



Értébecslési *Jelentés*

Széchenyi István tér 2., H-1051 Budapest
Hrsz. 24491/0/A/2

2018. június



Kandra Ildikó
Részére
1077 Budapest
Wesselényi utca 20-22.

Jones Lang LaSalle Kft.
Szabadság tér 14. H-1054 Budapest

Jaroslav Kopac

Miniszterelnökség
Gazdálkodásért és Személyügyekért felelős helyettes Államtitkár

Tel:
Fax:

2018. június 18.

Tisztelt Ügyfelünk!

A megbízás

Örömről szolgál, hogy megállapodásunknak megfelelően a szóban forgó ingatlan értékelésének eredményéről beszámolhatunk Önöknek. Az értékbecslés értelmezésünk szerint az ingatlan lehetséges értékesítésének alapjául szolgálhat.

Az ingatlan helyszíni szemlét 2018. február 20.-án hajtottuk végre, és összegyűjtöttünk minden szükséges információt a bérleti és a beruházási értékre, illetve beruházási megfontolásokra vonatkozóan.

Megbízásunknak nem képezte részét az épület szerkezeti vizsgálata vagy a környezetvédelmi kockázatok felmérése. A rendelkezésünkre bocsátott területi kimutatással kapcsolatban feltételezzük, hogy az a RICS Mérés Standardok 6. kiadásával összhangban készült.

Nincs tudomásunk olyan összeférhetlenségi tényezőről, amely következtében az Önök megbízásából nem értékelhetnénk a kérdéses ingatlant.

Az értékelés alapja

Értékelésünket az RICS által 2017-ben kiadott, 2017 júliusától érvényben lévő RICS Értékelési Szabvány (a Nemzetközi Értékelési Szabványokat tartalmazva) előírásai alapján készítettük Piaci Érték alapján, melynek meghatározása a következő:

„Az a becsült összeg, melyen egy eszköz vagy kötelezettség az értékbecslés fordulónapján gazdát cserélhet, egy határozott szándékot mutató eladó és egy tőle független, határozott szándékot mutató vevő között megfelelő értékesítési időtartamot és nyilvános piacra bocsátást feltételezve, ahol a felek jól informáltak, körültekintően és kényszerből mentesen járnak el.”

A fenti definíciót értelmező kommentár a 3. számú mellékletben található.

Tekintettel e jelentés tartalmára, becslésünk szerint a szóbanforgó Budapest. V. Széchenyi István tér 2. szám alatti iroda ingatlan tulajdonjogának Piaci Értéke a riportban található feltételezéseket figyelembe véve 2018. június 18.-án:

PIACI ÉRTÉK

EUR 9.200.000.000

(Kilenc millió kétszázézer Euro)

Az alkalmazott árfolyam a Magyar Nemzeti Bank hivatalos EUR/HUF árfolyama 2018. június 18.-án: 322,65.

A Piaci Értéket úgy értelmezzük, mint az ingatlanok az értékesítés vagy megvásárlás költségeire és bármely kapcsolódó adóra való tekintet nélküli becsült értéke. Ennek megfelelően nem vontunk le semmilyen összeget a megvalósítás azon költségei vagy olyan adók miatt, amelyek értékesítés esetén felmerülnek. Az ingatlant úgy tekintettük, hogy azt nem terheli semmilyen jelzálog vagy más teher.

A tranzakciós költségek rendszerint a következőket tartalmazzák:

- a. Vagyonátruházási illeték (kereskedelmi ingatlanok esetén 4% 1 milliárd Forintig, e fölött 2%, de maximum 200 millió Forint fizetendő a vevő által mind ingatlan, mind üzletrész vásárlás esetén; üzletrészvásárlás alatt értendő ingatlanos társaság 75%-os arányú megszerzése, az illeték alapját a társaság tulajdonában álló ingatlan forgalmi értéke képezi);
- b. Birósági bejegyzés díja: a tranzakciós ártól függően változik;
- c. Közjegyzői díj: a tranzakciós ártól függően változik;
- d. Ügynöki jutalékok, az eladási ár 1-2%-a + ÁFA.

Ezen jelentés és annak bármely része kizárólag a Miniszterelnökség részére készült a tárgyban szereplő ingatlan 2018. június 18.-i Piaci Értékének meghatározása céljából, belső célokra és a jelentés elfogadásával a Miniszterelnökség határozottan kijelenti, hogy a jelentést vagy annak bármely részét nem használja más célra.

A törvény által szabályozott mértéket meghaladóan nem vállalunk felelősséget jelentés bármely célból, bármely személy vagy szervezet felé, melynek az értékbecslési jelentés egésze vagy egy része bemutatásra került vagy a birtokába juthatott, függetlenül attól, hogy a jóváhagyásunkkal vagy anélkül történt-e, kivéve, ha erről kifejezetten előzetes, írásbeli megállapodás készült.

Tisztelettel,

Jaroslav Konec, MRICS
Head of Valuation
Jones Lang LaSalle Kft.

Jones Lang LaSalle Kft.

