CEE régióban, 2014



Forrás: Colliers, JLL

A régióban jelenleg fejlesztés alatt álló közel 850 ezer négyzetméter irodaterület több mint fele Varsóban épül, amit Prága követ közel 300 ezer négyzetméterrel. Az irodai kihasználatlanság Szófia után Budapesten a legmagasabb, 18,5%, Varsóban pedig a legalacsonyabb, csupán 10,5%.

A belvárosi prémium bérleti díjak Varsóban kissé visszaestek és jelenleg négyzetméterenként 25,5 eurót tesznek ki, Prágában és Budapesten a legjobb lokációk esetében 21 eurót kell fizetni négyzetméterenként és havonta, míg Pozsonyban csupán 15 euró a fajlagos bérleti díj ebben a szegmensben.

A befektetési hozamok az ezredfordulótól kezdve dinamikusan zsugorodtak, a régió irodai piac ekkor európai összehasonlításban is megállta a helyét. A régiós országok, ezen belül is elsősorban a négy visegrádi ország viszonylagos egységet alkotott, a hasonló folyamatoknak köszönhetően irodai piaci hozamaik enyhén eltéréssel együtt mozogtak.

A válság begyűrűző hatására azonban 2008 után átrendeződtek a viszonyok, és a stabilabb gazdasági háttérrel rendelkező Varsó és Prága elszakadt a mezőny többi tagjától. Az ekkor kialakult árazási prémium azóta is stabilan tartja magát, Budapest és Pozsony irodapiacán ma is 100 bázisponttal magasabb hozamokkal találkozhatunk.

Prémium irodai piaci hozamok alakulása a CEE régióban, 2004-2014



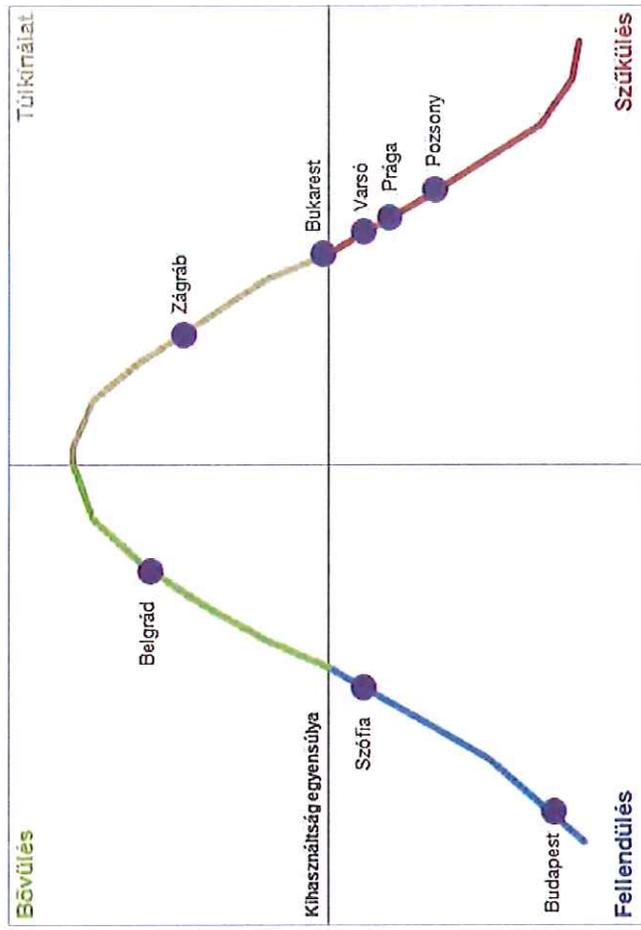
Forrás: IRG

Fontos megjegyezni, hogy a releváns irodai piaci tranzakciók száma Lengyelországban és Csehországban nem csökkent olyan drámai mértékben, mint például Magyarországon, ezért a jelenlegi irodai piaci hozamszintek piaci megalapozottsága az egyes városokban eltérő.

Rövid távú kilátások

Az ingatlanpiac klasszikus ciklikussága az irodapiacra is megfigyelhető. Ennek fő tényezőit a kereslet-kínálat alakulásának közvetett hatásai jelentik, mint a kihasználatlanság, a bérleti díjak szintje és az új kínálat nagyságrendje. A bővülő piacokra csökkenő kihasználatlanság, növekvő kínálat és a bérleti díjak gyors növekedése jellemző. A folyamat végére túlkínálat alakul ki, nő a kihasználatlanság és a bérleti díjak emelkedése mérséklődni kezd, majd csökkenésbe fordul.

Piaci ciklusok az irodapiacra a CEE régióban, 2013



Forrás: KPMG European Real Snapshot

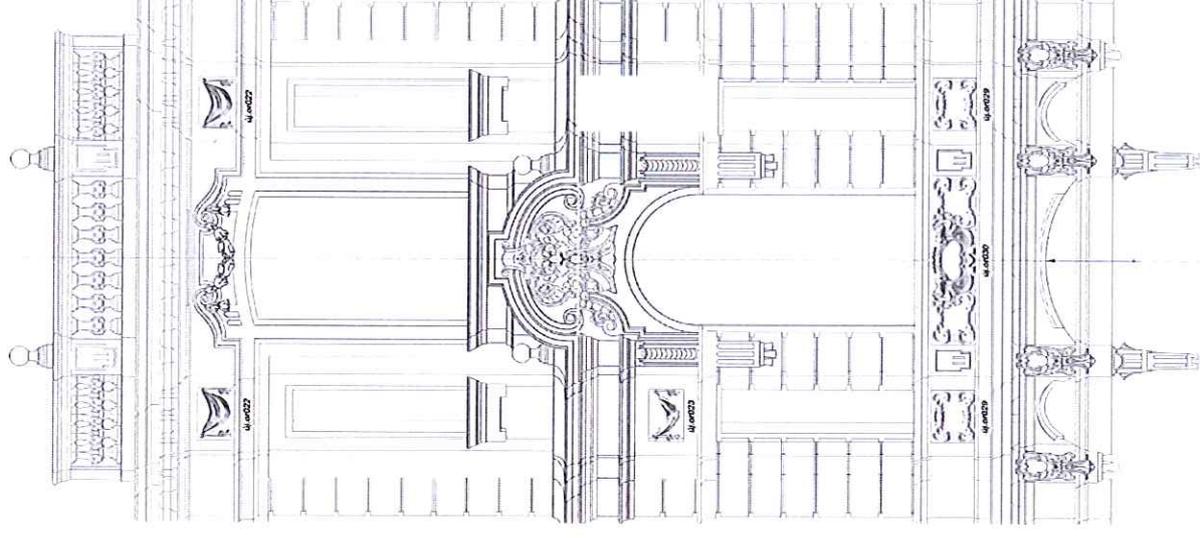
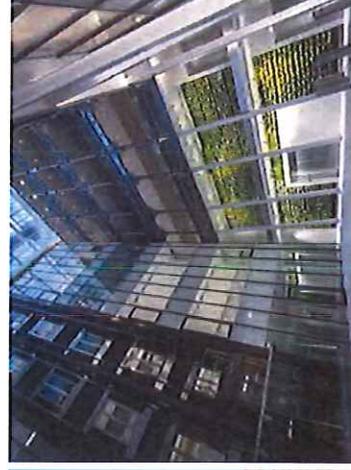
A szűkülő piacokon az irodabérleti díjak csökkenése lassul, közelítenek a mélypontjuk felé, de még nem érik el azt, miközben a kihasználatlanság nő, az új kínálat pedig csökken. Ezzel szemben a fellendülés szakaszában nincs új kínálat, de a csökkenő kihasználatlanság mellett elindul a bérleti díjak enyhe növekedése, ami hosszabb távon ösztönzi az új kínálat megjelenését.

Budapest irodapiaca az elmúlt évek tendenciái alapján jelenleg a fellendülés fázisához érkezett, miközben a régiós versenytárs városok már elindultak a szűkülés útján.

4.2 Optimális hasznosítás

Az optimális hasznosítást úgy határozhatjuk meg, mint egy üres telek vagy egy beépített ingatlan olyan, eléggé valószínű és törvényes hasznosítása, ami fizikailag lehetséges, keilően indokolt, pénzügyileg megvalósítható, és amelynek eredménye a legnagyobb érték. Röviden, az értéket maximalizáló hasznosítás az optimális hasznosítás.

A tárgyi ingatlan irodaházzá történő átalakítása az idei évben fejeződött be és az Érdeklődő is ezen funkcionak megfelelően kívánja azt hosszú távon hasznosítani. Ennek megfelelően az értékelésünk során az ingatlan jelenlegi, irodaházként történő hasznosítását tekintettük az optimális hasznosításnak. Egyéb, alternatív hasznosítási lehetőséggel nem kalkuláltunk.



5 Értékelési módszerek

5.1 Bevezetés

A Nagy és Trócsányi Ügyvédi Iroda megbízta a KPMG Tanácsadó Kft.-t az Eiffel Palace Irodaház befektetési értékének meghatározásával.

5.2 Az értékelés célja

Az értékelés célja, hogy az Értékelő 2014. június 30. érvénybeli véleményét alkotson a kijelölt ingatlan Befektetési Értékéről. Megbízó tájékoztatása szerint az értékelés az ügyfelénél, a Magyar Nemzeti Banknál történő tulajdonosi döntéshozatal támogatása céljából lesz felhasználva. A szakvélemény más célra nem használható fel.

5.3 Általánosan elfogadott értékelési módszerek

Mielőtt az értékkel kapcsolatos véleményünket kialakítottuk, megvizsgáltuk az értékelésre kijelölt ingatlant, majd mérlegeltük, hogy mely értékelési módszerek lehetnek alkalmasak a befektetési érték becslésére. Tekintetbe véve azt, hogy a befektetési érték kizárólag az alkalmazott feltételezések egyedi jellegében tér el a piaci értéktől, ezért véleményünk szerint mind a három nemzetközileg elfogadott értékelési módszer alkalmazása mérlegelhető. A következőekben röviden bemutatjuk ezen értékelési megközelítéseket.

Költség megközelítés

A költséglemezésen alapuló megközelítés azon az elven alapszik, hogy a piaci szereplők az értéket a költséghez viszonyítják, vagyis a körültekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállítására, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt eszköz hasznosságával. Ennek a módszernek az alkalmazásánál az adott eszköz értékét úgy határozzuk meg, hogy egy költségbecsléstől, költségkiadványokból, gépkatalógusokból, építőkötől, illetve gyártóktól összegyűjtött adathalmaz alapján megállapítjuk az eszköz újraelőállítási, illetve helyettesítési költségét. A vagyontárgy teljes újraelőállítási költségéből, illetve helyettesítési költségéből ezután levonjuk az esetleg fellépő fizikai kopás, funkcionális, illetve környezeti elavulás becsült mértékét.

Az újraelőállítási költség az a becsült költség, amellyel az értékelt eszköz pontos másolata vagy másodpéldánya, folyó áron, az értékelés időpontjában, ugyanazon anyagok, alkatrészek, mérnöki előírások, gyártási szabványok, tervek, elrendezés és munkaminőség felhasználásával elkészíthető. A reprodukált eszköz megtestesíti a vizsgált vagyontárgy valamennyi hiányosságát, előnyeit és avulásait. A helyettesítési költség az a becsült költség, amellyel az értékelt eszközzel egyenértékű hasznosságú eszköz hozható létre, folyó áron az értékelés időpontjában, korszerű anyagok és alkatrészek, aktuális normák, modern technológia alkalmazásával, modern szabványok, tervek és elrendezés szerint.

A fizikai elavulás a működés során fellépő kopás és elhasználódás, valamint a természet elemeinek hatása következtében fellépő értékcsökkenés. A funkcionális elavulás általában a módszerek, tervezés, anyaghasználat, illetve technológia fejlődése következtében lép fel, és az adott eszköz esetében elégtelenséget, túlzott megfélelést, többletkapacitást, felesleges költségeket, gazdaságtalan működést okoz. A környezeti elavulást olyan, a vagyontárgyon kívül álló negatív tényezők okozzák, mint pl. a kereslet változása, a térség általános gazdasági feltételeinek megváltozása, a finanszírozás és kormányzati szabályozás átalakulása, és ebből eredően a vagyontárgy nem hatékony használata. Ez az értékcsökkenés elsősorban külső gazdasági, környezeti tényezők következtében jelentkezik.

Piaci összehasonlító megközelítés

A piaci összehasonlításon alapuló érték-megközelítés az a folyamat, amelynek során a hasonló eszközök piacának elemzése és ezen eszközöknek a vizsgált vagyontárggyal való összehasonlítása révén készül piaci értékbecslés. Az összehasonlító elemzés az eszközök és az értékre ható tényezők közötti hasonlóságokra és eltérésekre összpontosít. Az értékelő az értékelt eszköz és az összehasonlító piaci adatok közötti hasonlóság, illetve különbség fokát az összehasonlítás különböző szempontjainak figyelembe vételével becsüli meg, és kiigazításokat végez az olyan tényezőkülönbségek kiküszöbölésére, mint az értékesítés időpontja; elhelyezkedés; az eszközök fizikai jellemzői, jellege, állaga és kora; jövőbeni használhatóság; gazdasági, környezeti tényezők; valamint pénzügyi feltételek.

Közvetlen összehasonlításra alkalmas értékesítések hiányában, egyéb vagyontárgyakat veszünk figyelembe, miután így kijelölhetünk egy olyan

egységártományt, amelyen belül a jelenlegi piac működik és amelyen belül a szóban forgó vagyontárgy várhatóan értékesíthető lesz a nyíltpiacon. Ezen technika megbízhatósága az összehasonlító értékesítéseknek és a szóban forgó vagyontárgynak a hasonlósági fokától illetve a különbség mértékétől függ.