Tartalom

| | | |
|-----|--------------------------------------------------------|----|
| 1 | Elhelyezkedés | 3 |
| 1.1 | Makro Lokáció..... | 3 |
| 1.2 | Mikro Lokáció..... | 4 |
| 2 | Leírás | 5 |
| 2.1 | A telek | 5 |
| 2.2 | Megközelíthetőség..... | 5 |
| 2.3 | Az ingatlan ismertetése..... | 5 |
| 2.4 | Állapot..... | 6 |
| 2.5 | Közművek/gépészet..... | 6 |
| 2.6 | Terület felhasználás..... | 6 |
| 2.7 | Szennyezés | 7 |
| 3 | Jogi vonatkozás | 8 |
| 3.1 | A tulajdonos | 8 |
| 3.2 | Jelzálog / egyéb jogok és bejegyzések..... | 8 |
| 3.3 | Engedélyek, előírások..... | 8 |
| 3.4 | Bérlők..... | 9 |
| 4 | Piaci áttekintés..... | 10 |
| 4.1 | Gazdasági Környezet..... | 10 |
| 4.2 | Az ingatlan befektetési piac áttekintése..... | 14 |
| 4.3 | Budapesti Irodapiac áttekintése..... | 19 |
| 5 | Értékelés | 26 |
| 5.1 | Értékelési módszerek és feltételezések..... | 26 |
| 5.2 | Általános értékbecslési Feltételezések | 26 |
| 5.3 | Speciális értékbecslési Feltételezések..... | 26 |
| 5.4 | Értékelési módszer – Piaci összehasonlító módszer..... | 27 |
| 5.5 | Értékelési módszer – Maradványérték módszer..... | 27 |
| 5.6 | SWOT Elemzés | 28 |
| 5.7 | Piaci érték konklúzió | 29 |
| 5.8 | Törvényi előírások és adók | 29 |
| | Mellékletek | 30 |

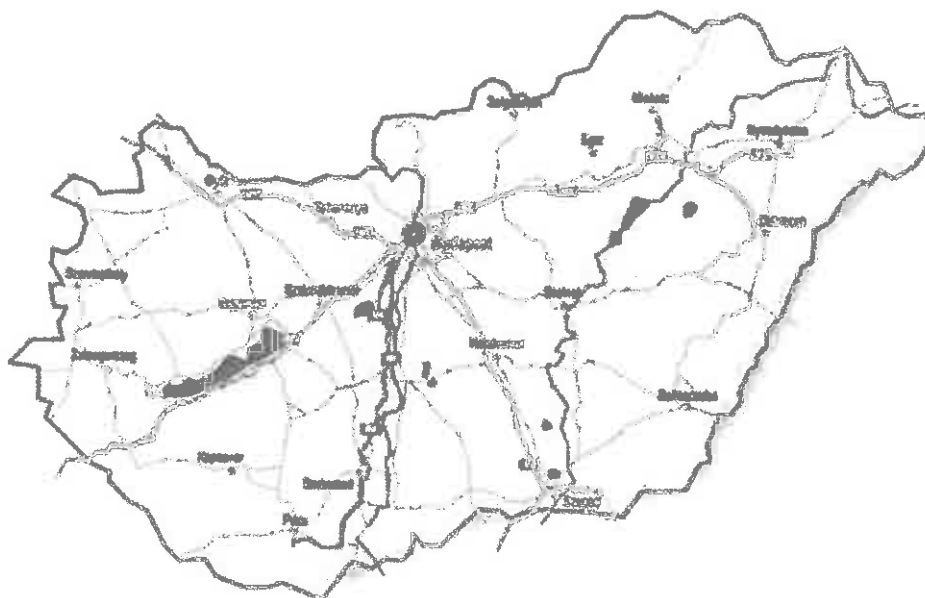
1 Elhelyezkedés

1.1 Makro Lokáció

A vizsgált ingatlan Budapesten, Magyarország fővárosában található, mely Közép-Európában helyezkedik el. Északról Szlovákia, keletről Ukrajna és Románia, délről Szerbia, Horvátország és Szlovénia, míg nyugatról Ausztria határolja. Az ország területe 93 030 km².

Az alábbi térkép Budapest országon belüli elhelyezkedését mutatja.

1. térkép: Budapest elhelyezkedése Magyarországon belül



Forrás: Jones Lang LaSalle

A legfrissebb, 2011-es népszámlálási adatok alapján Magyarország népessége 10 millió fő alá csökkent. Az ország korfája továbbra is elöregedő demográfiai képet mutat, mivel a 65 év felettek aránya 15-16%. A lakosság közel 20%-a Budapesten és agglomerációjában él. Ez a koncentráció elsősorban a főváros felsőoktatásban, közigazgatásban, gazdaságban, valamint a közlekedésben betöltött központi pozíciójának köszönhető.

1990-től Magyarország politikai rendszere parlamentáris demokrácia. Az ország 19 megyére oszlik, míg a főváros közigazgatási célokból külön régiót képvisel. A 19 megye 7 régióba van sorolva fejlesztési és statisztikai okokból.

A GDP közel kétharmadát a szolgáltatási szektor állítja elő, melyen belül a kereskedelem, turizmus, és pénzügyi szolgáltatások a legkiemelkedőbbek.

A mezőgazdaság a bruttó hazai termék előállításához nagyságrendileg 5%-al járul hozzá. A nemzetközi trendekkel párhuzamosan az ipar mintegy egynegyedét állítja elő a GDP-nek, ugyanakkor fontos megjegyezni, hogy az export-orientált iparágak kibocsátása jelentősen növekszik. Ide tartozik többek között az autóipar, a telekommunikáció és a számítástechnika is.