Jövedelem megközelítés

A jövedelem-megközelítés az adott eszköz birtoklásából származó jövőbeni hasznok jelenlegi értéke alapján következett az értékre, vagyis az értékelt eszköz jövedelemtermelő képességét és várható értéknövekedését vagy értékcsökkenését veszi figyelembe jelenértékre számolva. A jövedelemelemzés során azt vizsgáljuk, hogy a vagyontárgy megfelelő nettó évi megtérülést tud-e biztosítani a befektetett tőkére. A jövedelem-megközelítés alkalmazásánál az értékbecslést úgy végezzük, hogy tökécsítjük a tervezett nettó jövedelmeket egy olyan rátával, amely arányban áll a vagyontárgy tulajdonjoghhoz társuló befektetési kockázattal. A jövedelemnek az ily módon történő átalakítása figyelembe veszi azokat a megtérülési rátákat, amelyeket az alternatív befektetési lehetőségek kínálnak.

5.4 Az értékelési módszerek alkalmazása

Értékelésünk célja, hogy véleményt alkossunk az értékelésre kijelölt ingatlan Befektetési Értékéről. Az értékelés felhasználási céljával és az értékelt ingatlan tulajdonságaival összhangban a jövedelem megközelítést alkalmaztuk az ingatlan Befektetési Értékének becsléséhez. A jövedelem megközelítés alkalmas arra, hogy az Érdeklődő egyedi befektetési kritériumait modellezze.

Az értékelés során a piaci összehasonlító megközelítés alkalmazhatóságát a következőket mérlegelve elvetettük:

- az ingatlan egyedi kialakítása, műszaki színvonala és elhelyezkedése jelentősen leszűkíti az összehasonlítható ingatlanok körét;
- az elmúlt két-három év során realizált rendkívül alacsony számú irodaház-tranzakció sem teljesen nyílt piaci körülmények mellett valósult meg, így ezek megalapozott összehasonlításra kevésbé alkalmasak;

- az összehasonlító irodaház tranzakciók nem feltétlenül tükrözik az Érdeklődő egyedi befektetési kritériumait.

Az értékelés során a költség megközelítés alkalmazhatóságát a következőket mérlegelve elvetettük:

- a kivitelezési költségek nem álltak rendelkezésünkre és azok az ingatlan egyedi jellege miatt nehezen becsülhetőek;
- a költség megközelítés nem tenné lehetővé az Érdeklődő egyedi befektetési kritériumainak megfelelő figyelembe vételét.

5.4.1 A jövedelem megközelítés alkalmazása

Az értékelés során az „Értékelési szempontok” című fejezetben ismertetett, az Érdeklődő egyedi befektetési szempontrendszerét tükröző feltételezéseket vettük figyelembe. Az Érdeklődő hosszú távú tartási szándékának tükrözése érdekében 12 éves diszkontált cash-flow modellt állítottunk fel.

Az értékeléssel összefüggésben meg kell említenünk, hogy az alapterületre és a meglévő bérleti szerződésre vonatkozó adatokat a Tulajdonos bocsátotta rendelkezésünkre. Az alapterületeket helyszíni méréssel nem ellenőriztük.

A diszkontált cash-flow számítást az alábbi feltételezések szerint végeztük:

- A bérlet tárgya az adott ingatlan, nem beleértve mobililiákat, bútorokat és a nem épülettartozék berendezéseket;
- A bérterületre a jelenleg érvényes bérleti szerződéses feltételeket vettük alapul a bérleti szerződések lejártáig. Az irodaház a jelenlegi bérleti szerződések alapján az értékelés időpontjában évi 1.611.487 EUR díjbevételt termel.
- Inflációmentes (reál) euróban kifejezett cash-flow modellt állítottunk fel, így az euró zóna fogyasztói árindekszel megegyező indexálású bérleti

szereződéseket a 2014-es árszínvonalon állandónak vettük a következő években.

- A tipikus piaci feltételekkel és a Tulajdonostól kapott adatszolgáltatással összhangban a Bérlok viselnek minden üzemeltetéssel kapcsolatos kiadást (beleértve az ingatlan tulajdonlásából adódó költségeket is – építményadó és épület biztosítás), a Bérbeadó a kihasználatlanságból eredő költségeket állja;
- Az épület éves javítási költségeire a bérlok által fizetett üzemeltetési díj fedezetet nyújt;
- Az épület állagmegőrzésével kapcsolatos költségek fedezésére a bérleti bevételek 1,5%-a értékben felújítási alap létrehozását irányoztuk elő;
- A jelenlegi bérleti szerződések lejáratát követően azt feltételeztük, hogy az Érdeklődő a terv szerinti piaci kijaánlási áron adja bérbe a területeket, illetve – szükség szerint - az ennek megfelelő bérleti díjon saját céljaira veszi igénybe ezeket a területeket;
- Az előző pontban megfogalmazottaknak megfelelően a hosszú távú kihasználtságot 100%-ban határoztuk meg;
- A piaci kijaánlási bérleti díjakból számított effektív bérleti díjak 3 hónap elméleti rent-free periódust, mint kedvezményt tartalmaznak;
- Az Érdeklődő megtérülési elvárásait szem előtt tartva az alkalmazott diszkont-ráta 6,5% volt. (a cash flow nem tartalmaz inflációs növekedést);
- Az értékelési modell záróévében, a jövőre vonatkoztatva 0,3%-os növekedés feltételeztünk, ennek megfelelően a záróévben alkalmazott tőkésítési ráta 6,2%-ra adódott.
- A forint/euró árfolyam tekintetében a Reuters által publikált egy éves forward árfolyamok éves átlagát alkalmaztuk (1 EUR = 308,25 HUF);
- Az értékelés devizaneme EUR, mivel a bérleti díjak EUR-ban lettek rögzítve.

A cash-flow számítást bemutató táblázatot jelentésünk mellékletéhez csatoltuk.

Az elvégzett számítások eredményeképpen az értékelésre kijelölt ingatlan befektetési érték indikációja (beleértve a földterület értékét is) **jövedelem-megközelítéssel 46.200.000 euró**.

6 Végkövetkeztetés

2014. június 16. keltezésű megbízási szerződésünknek megfelelően elvégeztük az Eiffel Palace Irodaház befektetési értékének meghatározását 2014. június 30. érvénnyel. Az értékelői jelentés a Nagy és Trócsányi Ügyvédi Iroda számára készült és az ügyfelénél, a Magyar Nemzeti Banknál (a továbbiakban „Érdeklődő”) történő tulajdonosi döntéshozatal támogatása céljából lesz felhasználva. Az értékelés más célra nem használható fel.

Az RICS a következőképpen határozza meg a Befektetési Érték fogalmát: „Valamely eszköz meghatározott befektetési vagy működési célok esetén érvényes értéke egy adott tulajdonos vagy leendő tulajdonos számára.” (RICS Valuation – Professional Standards January 2014, VPS 4 1.4 pontja)

Az értékelés során a megbízás jellegének megfelelően az Érdeklődő sajátos befektetési szempontrendszerét vettük alapul, ezért, az egyedi szempontrendszer mérlegelhetősége érdekében javasoltuk a Befektetési Érték, mint értékelési alap alkalmazását, melyet annak ismertetését követően az Érdeklődő és a Megbízónk elfogadott.

Vizsgálataink eredményeképp arra a következtetésre jutottunk, hogy ezen szempontrendszer a jövedelem megközelítéssel lehet a legjobban figyelembe venni, ezért ezt a módszert választottuk a befektetési érték meghatározására. A számítások során 12 éves cash-flow modell alkalmaztunk, melyben a Tulajdonos adatszolgáltatása alapján figyelembe vettük a jelenleg érvényes bérleti szerződéseket. Az üres területek esetében feltételeztük, hogy amennyiben a kijárási áron piaci szereplő nem venné ki a területeket azonnal, akkor az Érdeklődő az adott bérleti díjon saját-, illetve kapcsolt szervezeti egységei elhelyezésére tudja felhasználni. A pénzáramok jelenértékre történő számításánál az Érdeklődő által elvárt hozamszinttel kalkuláltunk figyelembe véve hogy az Érdeklődő a vásárlást nem piaci finanszírozású forrásokból tervezi, így a feltételezett akvizíció tökéletessége nem egyezik meg az átlagos piaci szereplőkével.

Az elvégzett vizsgálatok alapján, véleményünk szerint az értékelésre kijelölt ingatlan Befektetési Értéke 2014. június 30. érvénnyel, áfa nélkül, kerekítve **46.200.000 EUR**, azaz **negyvenhatmillió kettőszázezer euró**.

Az értékelésnél az ingatlan rendezett, 1/1-es tulajdonjogi állapotát feltételeztük, függetlenül az ettől esetlegesen eltérő jogi állapottól. Vizsgálatunk a teljes ingatlan, azaz a földterületet, a területen található épületeket és építményeket foglalja magába, de nem terjed ki a gépek és berendezések, valamint a szolgáltatáshoz és használathoz fűződő szerződések, stb. (összefoglalóan: nem ingatlan jellegű vagyontárgyak) illetve az üzleti tevékenység értékelésére.

Az értékelésnél kifejezett értékek áfa nélkül értendőek. Az értékbecslés az ingatlan, mint tehermentes vagyontárgyat vette figyelembe. Az itt kifejezett érték nem tartalmazza azokat a költségeket, amelyek a fenti vagyontárgy értékesítésénél mérülhetnek fel.

Az értékbecslést az RICS Értékbecslési Szabványok PS2 4. pontjával összhangban független szakértőként végeztük el. A ránk bízott értékelési feladat elvégzéséhez szükséges szakértelemmel, tapasztalattal és piacismerettel rendelkezünk (RICS Valuation – Professional Standards January 2014, VPS2 3. pontjának megfelelően).

A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak, és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek. Az értékkel kapcsolatban kifejtett következtetések a meghatározott értékelési időponttól számított 90 napig érvényesek. Következtéseink csak a mellékelt korlátozó feltételesekkel együtt érvényesek.

Az érték becslése minden esetben tartalmaz bizonyos mértékű szubjektívítást és bizonytalanságot, amely befolyásolja annak valószínűségét, hogy a becslült érték megegyezik azzal az összeggel, amit az értékelés napján ténylegesen létrejött adásvétel során el lehet érni. Ennek megfelelően a következő oldalon megadjuk nyilatkozatunkat a tárgyi jelentésben szereplő értékek bizonyosságával kapcsolatban.

7 Nyilatkozat az értékeléssel kapcsolatos bizonytalanságról

Az érték becslése minden esetben tartalmaz bizonyos mértékű szubjektivitást és bizonytalanságot, amely befolyásolja annak valószínűségét, hogy a becslött érték megegyezik azzal az összeggel, amit az értékelés napján ténylegesen létrejött adásvétel során el lehet érni. Ennek megfelelően az alábbiakban megadjuk nyilatkozatunkat a tárgyi jelentésben szereplő érték(ek) bizonyosságával kapcsolatban.

Az értékelés során alkalmazott módszertan megbízhatósága elsősorban a számításban felhasznált összehasonlító adatok pontosságától, valamint a jelenlegi piaci viszonyok megítéléséhez szükséges piaci információk pontosságától függ. Az értékelésünk során felhasznált piaci adatokat publikus és bizalmas forrásokból merítettük.

A tárgybani ingatlan értékelése során alkalmazott módszertan elsősorban a figyelembe vett bérleti bevételekre illetve az alkalmazott megtérülési rátákra vonatkozó adatok pontosságától függ.

Az ingatlanpiacot aktuálisan befolyásoló, - értékelés kockázatainak növekedését eredményező - tényezők közül az alábbiakban néhányat kiemelünk:

- A magyar befektetési ingatlanok piacán az elmúlt négy évben számottevő tulajdonjog tranzakció alig történt;
- A keresleti oldal szignifikáns tényezőjét megtestesítő külföldi nagybefektetők a piacon inaktívá váltak, érzékelhető keresletet nem támasztanak;
- A kevés számú piaci tranzakció nem határoz meg egyértelmű hozamszinteket, ezáltal keresleti-kínálati egyensúly nem alakult ki;
- A bankok által támasztott finanszírozási feltételek számottevő szigorodása illetve a hitelfelvétel és ezáltal a befektetések nehezedése a jelenleg előrelátható rövidtávú (egy-másfél éves) keresletet várhatóan erőteljesen negatívan befolyásolja;
- Az értékesítéshez szükséges időintervallum a keresleti oldal korlátossága miatt az aktívabb piacokon tapasztalhatóhoz képest számottevően

hosszabb lehet, melynek becslése tényleges információk hiányában csak korlátozottan lehetséges;

- A lehetséges vásárlók által elvárt megtérülési mérőszámok ismert tranzakciók hiányában és a finanszírozás drágulásának következtében a korábbi, aktívabb piacokon tapasztalható szintekhez viszonyítva lényegesen magasabb mértékűek is lehetnek.

Fentiek alapján, véleményünk szerint az értékeléssel kapcsolatos bizonytalanság átlagos.

Az ismertett piaci tényezők ingatlanértékre gyakorolt hatását legjobb szakmai tudásunk szerint becsültük. Egyúttal kizárjuk felelőségünket arra vonatkozóan, hogy becsüljük a volatilis piacok mozgásából származó, kompetenciáinkat és a rendelkezésre álló piaci információk körét meghaladó és értéket befolyásoló jövőbeli eseményeket.

8 Mellékletek

8.1 melléklet – Értékelésre vonatkozó korlátozó feltételek

8.2 melléklet – Számításokat összefoglaló táblázatok

8.3 melléklet – Dokumentumok

8.1 melléklet – Értékelésre vonatkozó korlátozó feltételek

- Az értékelést az RICS Valuation – Professional Standards January 2014-nek megfelelően készítettük.
- A RICS előírásai alapján a szerződéskötés előtt felhívtuk Megbízónk figyelmét arra, hogy a Befektetési Érték nem azonos az általános piaci szereplőket feltételező és általános feltételek alapján becsült Piaci Értékkel. Az Érdeklődő és a Megbízónk ezt a tájékoztatást is mérlegelve döntött az értékelés felhasználási céljával összhangban a Befektetési Érték, mint értékelési alap alkalmazásának elfogadásáról.
- Az értékelési következtetések az értékelő olyan független becslését tükrözik, amelyet legjobb tudása, a megbízási szerződésben rögzített értékelési módszerek, valamint az értékelési jelentésben felsorolt általános és speciális feltételezések alapján alakított ki. Az értékelési következtetés - mint szakmai vélemény – objektív tényeket és szubjektív értékítéletet ötvöz.
- Az értékelői jelentés végkövetkeztetésében szereplő bizonytalansággal kapcsolatos nyilatkozat azt jelenti, hogy a jelentésben szereplő érték(ek) és az értékelés napján létrejött adás-vétel során elérhető összeg lehetséges eltérése $\pm 10\%$ amennyiben a megállapított bizonytalanság alacsony, $\pm 15\%$ amennyiben a megállapított bizonytalanság átlagos, $\pm 20\%$ amennyiben a megállapított bizonytalanság az átlagost meghaladó.
- Hacsak erről az értékelési jelentés másképp nem rendelkezik az értékelési következtetés a meghatározott értékelési időponttól számított 90 napig érvényes.
- Az értékelés során minden teher és visszatartási jog mentes ingatlan/eszköz vettünk figyelembe.
- Felelős tulajdonosi magatartást és hozzáértő ingatlan/eszköz kezelést feltételeztünk.
- Feltételeztük, hogy minden adat, amelyet jelentésünkben közlünk helytálló és pontos. Nem vállalunk sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre, és elemzésünk elkészítésében felhasználunk.
- Minden további vizsgálat nélkül feltételeztük, hogy a Megbízó által rendelkezésre bocsátott adatok helytállóak és azokat csak a megbízás jellegének megfelelően vizsgáltuk, de nem auditáltuk.
- Feltételeztük, hogy az ingatlanok és egyéb értékelte eszközöknek, a föld alatti építményeknek és épületszerkezeteknek nincsenek olyan rejtett vagy eltakart tulajdonságai, amelyek azt értékesebbé vagy kevésbé értékesé teszik.
- Nem végeztünk környezeti hatást vizsgáló tanulmányt. Egyéb megállapítás hiányában feltételeztük, hogy az érvényben lévő állami és helyi szabályokat és törvényeket teljes mértékben betartották. Továbbá, azt is feltételeztük, hogy a helyi, vagy országos hatóságoktól, illetve magánszemélyektől vagy szervezetektől minden szükséges engedélyt, jóváhagyást, vagy egyéb törvényhozói, illetve adminisztratív felhatalmazást beszereszték, illetve azok beszeresztetők vagy megújíthatóak mindazon felhasználási célokra, amelyek a jelentésben szerepelnek.
- A jelentésben közzétett megállapítások az ott vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az ott meghatározott felhasználási célra/célokra érvényesek. Minden egyéb célra történő felhasználás érvénytelen. Az itt kifejezett érték a nemzeti gazdaság és a forint vásárlóerejének értékeléskori állapotát figyelembe véve került megállapításra.

- Ha az értékelői jelentést a Megbízó – az Értékelő beleegyezésével- meghatározott, vagy meg nem nevezett harmadik fél (például: pénzintézet) számára átadja, illetve az értékelői jelentést ezen harmadik féllel létesítendő üzleti kapcsolatában felhasználja, ez nem keletkeztet semmilyen szerződéses kötelezettséget az Értékelő és a harmadik fél között. A jelen szerződésben meghatározott díj fejében kizárólag a Megbízó felé vállalunk felelősséget jelentésünkért.
- A megállapított érték nem tartalmazza az áfát, az átruházási illetéket, a tökenövekményre fizetendő adókat, vagy bármilyen más adózási és illetéki kötelezettséget, mely az ingatlan/eszköz értékesítése során fizetendő. Nem vettük figyelembe az értékesítés során fellépő egyéb költségeket sem.
- Nem vizsgáltuk az ingatlanon veszélyes és/vagy környezetkárosító anyagok jelenlétét. Az értékelő nincs arra képesítve és nem feladata, hogy az ilyen anyagokat felfedezze. Az értékelés azzal a feltételezéssel készült, hogy az ingatlanon nincsenek ilyen anyagok. Az értékelőnek nem volt feladata, hogy a szükséges mérnöki szakvéleményeket beszeresse.
- A jelentésnek sem egésze, sem valamely része nem publikálható, hirdetés, újság, reklámanyag vagy más média útján az értékelő előzetes, írásbeli hozzájárulása nélkül. Ez a jelentés csak teljességében értelmezhető, ennek bármely része illetve kivonata önállóan nem használható fel.
- Az Értékelő kijelenti, hogy legjobb tudomása szerint sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltsége az értékelte vagyontárgyakkal kapcsolatban, vagy az értékelésben érintett felekkel kapcsolatban nincs. Az itt megállapított értékek függetlenek az értékelői díjazás mértékétől, illetve a díjazás ténye nem függ bármilyen "sugallt" érték elérésétől.

8.2 melléklet – Számításokat összefoglaló táblázatok – Diszkontált Cash Flow modell számításai

Alapadatok

Cím	Hrsz.	Funkció	Fordulónap
1055 Budapest, Baicsy-Zsilinszky út 78.	24981	Irodaház	2014.06.30

Területkimutató

Funkció	Teljes terület (m ²)	Bérbeadható terület (%)	Bérbeadható terület (m ² /db)	Aktuális bérbeadottság (%)	Kijármási bértérítési díj (€/m ² /hó)	Fit-out hozzájárulás (€/m ²)	Rent free időszak (hó)	Effektív bértérítési díj (€/m ² /hó)	Potenciális bértérítési díj (€/év)	Szerződés hossza (hó)	Felszívási időszak (hó)	Hosszú távú kihasználtság (%)
Iroda 1-5. em.	8 563	100%	8 563	59,7%	17	0	3	16,2	1 659 492	60	0	100,0%
Iroda 6-7. em.	2 660	100%	2 660	71,7%	23	0	3	21,9	697 494	60	0	100,0%
Iroda pince	166	100%	166	100,0%	5	0	3	4,8	9 487	60	0	100,0%
Üzlethelyiség	406	100%	406	0,0%	22	0	3	20,9	101 777	60	0	100,0%
Tároló	1 294	100%	1 294	39,6%	6,5	0	3	6,2	95 915	60	0	100,0%
Konferencia	931	100%	931	100,0%	16	0	3	15,2	169 898	60	0	100,0%
Étterem	240	100%	240	100,0%	12	0	3	11,4	32 821	60	0	100,0%
Garázs	246	100%	246	78,0%	130	0	3	123,5	364 572	60	0	100,0%
Összesen	14 261		14 261						3 131 456			

Bértérítési kimutató

Sz.	Funkció	Bérlő	Mennyiség	Egység	Bértérítési szerződés kezdete	lejárta	Fajlagos bértérítési díj (€/m ² /hó)	Éves bértérítési díj (Ft)
1	Iroda 6-7. em.	Bérlő	316,5	db	2014.06.30	2019.06.29	22,39	26 210 181
2	Iroda 6-7. em.	PWC	1 591,8	db	2014.02.25	2024.10.24	13,93	82 008 388
3	Iroda 1-5. em.	PWC	1 718,7	m ²	2014.02.25	2024.10.24	13,93	88 545 278
4	Iroda 1-5. em.	PWC	1 686,1	m ²	2014.02.25	2024.10.24	13,93	86 868 293
5	Iroda 1-5. em.	PWC	1 709,5	m ²	2014.02.25	2024.10.24	13,93	88 072 322
6	Konferencia	PWC	931,5	m ²	2014.02.25	2024.10.24	13,93	47 989 052
7	Étterem	Campus Gastro Kft.	239,9	m ²	2014.03.24	2019.02.28	12,00	10 649 569
8	Iroda pince	Campus Gastro Kft.	166,4	db	2014.03.24	2019.02.28	4,50	2 770 311
9	Tároló	PWC	32,4	m ²	2014.02.25	2024.10.24	5,12	614 036
10	Tároló	Dentons	40,9	m ²	2014.03.01	2019.02.28	8,00	1 210 905
11	Tároló	Bérlő	19,1	m ²	2014.06.30	2019.06.29	7,27	514 137
12	Tároló	PWC	106,8	m ²	2014.02.25	2024.10.24	5,12	2 022 228
13	Tároló	PWC	313,8	m ²	2014.02.25	2024.10.24	5,12	5 943 951
14	Garázs	PWC	170,0	db	2014.02.25	2024.10.24	77,03	48 439 561
15	Garázs	PWC	10,0	db	2014.02.25	2024.10.24	0,00	0
16	Garázs	Bérlő	12,0	db	2014.06.30	2019.06.29	110,00	4 882 680

Befektetés

Év	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Funkció	2015.06.30	2016.06.30	2017.06.30	2018.06.30	2019.06.30	2020.06.30	2021.06.30	2022.06.30	2023.06.30	2024.06.30	2025.06.30	2026.06.30
Iroda 1-5. em.	59,7%	59,7%	59,7%	59,7%	59,7%	59,7%	59,7%	59,7%	59,7%	59,7%	59,7%	59,7%
Iroda 6-7. em.	40,3%	40,3%	40,3%	40,3%	40,3%	40,3%	40,3%	40,3%	40,3%	40,3%	40,3%	40,3%
Iroda plince	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Üzletihelyiség	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Tároló	39,6%	39,6%	39,6%	39,6%	39,6%	39,6%	39,6%	39,6%	39,6%	39,6%	39,6%	39,6%
Konferencia	60,4%	60,4%	60,4%	60,4%	60,4%	60,4%	60,4%	60,4%	60,4%	60,4%	60,4%	60,4%
Étterem	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Garázs	78,0%	78,0%	78,0%	78,0%	78,0%	78,0%	78,0%	78,0%	78,0%	78,0%	78,0%	78,0%
	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%

Diszkontált cash-flow számítás

Év	2015.06.30	2016.06.30	2017.06.30	2018.06.30	2019.06.30	2020.06.30	2021.06.30	2022.06.30	2023.06.30	2024.06.30	2025.06.30	2026.06.30
Diszkontálási periódus	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5	10,5	11,5
Bérelti bevételek												
Iroda 1-5. em.	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Kihasználtság	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Bérelti bevétel	1 523,1	1 523,1	1 523,1	1 523,1	1 523,1	1 523,1	1 523,1	1 523,1	1 523,1	1 523,1	1 523,1	1 523,1
Iroda 6-7. em.	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Kihasználtság	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Bérelti bevétel	548,2	548,2	548,2	548,2	548,2	548,2	548,2	548,2	548,2	548,2	548,2	548,2
Iroda plince	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Kihasználtság	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bérelti bevétel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Üzleti helyiség	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Kihasználtság	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Bérelti bevétel	101,8	101,8	101,8	101,8	101,8	101,8	101,8	101,8	101,8	101,8	101,8	101,8
Tároló	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Kihasználtság	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Bérelti bevétel	91,3	91,3	91,3	91,3	91,3	91,3	91,3	91,3	91,3	91,3	91,3	91,3
Konferencia	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Kihasználtság	155,7	155,7	155,7	155,7	155,7	155,7	155,7	155,7	155,7	155,7	155,7	155,7
Bérelti bevétel	34,5	34,5	34,5	34,5	34,5	34,5	34,5	34,5	34,5	34,5	34,5	34,5
Étterem	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Kihasználtság	253,0	253,0	253,0	253,0	253,0	253,0	253,0	253,0	253,0	253,0	253,0	253,0
Bérelti bevétel	2716,7	2716,7	2716,7	2716,7	2716,7	2716,7	2716,7	2716,7	2716,7	2716,7	2716,7	2716,7
Összes bérelti bevétel (GO)	2 716,7											
Kiadások												
Értémenyadó	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Biztosítás	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Felújítás	40,8	40,8	40,8	40,8	40,7	40,7	40,7	40,7	40,7	40,7	40,7	40,7
Felújítási alap												
Egyéb												
Összes kiadás	40,8	40,8	40,8	40,8	40,7							
Nettó cash-flow (NO)	2 675,9	2 675,9	2 675,9	2 675,9	2 675,2	2 675,5						
Diszkontárta	0,5%											
Exit rta	6,2%											
Diszkontált cash-flow	2 593,0	2 494,7	2 288,1	2 146,6	2 015,1	1 890,9	1 775,4	1 667,1	1 565,3	1 469,8	1 374,8	1 286,6

Befektetés Érték Indikátor

Befektetés	Érték Indikátor	40 200
Fajlagos érték indikátor	(EUR/m ²)	3 240
Fajlagos érték indikátor	(Ft/m ²)	598 602

© 2014 KPMG Tanácsadó Kft., a magyar jog alapján bejegyzett korlátolt felelősségű társaság, és egyben a független tagtársaságokból álló KPMG-hálózat magyar tagja, amely hálózat a KPMG International Cooperative-hez ("KPMG International"), a Svájci Államszövetség joga alapján bejegyzett jogi személyhez kapcsolódik. Minden jog fenntartva.