Budapest főbb gazdasági mutatói a következők:

1. Táblázat: Budapest gazdasági mutatói

| Város | Lakosság | Munkanélküliségi ráta | Gazdasági társaságok száma | Brutto Havi Átlagkereset (HUF) |
|----------|-----------|-----------------------|----------------------------|--------------------------------|
| Budapest | 1.735.711 | 4,2% | 395.741 | 311.832 |

Forrás: Központi Statisztikai Hivatal (KSH), 2017. III. ne.

Budapest Közép-Magyarországon található, körülbelül 250 km távolságra Bécsről. A város szerkezetét a Duna határozza meg, amely a várost Budára és Pestre osztja. Az értékelés tárgyát képező ingatlan Pest belvárosának egyik legfrekvenciáltabb részén, a Lánchíd pesti hídfőjénél helyezkedik el.

1.2 Mikro Lokáció

Az ingatlan Budapest V. kerületében található, a belvárosban, a Lánchíd pesti hídfőjének közvetlen közelében, az Apáczai Csere János utcában, a Sofitel hotel épületében.

A Széchenyi tér a Lánchiddal a főváros egyik legfrekvenciáltabb, turisták által közkedvelt része, ahonnan a Budai Várra szép panoráma nyílik. Az ingatlan környezetében jellemzően magas színvonalat képviselő szállodák: Intercontinental, Four Season/Gresham Palota, ill. számos intézmény : MTA, Közép-Európai Egyetem, ill. minisztériumok találhatóak.

A lokációs térképet a 4. sz. melléklet tartalmazza.

2 Leírás

2.1 A telek

A szóban forgó ingatlan 5.120 m² területű telken fekszik a társasházi tulajdon másik részét képviselő 24491/0/A/1 számú hrsz.-en található, és vele egybeépült Sofitel szállodával. A telek sík, szabálytalan téglalap alakú. A telket északról a Széchenyi (régében Roosevelt) tér, keletről a Dorottya utca, nyugatról az Apáczai Csere János utca határolja. A telket déli irányból épületek határolják közvetlenül.

2.2 Megközelíthetőség

Az ingatlan bejárata közvetlenül az Apáczai Csere János utcából nyílik.

Az irodaház teljesen egybeépült a Sofitel, korábban Hyatt szállodával.

Az ingatlan környéke jellemzően forgalmas, belvárosi turisztikai központ, több sétáló övezettel, és jelentős járműforgalommal. Gépkocsival az ingatlan legkönnyebben a Széchenyi térről, Budáról pedig a Lánchídon keresztül érhető el. Jelenleg az ingatlan 10 db gépkocsi parkolóval rendelkezik, melyek a Sofittel közös garázsban találhatóak.

Az V. kerület egészének tömegközlekedési ellátottsága kiváló, az ingatlan mind metróval: 2-3-as metró-megálló a Deák téren, 1-es metró-megálló a Vörösmarty téren, mind villamossal: 2-es villamos a Kossuth térről, ill. busszal: 6, 105-ös buszokkal könnyen megközelíthető.

Budapesti Nemzetközi repülőtér pedig körülbelül 25 km-re (~35 percre) található.

2.3 Az ingatlan ismertetése

A szóban forgó irodaház –ingatlan, összesen 16 szintes, a szomszédos hotellel teljesen szerkezeti és külső megjelenésében is egybeépült épület, mely 1979 – 1982 között épült, kifejezetten a MALÉV részére, amely irodaházat üzemeltetett itt. Az ingatlan két földalatti szinttel, nagy belmagasságú fsz.-i résszel, a 2-7. szinteken pedig irodaterületekkel rendelkezik. A 9. és 10. szintek kiszolgáló, gépészeti funkciókat töltenek be. A fsz. és C. szint az Apáczai Cs. J. utcára néz, a 2-7. szint belső udvarra néz. Az ingatlan területe a kimutatások szerint: 3.439 m² a részletes szintenkénti terület kimutatást a 9. melléklet tartalmazza. Az ingatlan társasházi ingatlan, mely közös társasházban található a Sofitel Hotellel, mely hrsz.-a: 24491/0/A/1.

Az épületet Skardelli György tervezte. Az épület vasbeton szerkezetű, beton homlokzatburkolati elemekkel burkolt, valamint magas tetővel fedett tetőtérrel rendelkezik. (A tetőtér csak a gépészeti berendezések elhelyezésére szolgál.) A fsz.-i, utcafrontos területeken nagy üvegportálat alakítottak ki, melyek főként exkluzív ügyfélforgalmi célokat szolgálták.

A vertikális közlekedést lépcsőház, ill. 2 db újonnan beépített felvonó biztosítja. Az ingatlanon földemáttörés is történt, lift kialakítási célzattal. A fsz.-i terek nagy belmagasságúak, a C szinthez belső lépcsőn is el lehet jutni. Az 1. emelet közvetlenül a szálloda wellness részével határos. A 2-7 szint között egybefüggő irodaszintek lettek kialakítva, melyek a csendes belső udvarra néznek. Az irodaterületekhez vizesblokkok, konyha és lift –előterek is tartoznak. Az átlagos szint méret: 250-350 m² a legfelsőbb 8-9-10 szinteken gépészet, raktárak, ill. szociális helyiségek találhatóak. Az irodaszintek átlagos belmagassága a megemelt padlószint és álmennyezet miatt a +1 és +6 szint között az átlagosnál alacsonyabb, a +7. szinten az átlagos. A -1 szinten, változó belmagasságú helyiségek: gépészet, raktár, öltöző található, itt az ingatlanhoz tartozó egyes helyiségeket, mint konyhai részt a Sofitel használja.