8.3 melléklet – Dokumentumok

8.3.1 Tulajdoni lap másolat



Budapesti 2. Számi Földhivatal
Budapest, XIV. Bosnyák tér 5. 1500 Pf. 101

Oldal: 1/5

Híreles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés száma: 800000423769/2014
2014.02.10

Sektor: 15

BUDAPEST V.KER.
Belferület 24981 helynyilv. szám

1055 BUDAPEST V.KER. Bajcsy-Zsilinszky út 78. LRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatak terület kat.c.jöv. alorészlet adatak
móvelési úg./kivett megmóvelés/ m.h.o. ha m2 k.f.ill. k.ez. kat.jöv
ha m2 k.f.ill. ha m2 k.f.ill.

Kivett uszm 0 2677 0.00

1. bejegyző határozat: 75719/1/2009/08.03.06
Méniaféki környezet
7/2005. (III.1.) NKOM számú rendeletről.

LRÉSZ
tulajdoni hányad: 1/1 sorló határozat: 52756/1996/96.02.09
bejegyző határozat, ékezési idő: 26686/1950/50.12.30 sorló határozat: 52756/1996/96.02.09

Jogcím: eredeti felvétele
Jogállás: tulajdonos
név: NAGYAR ALLAM
cím: - - -

1. hányad: 0/1 sorló határozat: 52756/1996/96.02.09
bejegyző határozat, ékezési idő: 9476/1959/59.03.03

Jogcím: -
Jogállás: kezelo
név: ZRINYI NYOMDA
cím: 1055 BUDAPEST V.KER. Bajcsy Zs. út 78

1. tulajdoni hányad: 1/1 sorló határozat: 222428/4/2000/00.11.22
bejegyző határozat, ékezési idő: 52756/2/1996/94.02.14

Jogcím: vagyonszerzés
Jogállás: tulajdonos
név: ZRINYI NYOMDA
cím: 1055 BUDAPEST V.KER. Bajcsy Zs. út 78

1. tulajdoni hányad: 1/1 sorló határozat: 215781/6/2011/11.06.18
bejegyző határozat, ékezési idő: 222428/3/2000/00.11.10 sorló határozat: 215781/4/2011/11.04.18

Jogcím: adósvétel
Jogállás: tulajdonos
név: DONOVILLARE EIFFEL RT.
cím: 1055 BUDAPEST V.KER. Harosd uca 38.

Felvitára a kibetérítési lapon

Budapesti 2. Számi Földhivatal
Budapest, XIV. Bosnyák tér 5. 1500 Pf. 101

Oldal: 2/5

Híreles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés száma: 800000423769/2014
2014.02.10

Sektor: 15

BUDAPEST V.KER.
Belferület 24981 helynyilv. szám

1055 BUDAPEST V.KER. Fehérvári út 106. LRÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
Bejegyző határozat, ékezési idő: 215781/4/2011/11.04.18
Jogcím: vevés
Jogállás: tulajdonos
név: EIFFEL PALACE RT.
cím: 1054 BUDAPEST V.KER. Szemere uca 17. Északi.

1. bejegyző határozat, ékezési idő: 14849/1/1992/92.06.01
LRÉSZ

Jelzálogjog 300 000 000 Ft, azaz hármaszázmillió Ft összegig.
sorló határozat: 105703/1995/95.02.28

Jogcím: -
név: PÁFINGER PÁRTRÉFORSZÉKELŐI LEÁNYVÁLLALAT
cím: 1054 BUDAPEST V.KER. Alkotmány uca 3

1. bejegyző határozat, ékezési idő: 115827/1993/93.03.10
sorló határozat: 167786/1/2000/97.04.09

Jogcím: -
név: PÁFINGER PÁRTRÉFORSZÉKELŐI LEÁNYVÁLLALAT
cím: 1054 BUDAPEST V.KER. Alkotmány uca 3

1. bejegyző határozat, ékezési idő: 41732/1996/94.05.05
sorló határozat: 226679/1/1999/99.09.30

Tulajdonosi bejegyzés idején korlátozott felelősségű társaság
234/1432-nd részvételről szóló
Jogcím: -
név: SZÉKESRÉNYI KFT
cím: 1054 BUDAPEST V.KER. Bajcsy-Zs. uca 79

1. bejegyző határozat, ékezési idő: 118141/1992/92.06.01
sorló határozat: 26786/1/2000/97.04.09

Jelzálogjog 500 000 000 Ft, azaz ötszázmillió Ft összegig.
Jogcím: -
név: ALZARDASZ SZÉKESRÉNYI BANK RT
cím: 1055 BUDAPEST V.KER. Rákóczi uca 9

1. bejegyző határozat, ékezési idő: 104710/1/1997/97.06.07
sorló határozat: 286531/1/1999/99.11.09

Tulajdonosi bejegyzés idején korlátozott felelősségű társaság
Jogcím: -
név: ECOMOTEL MAGYARORSZÁG RT.
cím: 1070 BUDAPEST V.KER. Hosszleányi uca 11.

Felvitára a kibetérítési lapon

Budapesti 2. Számú Földhivatal
Budapest, XIV. Pannaykóter 5. 1590 PF 101

Oldal: 3 / 5

Hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés száma: 000004776092014
2014.02.10

BUDAPESTI V.KER.
Belferőlet 24981 helyrajzi szám

Szelet: 15

Felvitel az előző lapról
HU RLSZ

16. bejegyzés határozat, érvényes idő: 41065/12/2000/00.06.04
Csofó határozat: 57020/1/2013/13.03.29

17. bejegyzés határozat, érvényes idő: 27242/2/2006/00.10.05
Csofó határozat: 57020/1/2013/13.03.29

18. bejegyzés határozat, érvényes idő: 27242/2/2006/00.10.05
Csofó határozat: 57020/1/2013/13.03.29

19. bejegyzés határozat, érvényes idő: 27242/2/2006/00.10.05
Csofó határozat: 57020/1/2013/13.03.29

20. bejegyzés határozat, érvényes idő: 27242/2/2006/00.10.05
Csofó határozat: 57020/1/2013/13.03.29

21. bejegyzés határozat, érvényes idő: 27242/2/2006/00.10.05
Csofó határozat: 57020/1/2013/13.03.29

22. bejegyzés határozat, érvényes idő: 27242/2/2006/00.10.05
Csofó határozat: 57020/1/2013/13.03.29

23. bejegyzés határozat, érvényes idő: 27242/2/2006/00.10.05
Csofó határozat: 57020/1/2013/13.03.29

24. bejegyzés határozat, érvényes idő: 27242/2/2006/00.10.05
Csofó határozat: 57020/1/2013/13.03.29

25. bejegyzés határozat, érvényes idő: 27242/2/2006/00.10.05
Csofó határozat: 57020/1/2013/13.03.29

26. bejegyzés határozat, érvényes idő: 27242/2/2006/00.10.05
Csofó határozat: 57020/1/2013/13.03.29

27. bejegyzés határozat, érvényes idő: 27242/2/2006/00.10.05
Csofó határozat: 57020/1/2013/13.03.29

28. bejegyzés határozat, érvényes idő: 27242/2/2006/00.10.05
Csofó határozat: 57020/1/2013/13.03.29

29. bejegyzés határozat, érvényes idő: 27242/2/2006/00.10.05
Csofó határozat: 57020/1/2013/13.03.29

30. bejegyzés határozat, érvényes idő: 27242/2/2006/00.10.05
Csofó határozat: 57020/1/2013/13.03.29

31. bejegyzés határozat, érvényes idő: 27242/2/2006/00.10.05
Csofó határozat: 57020/1/2013/13.03.29

32. bejegyzés határozat, érvényes idő: 27242/2/2006/00.10.05
Csofó határozat: 57020/1/2013/13.03.29

33. bejegyzés határozat, érvényes idő: 27242/2/2006/00.10.05
Csofó határozat: 57020/1/2013/13.03.29

34. bejegyzés határozat, érvényes idő: 27242/2/2006/00.10.05
Csofó határozat: 57020/1/2013/13.03.29

35. bejegyzés határozat, érvényes idő: 27242/2/2006/00.10.05
Csofó határozat: 57020/1/2013/13.03.29

36. bejegyzés határozat, érvényes idő: 27242/2/2006/00.10.05
Csofó határozat: 57020/1/2013/13.03.29

37. bejegyzés határozat, érvényes idő: 27242/2/2006/00.10.05
Csofó határozat: 57020/1/2013/13.03.29

38. bejegyzés határozat, érvényes idő: 27242/2/2006/00.10.05
Csofó határozat: 57020/1/2013/13.03.29

39. bejegyzés határozat, érvényes idő: 27242/2/2006/00.10.05
Csofó határozat: 57020/1/2013/13.03.29

40. bejegyzés határozat, érvényes idő: 27242/2/2006/00.10.05
Csofó határozat: 57020/1/2013/13.03.29

41. bejegyzés határozat, érvényes idő: 27242/2/2006/00.10.05
Csofó határozat: 57020/1/2013/13.03.29

42. bejegyzés határozat, érvényes idő: 27242/2/2006/00.10.05
Csofó határozat: 57020/1/2013/13.03.29

43. bejegyzés határozat, érvényes idő: 27242/2/2006/00.10.05
Csofó határozat: 57020/1/2013/13.03.29

44. bejegyzés határozat, érvényes idő: 27242/2/2006/00.10.05
Csofó határozat: 57020/1/2013/13.03.29

45. bejegyzés határozat, érvényes idő: 27242/2/2006/00.10.05
Csofó határozat: 57020/1/2013/13.03.29

46. bejegyzés határozat, érvényes idő: 27242/2/2006/00.10.05
Csofó határozat: 57020/1/2013/13.03.29

47. bejegyzés határozat, érvényes idő: 27242/2/2006/00.10.05
Csofó határozat: 57020/1/2013/13.03.29

48. bejegyzés határozat, érvényes idő: 27242/2/2006/00.10.05
Csofó határozat: 57020/1/2013/13.03.29

49. bejegyzés határozat, érvényes idő: 27242/2/2006/00.10.05
Csofó határozat: 57020/1/2013/13.03.29

50. bejegyzés határozat, érvényes idő: 27242/2/2006/00.10.05
Csofó határozat: 57020/1/2013/13.03.29

51. bejegyzés határozat, érvényes idő: 27242/2/2006/00.10.05
Csofó határozat: 57020/1/2013/13.03.29

52. bejegyzés határozat, érvényes idő: 27242/2/2006/00.10.05
Csofó határozat: 57020/1/2013/13.03.29

53. bejegyzés határozat, érvényes idő: 27242/2/2006/00.10.05
Csofó határozat: 57020/1/2013/13.03.29

54. bejegyzés határozat, érvényes idő: 27242/2/2006/00.10.05
Csofó határozat: 57020/1/2013/13.03.29

55. bejegyzés határozat, érvényes idő: 27242/2/2006/00.10.05
Csofó határozat: 57020/1/2013/13.03.29

56. bejegyzés határozat, érvényes idő: 27242/2/2006/00.10.05
Csofó határozat: 57020/1/2013/13.03.29

57. bejegyzés határozat, érvényes idő: 27242/2/2006/00.10.05
Csofó határozat: 57020/1/2013/13.03.29

8.3.2 Helyszínrajz

Hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 80000094/37609/2014
2014.02.10

BUDAPESTI KER. 24981 helyrajzi szám

Oldalt: 5/5

BUDAPESTI KER.

Szektor: 15

Belterület

24981 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

A 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.

Budapest, 2014. 02. 10.



TELJES LAP VÉGE

Budapesti 2. Számú Földhivatal

Földmérési és Földügyi Osztály
Budapest, XIV. Bosnyák tér 6.

Budapest V. kerület

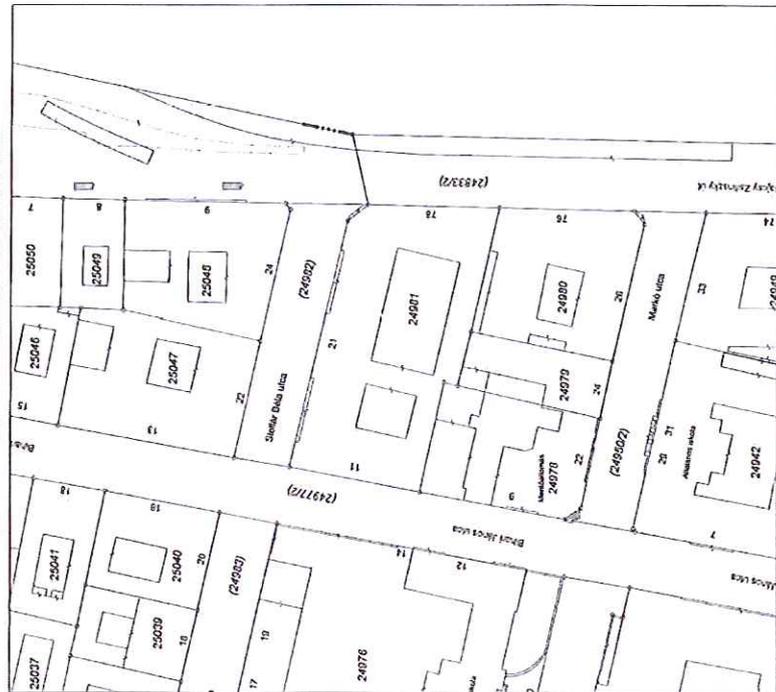
Térképmásolat - Szemle

Helyrajzszám: 24981
Terület: 2677 m²
Mértarány = 1:1000



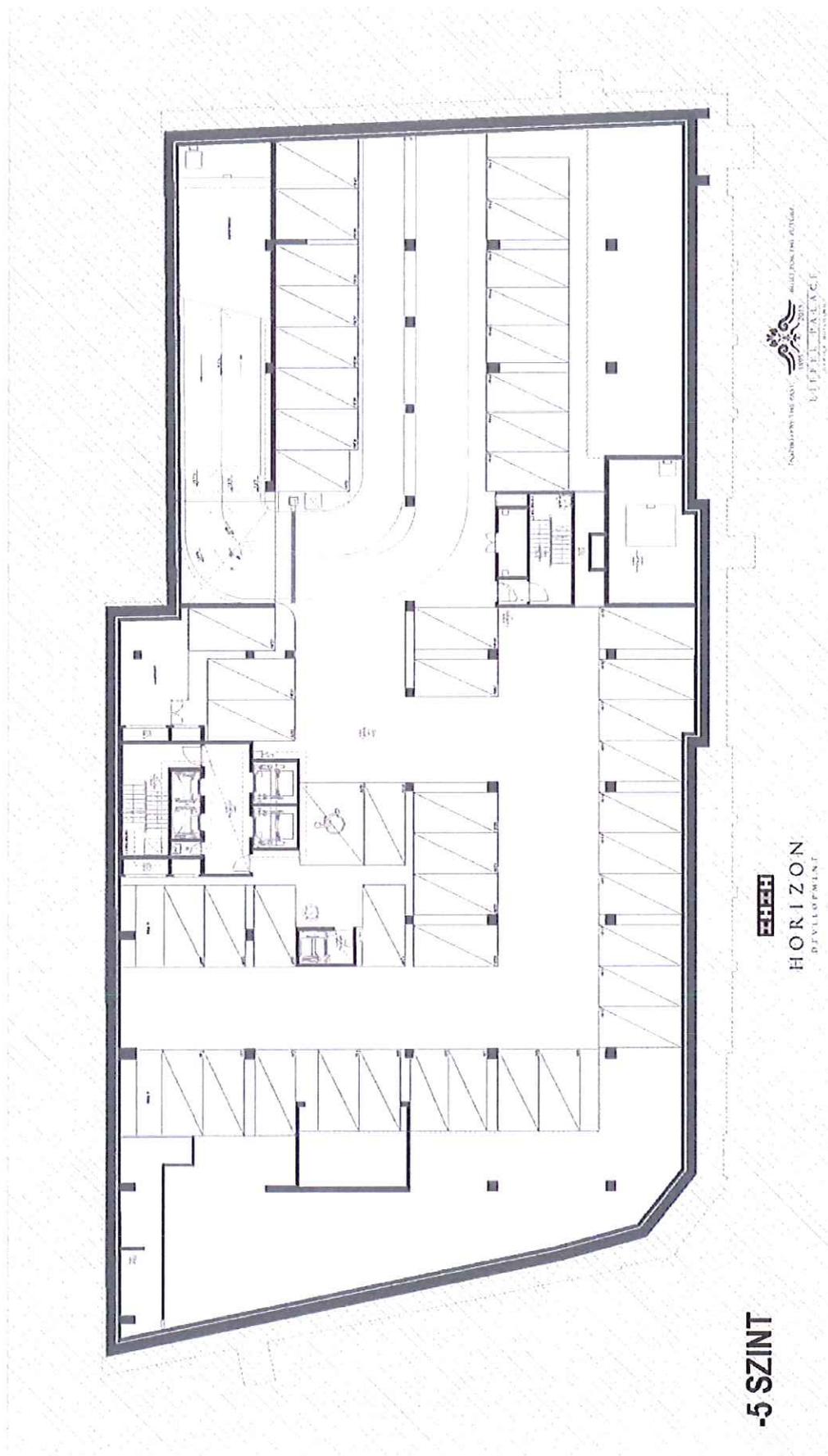
Iktatószám: 7205/495/2013
Készítő: Ruzsákné Szabó Györgyi

A térképmásolat tartalma megegyezik a digitális megőrzés napjára nyitvatartási adatokkal.