Az ingatlanhoz a Sofitel hotel -1 szinten lévő mélygarázsában 10 db gépkocsi beálló is tartozik. Eredetileg a -1 szinten lévő mélygarázst az értékelt irodarészből a jelenleg nem működő liftekkel is el lehetett érni.

2.4 Állapot

A szóban forgó ingatlan helyszíni szemlét 2018. február 20.-án elvégeztük. Az épület jelenleg fejlesztés előtti, üres állapotban van, és információk szerint az utolsó lényeges munkálatok 2007 folyamán történtek az épületben, amely az óta használaton kívül áll.

A legfelső irodaszinten: +7 szinten a tetőről beázást észleltünk, melynek csőrepedés az oka.

A burkolatok, szerelvények, berendezések nem kerültek kialakításra, információk szerint az ingatlan gépészete rendelkezésre áll, üzemképességéről nem tudtunk meggyőződni, feltehetőleg teljes felújítást vagy cserét igényel. A látottak alapján az ingatlan készütségi foka mintegy: 50 – 60 %-os-ra tehető.

2.5 Közművek/gépészet

Az ingatlan területén rendelkezésre áll az összes közműcsatlakozás, azonban a többéves üres állapot miatt, jelenleg a víz, csatorna ellátás, elektromos áram nem üzemel. Két üzemen kívüli felvonó áll jelenleg rendelkezésre. Ismeretink szerint az ingatlan saját, a hoteltől leválasztott fűtési/hűtési rendszerrel rendelkezik, a hotel gépészete: szellőzés az értékelt irodaépület 9 szintjén található.

A hotel és az értékelt irodai épületrész egy egységként épült a közműcsatlakozások mindkét épületrész esetén a Március 15. térről csatlakoznak. A hotel összes közműcsatlakozása átfut az értékelt irodarész területén. Tekintve, hogy két tulajdonjogilag és funkcióban is elkülönült egységről van szó, megoldandó a két egység: hotel és irodaegység közmű- és gépészeti teljes különválása, ill. rendezése. Az irodaegység esetén a saját gépészet: kazán, légkondicionálás, szellőzés a földalatti- és a tető szinteken megoldható.

2.6 Terület felhasználás

Az ingatlan a következő területeket foglalja magába:

2. táblázat: Területi lebontás szintenként

| Emelet | Funkció | Bruttó alapterület (m ²) |
|-----------------|------------------------------|--------------------------------------|
| -2. Szint | Lift és lépcsőház | 21,70 |
| -1. Szint | Étterem, öltöző, raktár | 545,8 |
| Földszint | Irodák | 330,64 |
| C Szint | Irodák | 395,0 |
| +1. Szint | Back office | 224,53 |
| +2. Szint | Irodák | 244,9 |
| +3. Szint | Irodák | 243,09 |
| +4. Szint | Irodák | 234,67 |
| +5. Szint | Irodák | 369,54 |
| +6. Szint | Irodák | 379,88 |
| +7. Szint | Irodák | 250,41 |
| +8. Szint | Raktár, közlekedők | 66,88 |
| +9. Szint | Gépészet, Raktár, közlekedők | 132,65 |
| +10. Szint | | 2 |
| Összesen | | 3 439 |

A részletes területkimutatást a 9. sz. melléklet tartalmazza.

2.7 Szennyezés

A rendelkezésünkre bocsátott információk alapján nincs káros hatása az épületnek a környezetre, az emberekre vagy a szomszédos ingatlanokra, és káros anyagok nem kerültek felhasználásra az építkezés során.

Nincs tudomásunk olyan, az ingatlanról készült környezeti tanulmányról, amely szerint a szennyezettség lehetősége fennáll.

Az értékelés során azt feltételezzük, hogy az ingatlan nem szennyezett, és a tervezett irodai/szállodai célnak megfelel.

3 Jogi vonatkozás

3.1 A tulajdonos

A rendelkezésünkre bocsátott tulajdoni lapok szerint, a Budapesti Főváros Kormányhivatal XIV. ker. Hivatalánál a 24491/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan tulajdonosa az Atrium Estate Kft.

3. táblázat: Tulajdoni viszonyok

| Hrsz. | Megnevezés | Terület (m ²) | Tulajdonos |
|-----------------|------------|---------------------------|--------------------|
| 24491/0/A/2 | Iroda | 3 439 | Atrium Estate Kft. |
| Összesen | | 3 439 | |

Forrás: Budapesti Főváros Kormányhivatala, tulajdoni lap 2018. február 12.

3.2 Jelzálog / egyéb jogok és bejegyzések

A 2018. február 12-i tulajdoni lap az alábbi bejegyzéseket tartalmazza.

-Bejegyző határozat: a 24491/0/A/1 hrsz. területét a 24491/0/A/3 hrsz. ingatlan területével egyesítve a tulajdonjog változatlan hagyása mellett;

-Elővásárlási jog a Magyar Állam javára.

-Fellebbezés a számú elutasító végzés ellen, jogosult

Értékelésünk során feltételezzük, hogy a fent részletezett jogok nincsenek további hatással az ingatlan értékére, és nincsenek további jogok, amelyek korlátoznák az ingatlan átruházhatóságát. Mindenesetre javasoljuk, hogy részletesebb értelmezésért forduljon ügyvédjéhez.