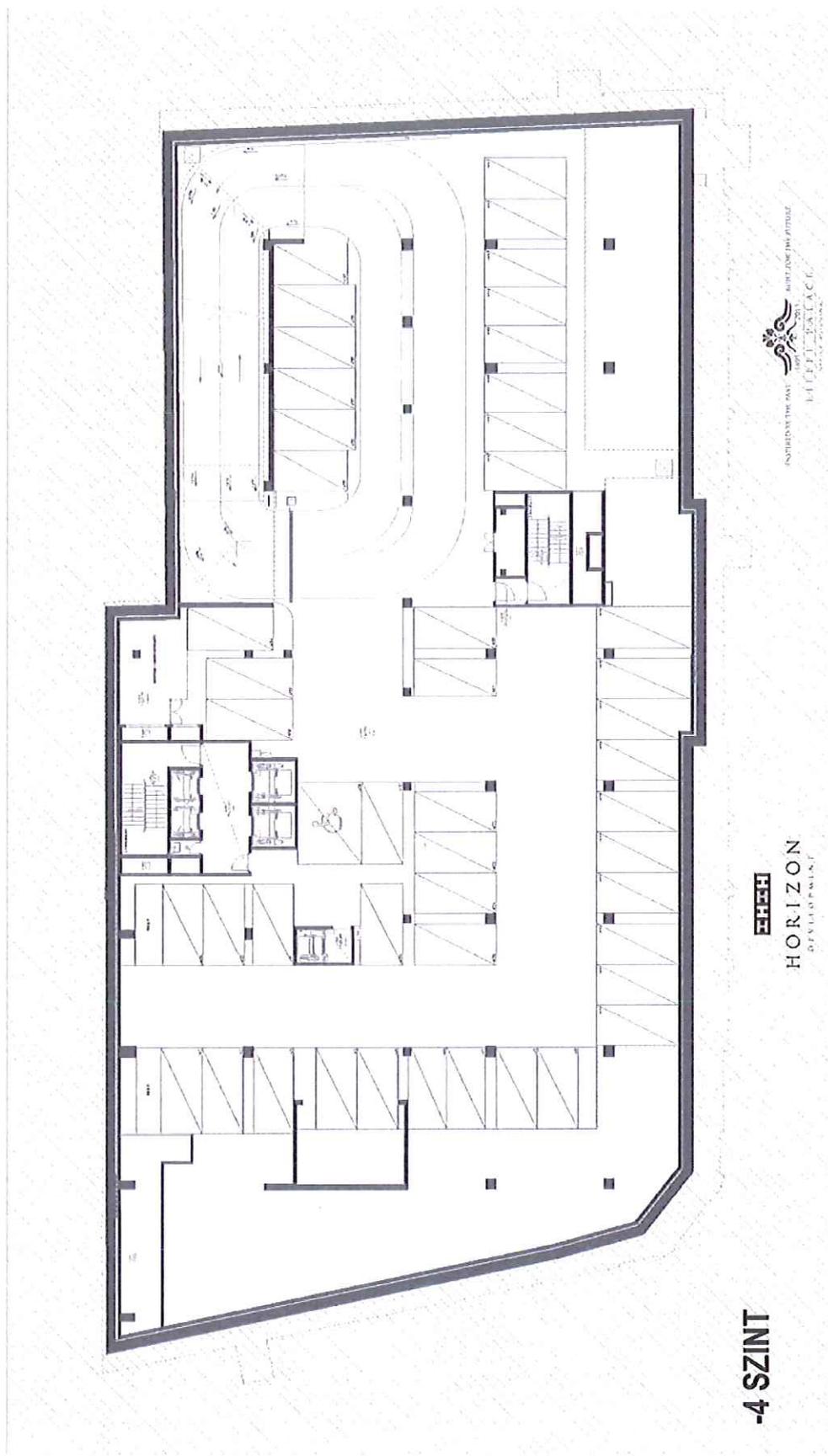


Budapest, 2013. március 22. 9:19
Mérés, vezetés nem használatos

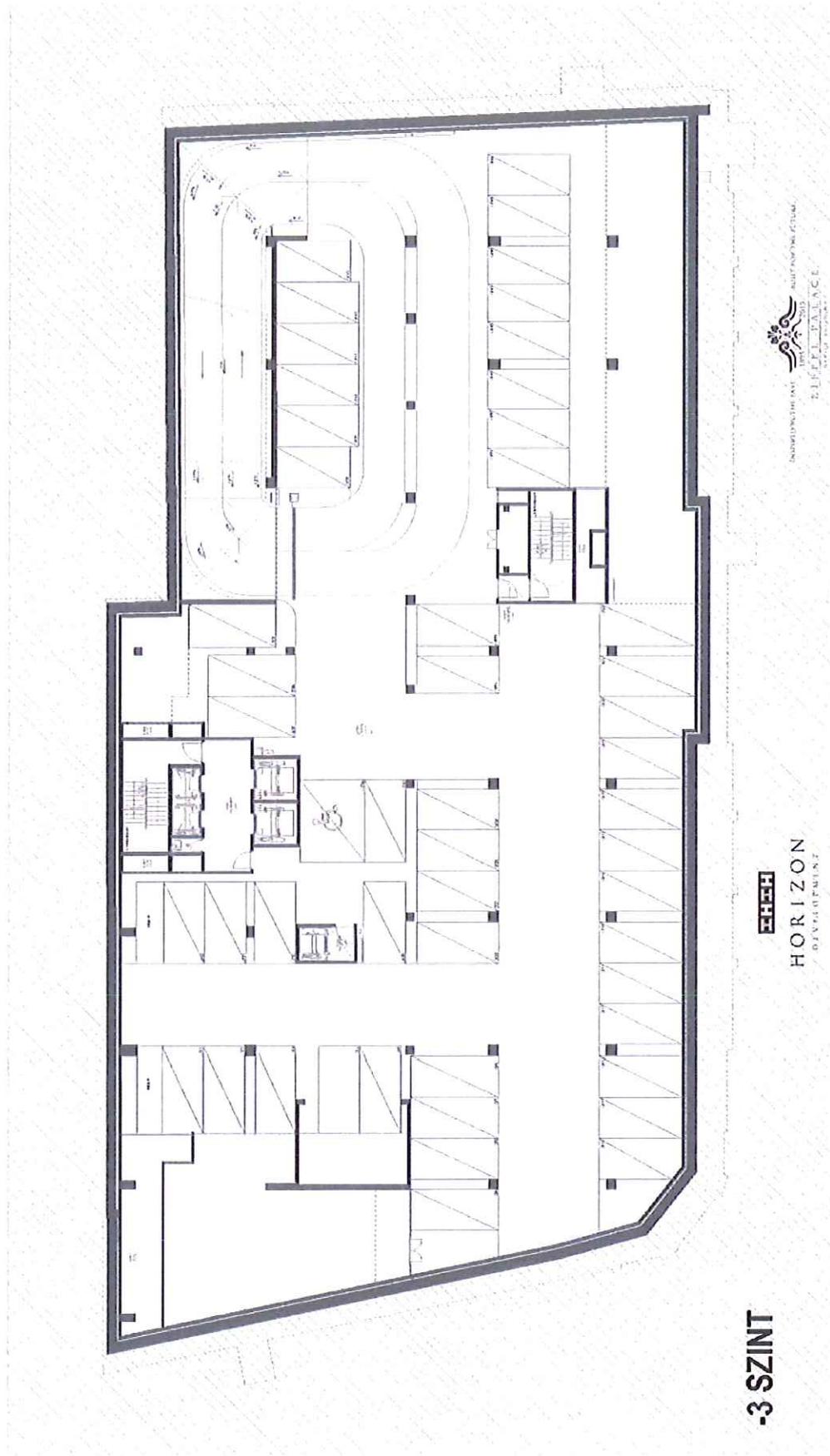
8.3.3 Alrajzok



-5 SZINT



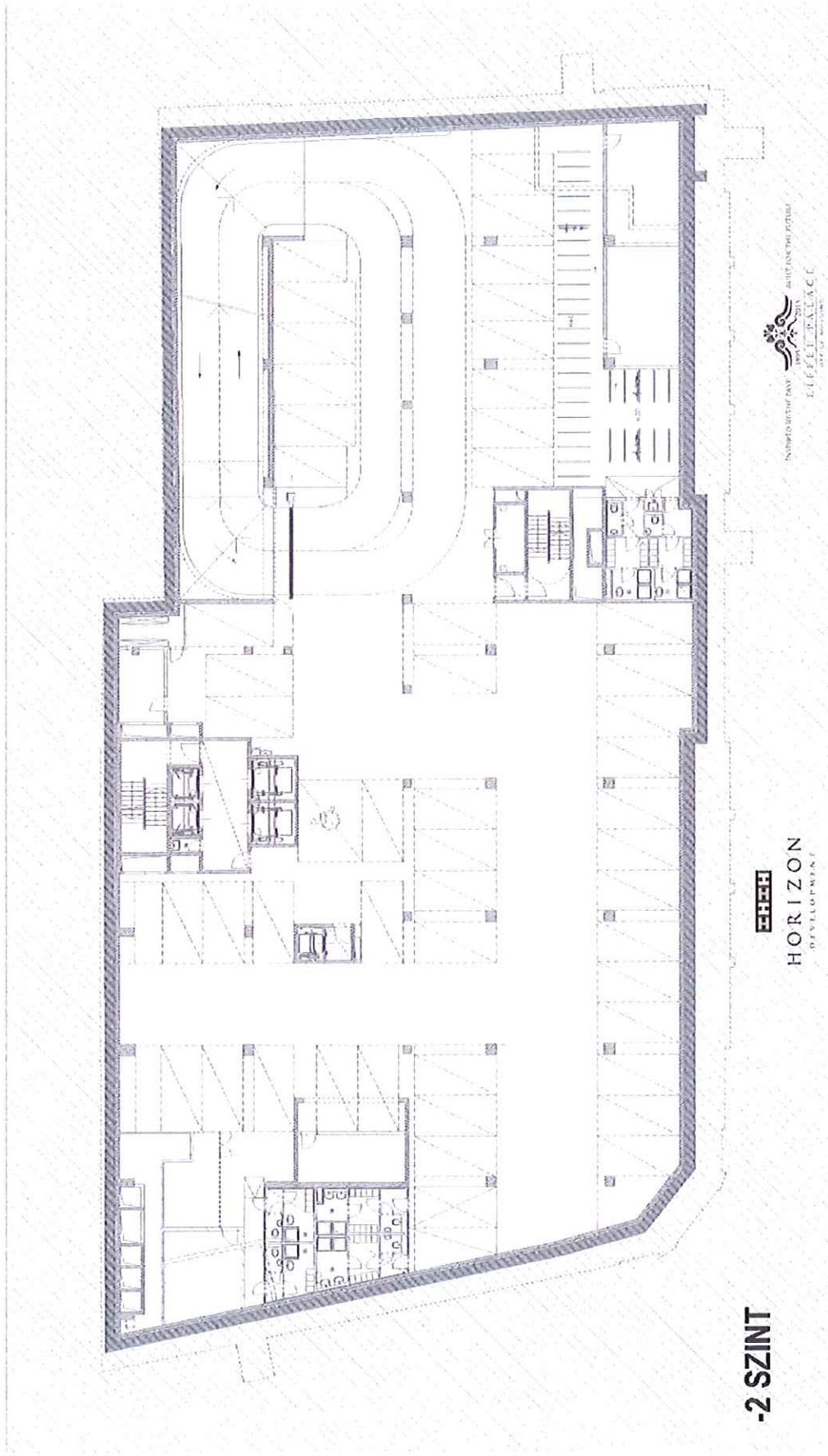
-4 SZINT

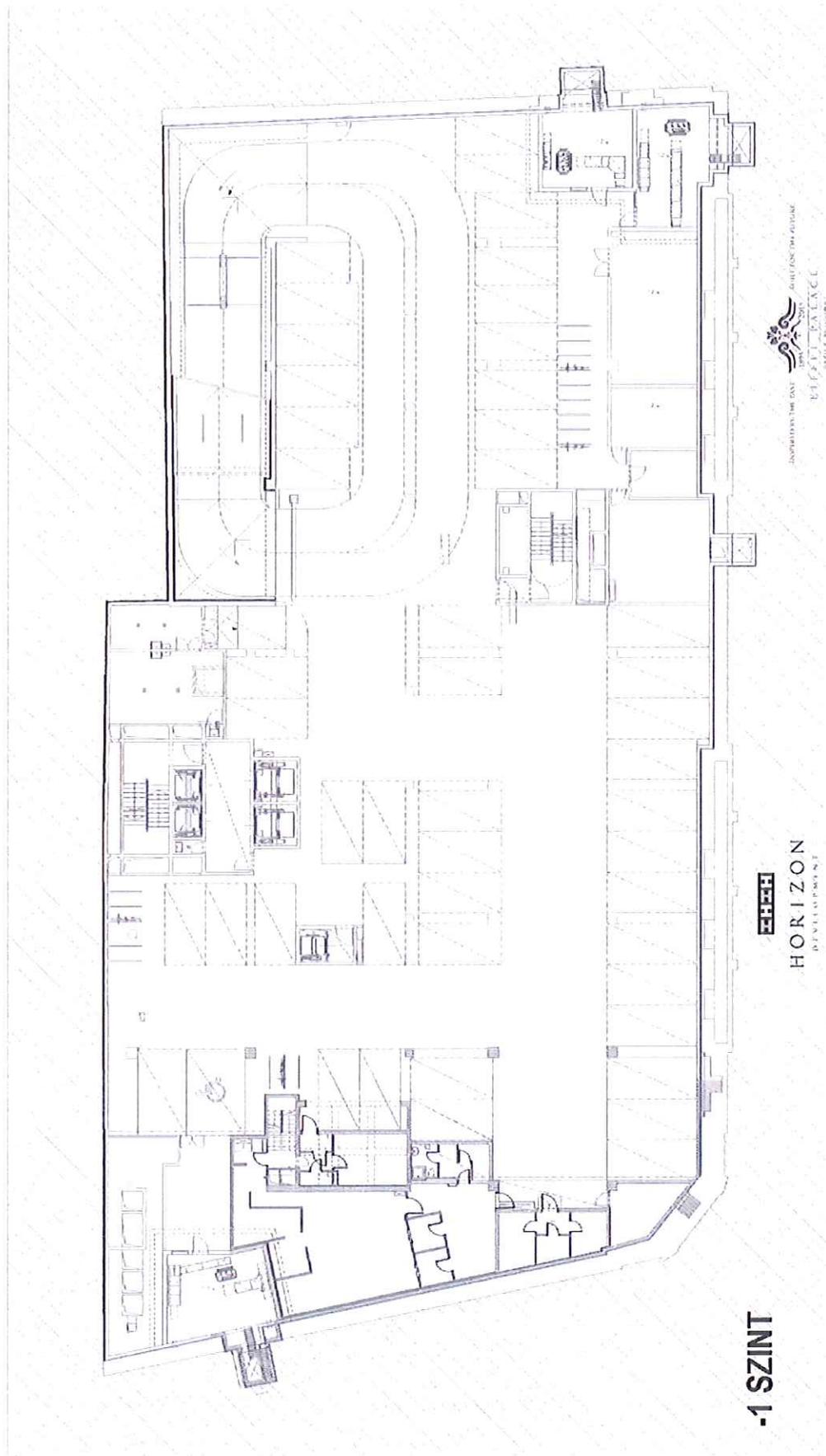


-3 SZINT

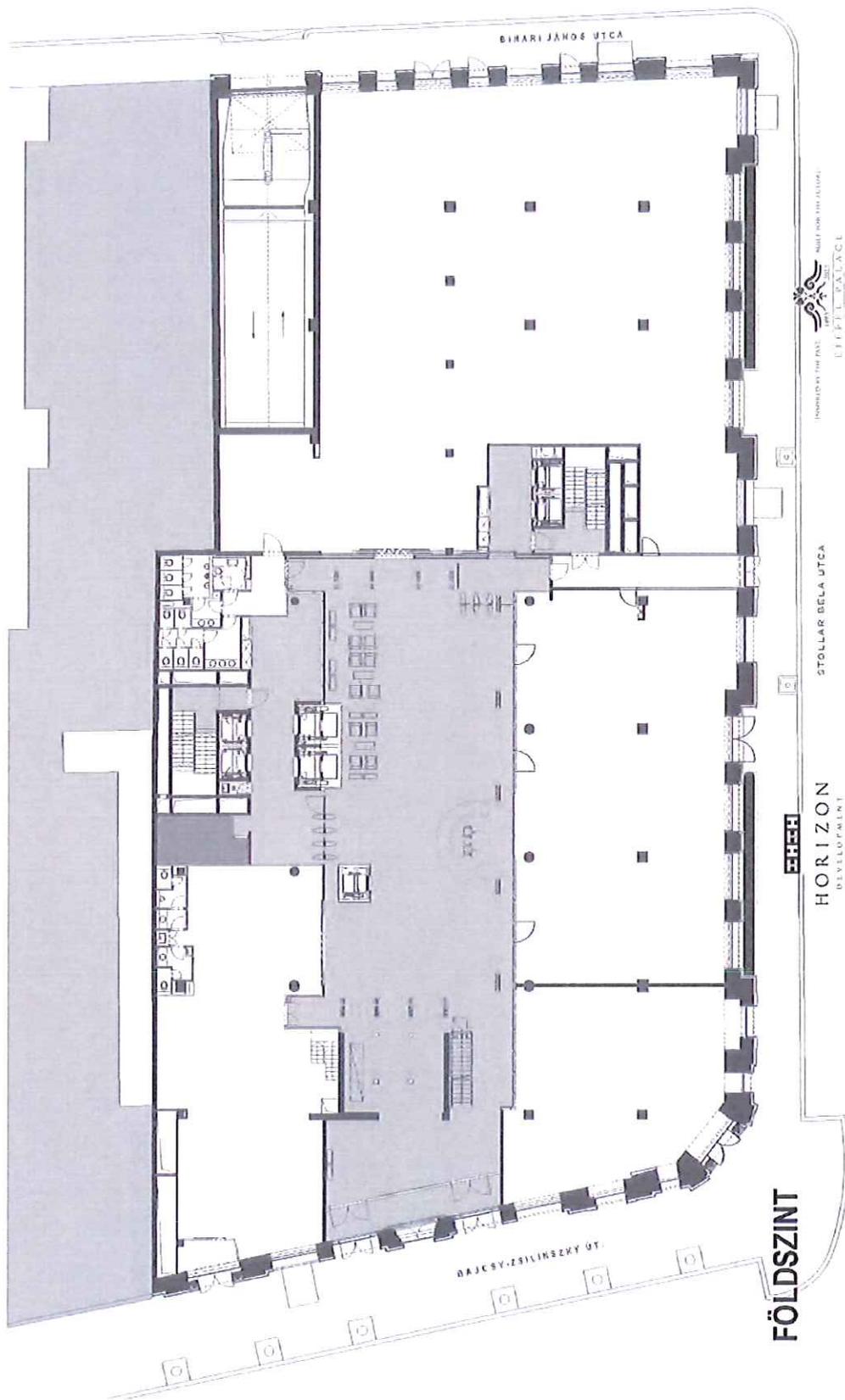
EIFFEL
PALACE
HORIZON
DIVULGUMINT

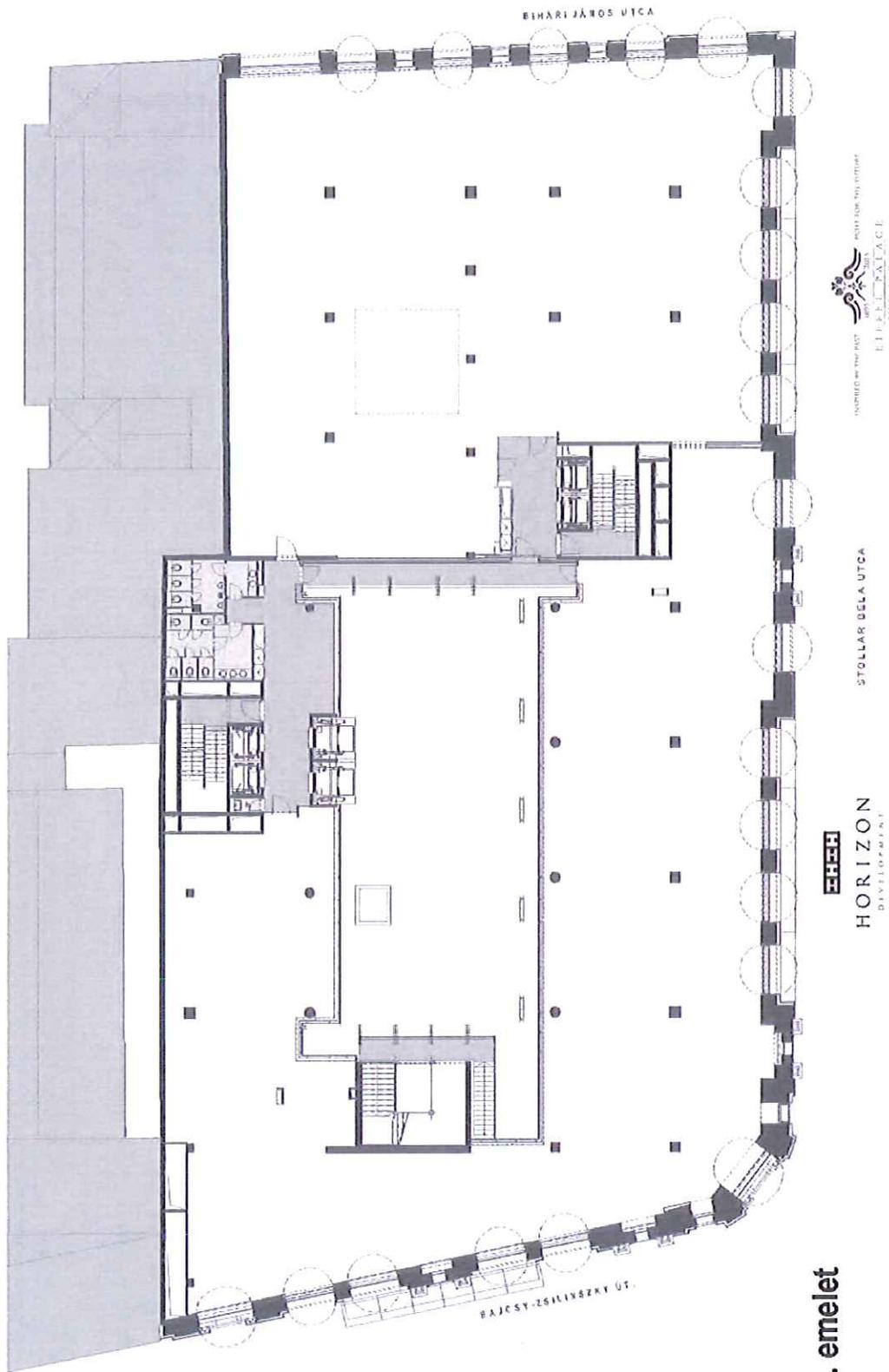
INDULÓUTJAINK HATÁROZÁSA
EIFFEL PALACE
KPMG TANÁCSADÓ KFT.



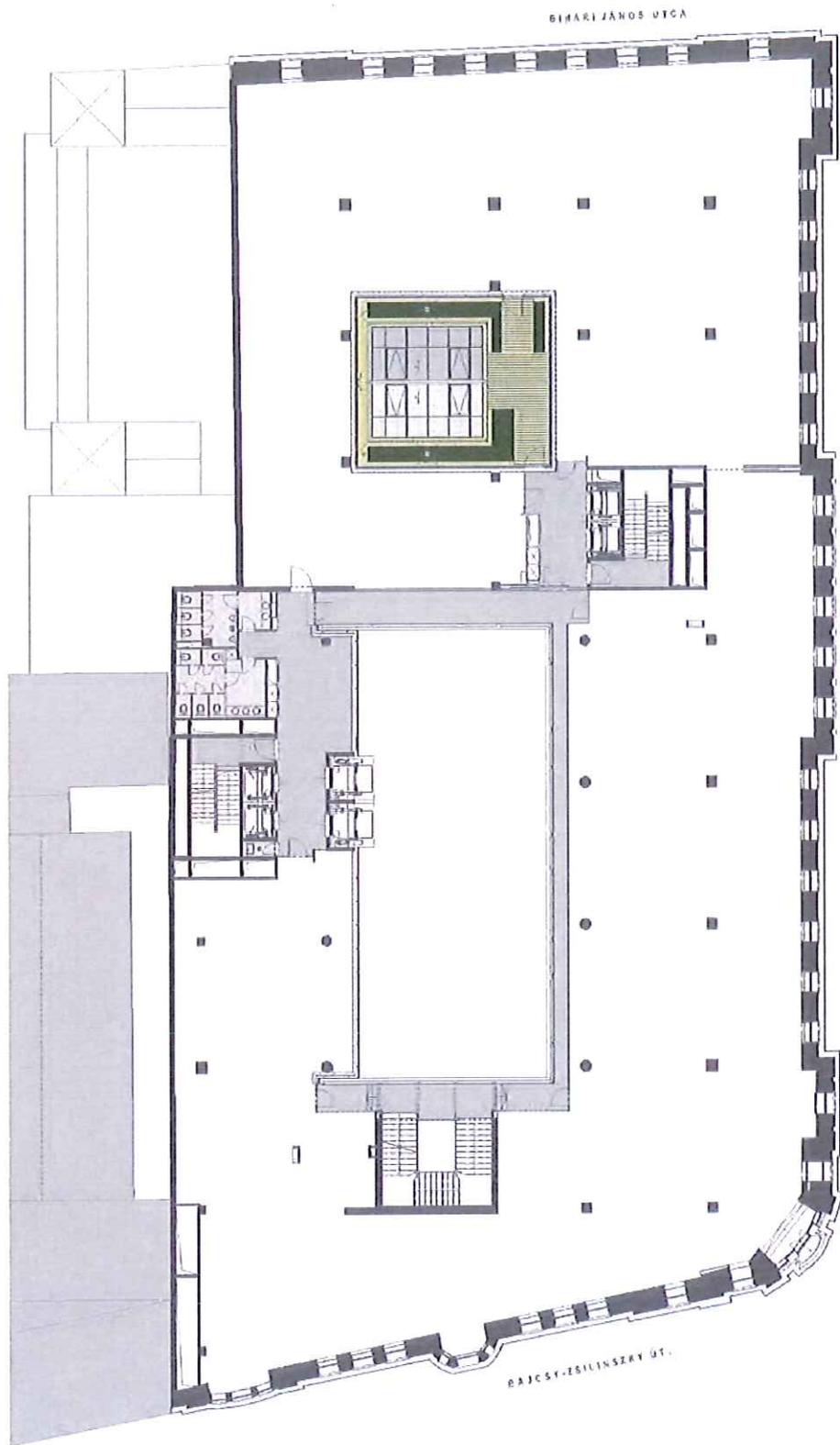


-1 SZINT

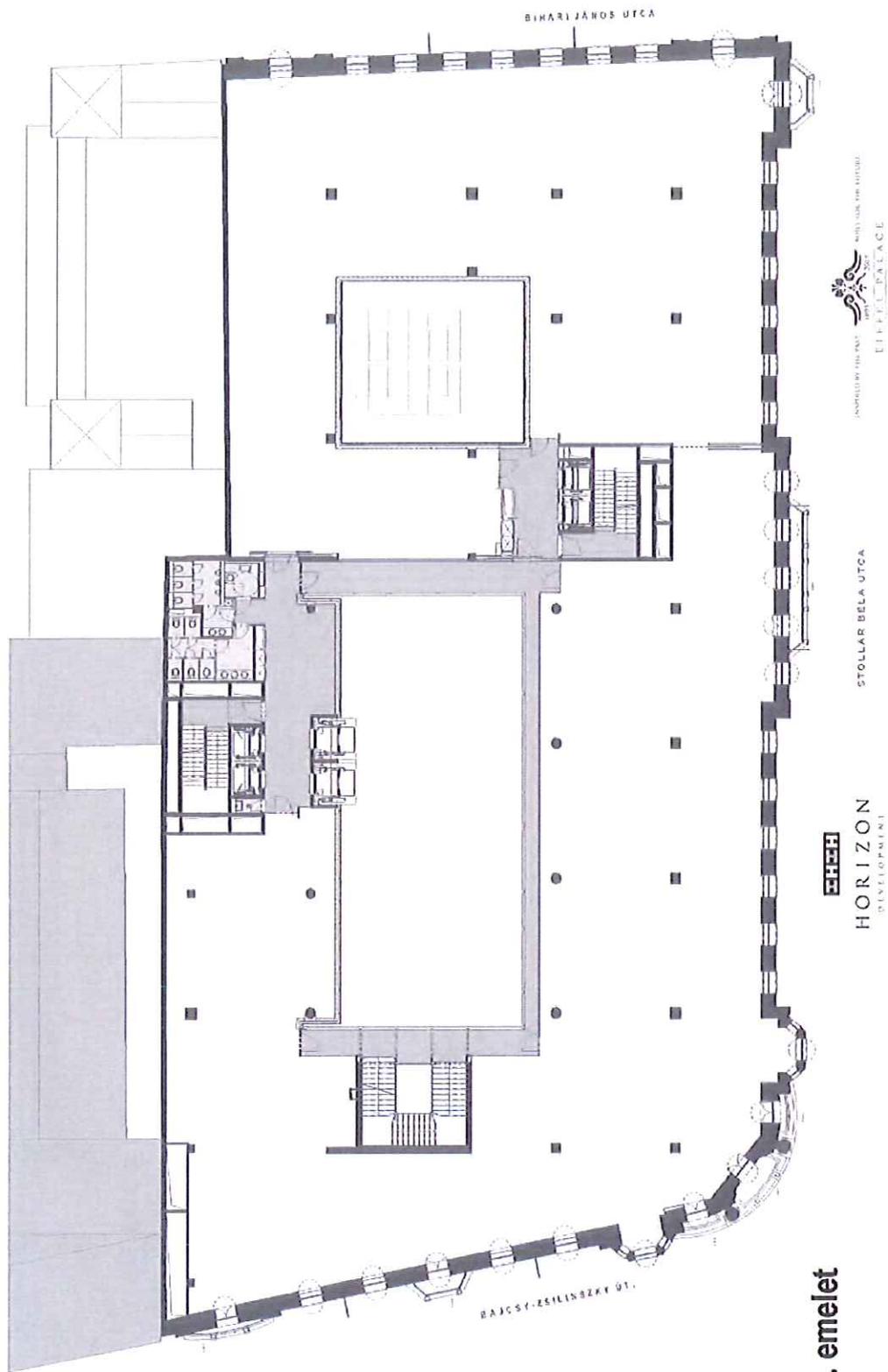




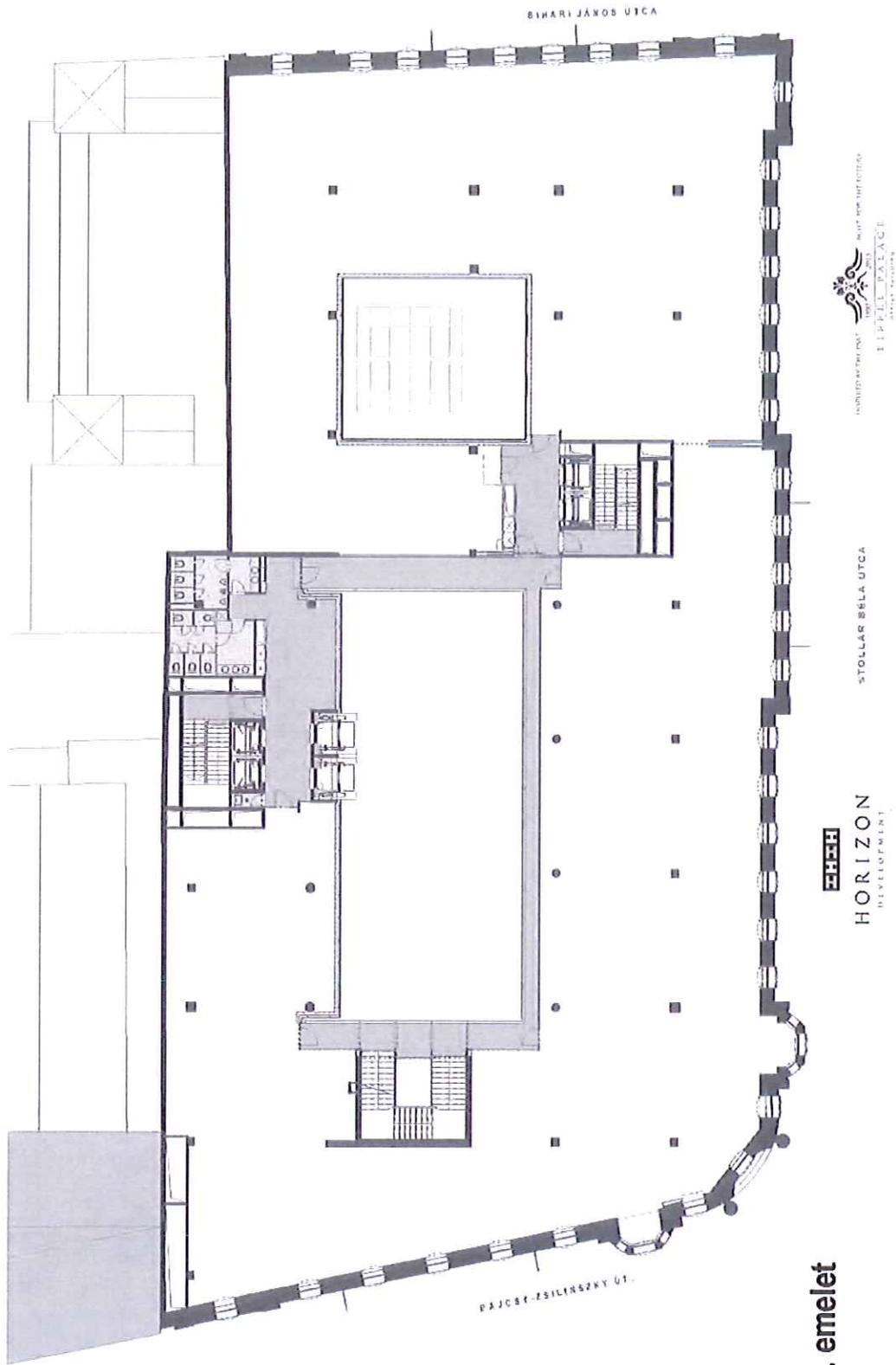
1. emelet



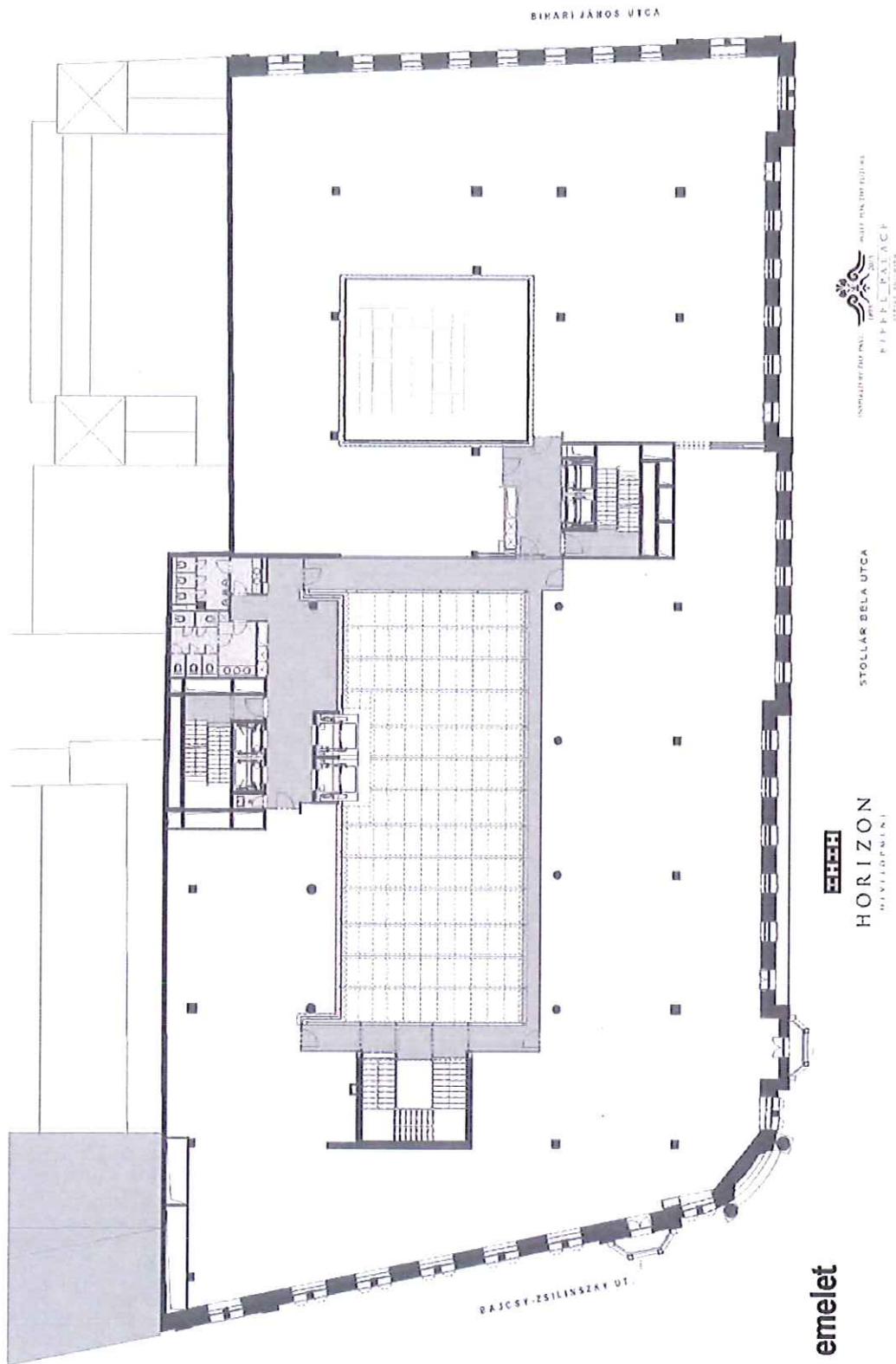
2. emelet



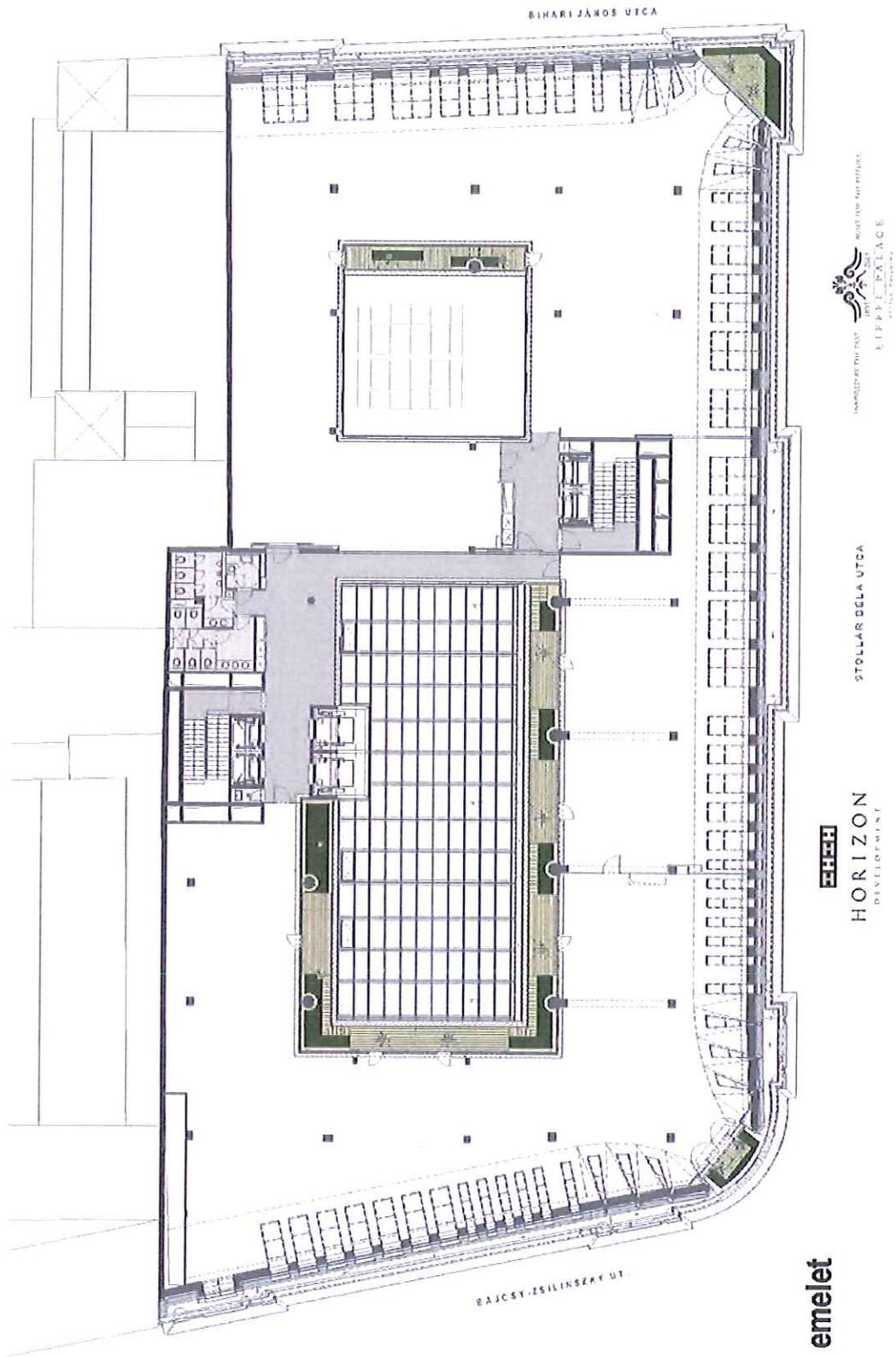
3. emelet



4. emelet



5. emelet

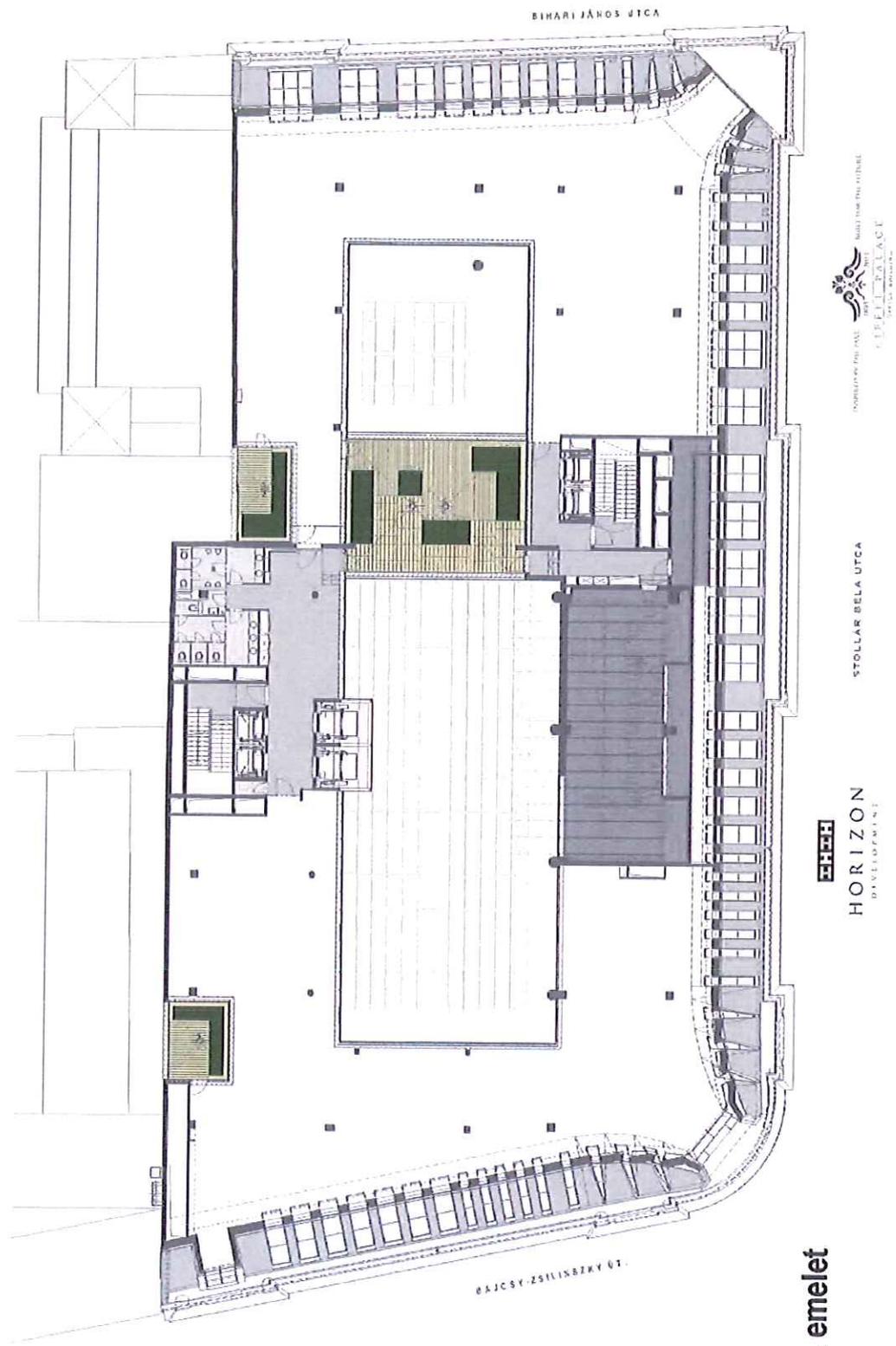


6. emelet

EHZ
HORIZON
DEVELOPMENT

STOLLAR BÉLA UTCA

INTEGRATED DESIGN
OFFICE
EIFFEL PALACE
ARCHITECTURE



7. emelet

Forrás: Horizon Development

8.3.4 Fényképek

Észak-Kelet felőli homlokzat (Bajcsy-Zsilinszky út)



Északi homlokzat (Stollár Béla utca)



Nyugati homlokzat (Bihari János utca)



Utcakép Stollár Béla utca