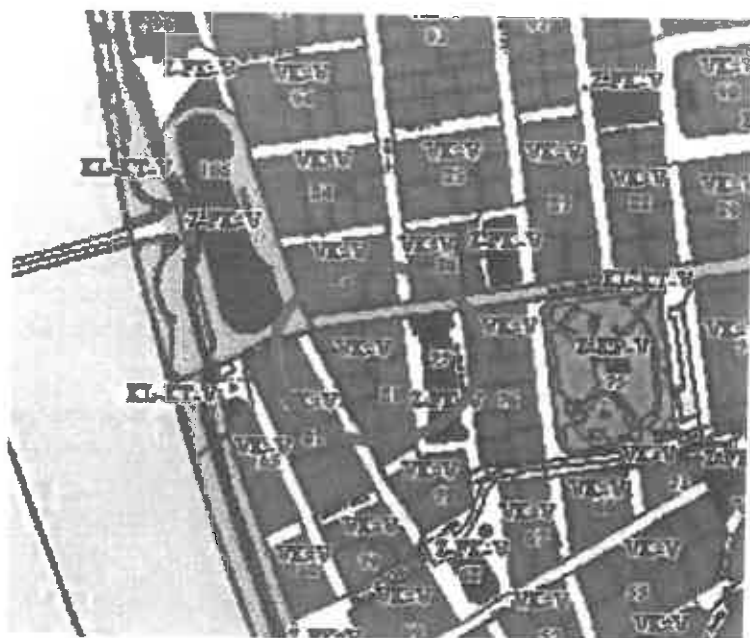
Az értékelés során feltételezzük, hogy minden hitel az értékelés dátumáig kiegyenlítésre került, és minden jog teljesen és szabadon, pénzügyi kötelezettség nélkül átruházható egy következő vevőre.

A tulajdoni lapot a 5. sz. melléklet tartalmazza.

3.3 Engedélyek, előírások

Az ingatlanra vonatkozó kerületi építési szabályzat az V. kerületi Önkormányzat 29/2004. (VI.04.) számú rendelete, melyet a 11/2012. (III.22.) rendelettel módosítottak utoljára.

2.térkép: Kivonat a szabályozási tervből



Forrás: 16/2000. (VIII. 15.) számú rendelet – szabályozási terv – 30. szelvény

A szabályozási terv szerint az ingatlan az alábbi beépítési paraméterekkel rendelkezik, a rendeletben részletezett egyéb kikötésekkel kiegészítve.

4. táblázat: Övezeti táblázat

VK-V (Városközponti terület)

| Övezet | Maximálisan megengedett. | | | Minimálisan előírt Zöldfelület (%) | Megengedett legnagyobb építmény-magasság (m) | |
|--------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------|------|
| | Terepszint alatti beépítés (%) | Terepszint feletti beépítés (%) | Szintterületi mutató (m ² /m ²) | | min. | max. |
| VK-V | 100 | 80 | 5,5 | 10 | 16,0 | 25,0 |

A területen a VÉSZ és a Szabályozási Terv szerint zársorú beépítéssel közintézményt, irodaépületet, szállodát és mélygarázst egyaránt lehet építeni.

Engedélyek

A rendelkezésünkre bocsátott információk alapján az ingatlanra kiadott eredeti jogerős építési engedély jelenleg nincs.

Bérlők

Nincs tudomásunk az ingatlanra kötött bérleti vagy előbérleti szerződésekről.

4 Piaci áttekintés

4.1 Gazdasági Környezet

A magyar gazdaság közepes méretű és nyitott, továbbá erősen ki van szolgáltatva az euróövezet gazdasági és pénzügyi helyzetének. Magyarország tagja az OECD-nek (1996), a NATO-nak (1999) és az Európai Uniónak (2004). A KSH adatai alapján az országban az egy főre jutó jövedelem mindössze kétharmada az EU-28 átlagának. A magánszektor a GDP több mint 80% -át teszi ki. Magyarország fontos stratégiai helyszín Európában; innen könnyen elérhetők az EU piaci, az ország magasan képzett munkaerő-állománnyal valamint megbízható infrastruktúrával rendelkezik, amelynek eredményeképp olyan nagyvállalatok, mint a GE, a BT, a Coca Cola, a Morgan Stanley, a National Instruments, a Microsoft, az IBM, a Mercedes, az AUDI itt hozták létre központot. Magyarország exportorientált piaccgazdaság, amely nagy hangsúlyt fektet a külkereskedelemre.

Az országban többpártrendszer van; a legutóbbi magyar parlamenti választás 2018. április 9-án történt. A választás a jobboldali Fidesz-KDNP szövetség győzelmével ért véget, kétharmados többséggel, a miniszterelnök Orbán Viktor maradt. A kormány legfontosabb céljai erre a ciklusra is a következők maradtak: a hazai vásárlói fogyasztás növelése, munkahelyteremtés, az ország gazdasági teljesítményének növelése, az államháztartás hiányának a 3% -os EU küszöbérték alatt tartása és az államadósság csökkentése.