Utcakép Bihari János utca (mélygarázs bejárat)



Mélygarázs



Mélygarázs



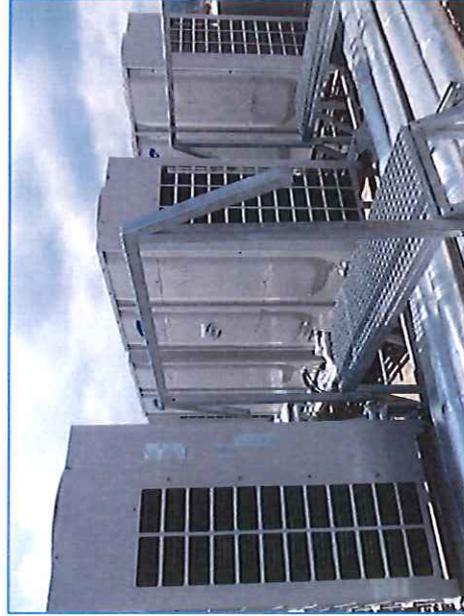
Mélygarázs kerékpár tárolók



Gépészet



Légkondicionálók kültéri egységei (Tető)



Napelemek (Tető)



Légkondicionálók kültéri egységei (Tető)



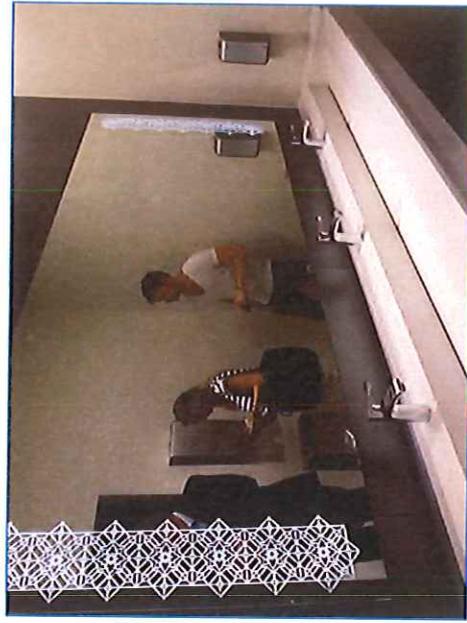
Irodaépület lift



Irodaépület lobby



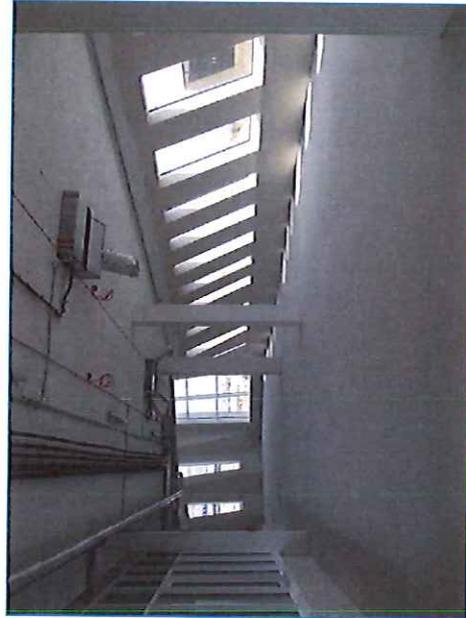
Irodaház mosdó



Irodakialakítás



Irodakialakítás



Irodakialakítás



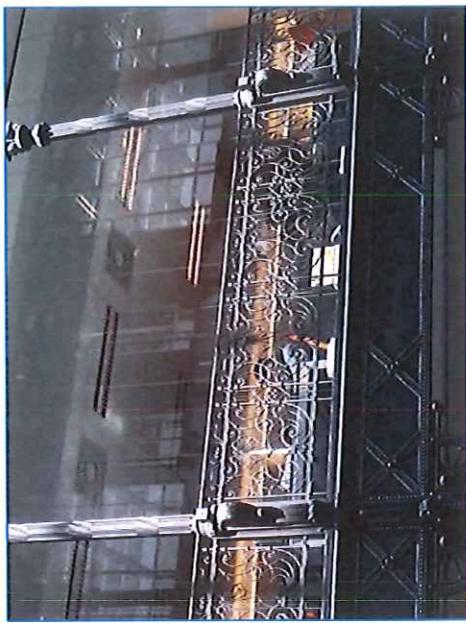
Irodakialakítás



Irodakialakítás



Irodaház körfolyosó



Irodaház közösségi terek



Irodaház tetőterasz



Panoráma a budai hegyekre