2017 év végén a KSH adatai alapján az országban több, mint 1 719 000 regisztrált vállalkozás volt; a legismertebb magyar vállalkozások között a MOL, az OTP Bank, a Richter Gedeon Nyrt., a Magyar Telekom, a MÁV és a Prezi. Ezen felül az országban számos helyi kis- és középvállalkozás működik, például az autópárházban és az IT szektorban. Az ország fontos központként funkcionál a startup és tech vállalkozások számára.

Az OECD 2017. novemberi előrejelzése alapján az ország közelmúltbeli erős gazdasági teljesítménye várhatóan 2018 során tovább folytatódik, majd kissé lankad 2019-ben. A háztartási fogyasztás volumenének növekedése továbbra is stabil marad, melyet az emelkedő reálbérek és a növekvő foglalkoztatási ráta fog tovább erősíteni. Az emelkedő infláció azonban várhatóan árt a költség-versenyképességnek, és egyre inkább korlátozza majd az exportot.

1.1.1 Fő gazdasági mutatók

Kereskedelem, beruházások, államháztartás egyenlege

A KSH adatai szerint 2018. január–februárban az egy évvel korábbihoz képest a kivitel volumene 8,4, a behozatalé 7,8%-kal emelkedett. A külkereskedelmi mérleg többlete 210 millió euróval nőtt, és 1,5 milliárd eurót tett ki.

2017 IV. negyedévében folytatódott a nemzetgazdasági beruházások dinamikus bővülése, a fejlesztések volumene 14%-kal meghaladta az előző év azonos időszakit. A nagymértékű növekedés továbbra is a 2014–2020-as uniós költségvetési ciklus forrásaiból finanszírozott fejlesztéseknek, a vállalkozások kapacitás-növelésének, valamint a lakás- és egyéb ingatlanberuházások élénkülésének köszönhető. 2017 egészében a beruházások volumene 17%-kal, historikusan az eddigi legmagasabb szintre emelkedett.

A kormányzati szektor 2017. évi hiánya az előzetes adatok szerint 746,3 milliárd forint, a GDP 2,0%-a volt. Az egyenleg 2016-hoz képest 156,9 milliárd forinttal, GDP-arányosan 0,3 százalékponttal romlott. A hiány növekedése a kiadásoknak a bevételeknél nagyobb mértékű bővüléséből adódott.

5. Táblázat: Magyarország makroökonómiai mutatói

| Év | Real GDP növekedés | Fogyasztói árindex | Munkanelkülsegi ráta | Államháztartás egyenlege, (a nominális GDP %-ában kifejezve) |
|------|--------------------|--------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------|
| 2012 | -1,7% | 5,7% | 10,9% | -2,4% |
| 2013 | 1,2% | 1,7% | 10,2% | -2,6% |

| | | | | |
|------|------|-------|------|-------|
| 2014 | 3,6% | -0,2% | 7,6% | -2,7% |
| 2015 | 2,9% | -0,1% | 6,4% | -2,0% |
| 2016 | 2,0% | 0,4% | 5,1% | -1,9% |
| 2017 | 4,0% | 2,4% | 4,2% | -2,4% |
| 2018 | 3,6% | 2,7% | 3,9% | -2,7% |
| 2019 | 2,6% | 3,2% | 3,9% | -2,4% |

Forrás: Oxford Economics, OECD, 2018. április

ÁFA, kedvezmények

2018. január elsejétől 43,66% -ról 40,71% -ra csökkentették az egyes béren kívüli juttatásokra vonatkozó adókulcsot, például az étkezési utalványok, munkahelyi étkeztetési jegyek, helyi közlekedési jegyek, iskolakezdési költségek, ajándékutalványok, magán egészségpénztári és nyugdíjalapok esetében. A fogyasztásra szánt halakra, az egyes sertéshús termékekre, az internetes szolgáltatásokra, az éttermi ételekre és a helyben készített alkoholtartalmú italokra 5%-os ÁFA-kulcs vonatkozik. Az éttermeknek azonban új adót kell fizetniük, nevezetesen az idegenforgalom fejlesztésének támogatását, amely az érintett szolgáltatások nettó díjának 4%-a.

A kisgyermekes családok támogatására és a negatív demográfiai tendenciák orvoslására a magyar kormány 2016-ban bejelentette az innovatív Családi Otthonteremtési Kedvezményt (CSOK). Az újonnan épített lakásokra kivetett adó jelentős csökkentésével (27-ről 5%-ra, a 2019. december 31-ig befejezett projektek esetében), a program jelentős pénzügyi támogatást nyújt a fiatal pároknak, hogy lakástulajdonosává váljanak.

A kormány statisztikái alapján 2017-ben az építkező/lakásfelújító állampolgárok több mint 26% -a használta a CSOK-ot, ami 5% -os növekedést jelent a 2016-hoz képest. A CSOK-ot igénylő emberek száma meghaladja az 55 ezret az állam által adminisztrált kérelmek alapján.

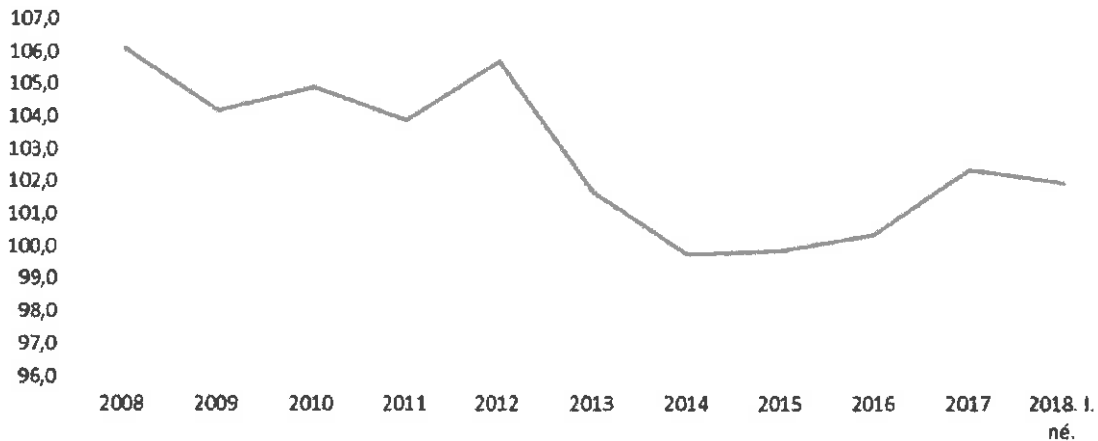
Infláció, fogyasztói árindex

A KSH adatai szerint 2018. márciusban a fogyasztói árak átlagosan 2,0%-kal magasabbak voltak az egy évvel korábbinál. Ezen időszak alatt a legnagyobb mértékben a szeszes italok, dohányárak, valamint az élelmiszerek ára nőtt. 2018. január–márciusban az előző év azonos időszakához képest a fogyasztói árak átlagosan 2,0%-kal nőttek.

A jegybank az inflációs célkövetés rendszerében 2005 augusztusától a 3 százalékos középtávú cél körüli infláció biztosításával törekszik az árstabilitás megvalósítására.

Az MNB előrejelzése alapján ez 2019 második negyedében teljesülni fog. A bank az előrejelzési horizonton a maginfláció fokozatos emelkedésére számít. Középtávon az élénk belső kereslet, a bérköltségek emelkedése, továbbá a fokozatosan emelkedő nyersanyagárak másodkörös hatásai a hazai maginfláció növekedésének irányába hatnak.

Ugyanakkor az eurozónában az inflációs alapfolyamatok tartósan visszafogottak, ami fékezi a hazai áremelkedés ütemét. Emellett a historikusan alacsony szinten stabilizálódó lakossági inflációs várakozások, a fokozatos munkáltatójárulékmérséklések is visszafogják az inflációt.

1. Ábra: Fogyasztói árindex alakulása 2008 és 2018. I. né. között (%)

Forrás: KSH, 2018. május

Alapkamat, GDP

A monetáris tanács továbbra sem változtatott az alapkamat 0,9 százalékos szintjén és a kamatfolyosón sem. Az egynapos jegybanki fedezett hitel kamatlába 0,9 százalék, az egynapos jegybanki betét kamata pedig – amelyet a 2017. szeptemberi ülésen csökkentettek 10 bázisponttal – mínusz 0,15 százalék maradt. A jegybanki alapkamat mértéke 2016. május 25. óta nem változott.

A tanács célja, hogy a laza monetáris kondíciók a hozamgörbének nemcsak a rövid, hanem hosszabb szakaszán is érvényesüljenek. Ennek érdekében 2017. novemberében a monetáris tanács két nemkonvencionális eszköz 2018. januári bevezetéséről döntött, amelyek a monetáris politikai eszköztár szerves részét képezik. Az új eszközök hatékonyan járulnak hozzá a laza monetáris kondíciók tartós fennmaradásához. A döntés értelmében a tanács feltétel nélküli, 5 és 10 éves futamidejű kamatszere-eszközt (IRS) vezet be, amelynek 2018 első negyedévére vonatkozó keretösszegét 300 milliárd forintban határozta meg. Az MNB egy célzott programot is indít, amelynek keretében 3 éves vagy annál hosszabb futamidejű jelzálogleveleket vásárol. A tanács az intézkedéstől a jelzáloglevél-kibocsátás emelkedését és a piaci aktivitás élénkülését várja.

Magyarország bruttó hazai terméke 2017 IV. negyedévében a nyers adatok szerint 4,4, a szezonálisan és naptárhatással kiigazított és kiegyensúlyozott adatok szerint 4,8%-kal nőtt az előző év azonos időszakához viszonyítva. A növekedéshez a legnagyobb mértékben a piaci alapú szolgáltatások és az építőipar járultak hozzá. 2017-ben a GDP 4,0%-kal emelkedett.

A KSH adatai szerint Magyarország bruttó hazai terméke 2018 I. negyedévében a nyers adatok szerint 4,4, a szezonálisan és naptárhatással kiigazított és kiegyensúlyozott adatok szerint 4,7%-kal nőtt az előző év azonos időszakához viszonyítva. A növekedéshez a legnagyobb mértékben a piaci alapú szolgáltatások járultak hozzá.

Építőipar

2017-ben az építőipari termelés 29,6%-kal bővült 2016-hoz képest. Az év egészében az építőipar termelői árai átlagosan 5,2%-kal magasabbak voltak a 2016. éviéknél. 2017-ben 14 389 új lakás épült, 44%-kal több, mint egy évvel korábban. A kiadott építési engedélyek és egyszerű bejelentések alapján építendő lakások száma 37 997 volt, 20%-kal több a 2016. évinél. A regisztrált adatok alapján az építési költségek kb. 30%-kal nőttek az elmúlt két évben, mely nagyrészt annak tudható be, hogy komoly munkaerőhiány van az építőiparban. Körülbelül 20-30 000 ember hiányzik a szektorból.

2018 márciusában az építőipari termelés volumene 1,4%-kal meghaladta az egy évvel korábit. Mindkét építményfőcsoport termelése nőtt: az épületek építésének volumene 0,2, az egyéb építményeké 4,1%-kal. Az I. negyedévben az építőipar termelői árai 8,2%-kal emelkedtek az előző év azonos időszakához viszonyítva.

1.1.2 Társadalom

Keresetek

2018. februárban a bruttó átlagkereset 306 500 forint volt, 11,9%-kal magasabb, mint egy évvel korábban. 2018. január-februárban a bruttó átlagkereset 308 700 forint, a nettó átlagkereset 205 300 forint volt, mindkettő egyaránt 12,9%-kal nőtt az előző év azonos időszakához viszonyítva. A növekedésre a minimálbér és a garantált bérminimum 8, illetve 12%-os emelése, a költségvetési szféra egyes területeit, továbbá bizonyos állami közszolgáltató cégek dolgozóit érintő keresetrendezések voltak hatással. Nemzetgazdasági szinten az átlagos – családi kedvezmény nélkül számított – nettó kereset 205 300 forint volt. 2018-ban a családi adókedvezmény a kétgyermekes családok esetében tovább emelkedett. A kedvezményt is figyelembe véve a nettó kereseti átlag 213 700 forintra becsülhető. 2018. január 1-től a teljes munkaidőben foglalkoztatott munkavállaló részére a megállapított alapbér kötelező legkisebb összege (minimálbér) havibér alkalmazása esetén bruttó 138 000 forint. A legalább középfokú iskolai végzettséget, illetve középfokú szakképzettséget igénylő munkakörben, teljes munkaidőben foglalkoztatottak esetében a megállapított garantált bérminimum 2018. január 1-jétől havibér alkalmazása esetén bruttó 180 500 forintra emelkedett.

Munkaerőpiac

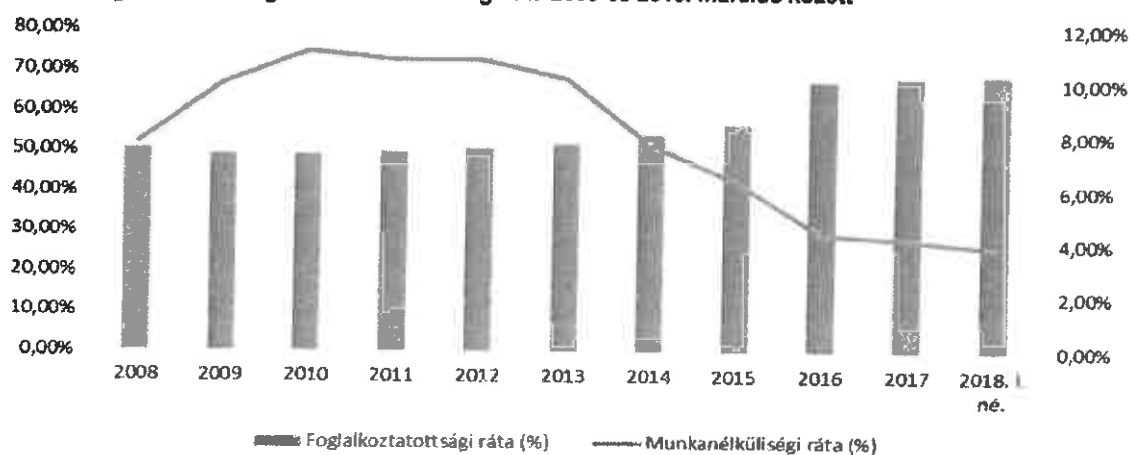
A 2017. év egészét tekintve a munkanélküliek létszáma átlagosan 192 ezer fő volt, 43 ezer fővel kevesebb, mint 2016-ban. A munkanélküliségi ráta 4,2%-os értéke 1,0 százalékponttal volt alacsonyabb az előző évinél.

A KSH legfrissebb adatai szerint a 2018. január–márciusi időszakban a munkanélküliek átlagos létszáma az egy évvel korábbihoz képest 29 ezer fővel, 178 ezerre, a munkanélküliségi ráta 0,7 százalékponttal, 3,9%-ra csökkent.; a munkanélküliek 38,3%-a legalább egy éve keresett állást, vagyis tartósan munkanélküli volt.

Mindemellett a 2018. január–márciusi időszakban a foglalkoztatottak átlagos létszáma 4 millió 435 ezer fő volt, 67 ezer fővel több, mint egy évvel korábban. A 15–64 évesek foglalkoztatási rátája 68,7%-ra emelkedett.

A 20–64 éves korcsoport esetében – amely az Európa 2020 stratégiában meghatározott foglalkoztatási célok alakulásának megfigyelési köre – a foglalkoztatási ráta 1,7 százalékponttal, 73,8%-ra emelkedett. Az Európai Unió 2020-ra 75%-os célértéket tűzött ki, Magyarországon jelenleg a korcsoportra vonatkozó foglalkoztatási ráta a férfiaknál 81,7, a nőknél 66,1%.

2. Ábra: Foglalkoztatottság és munkanélküliségi ráta 2008-és 2018. március között

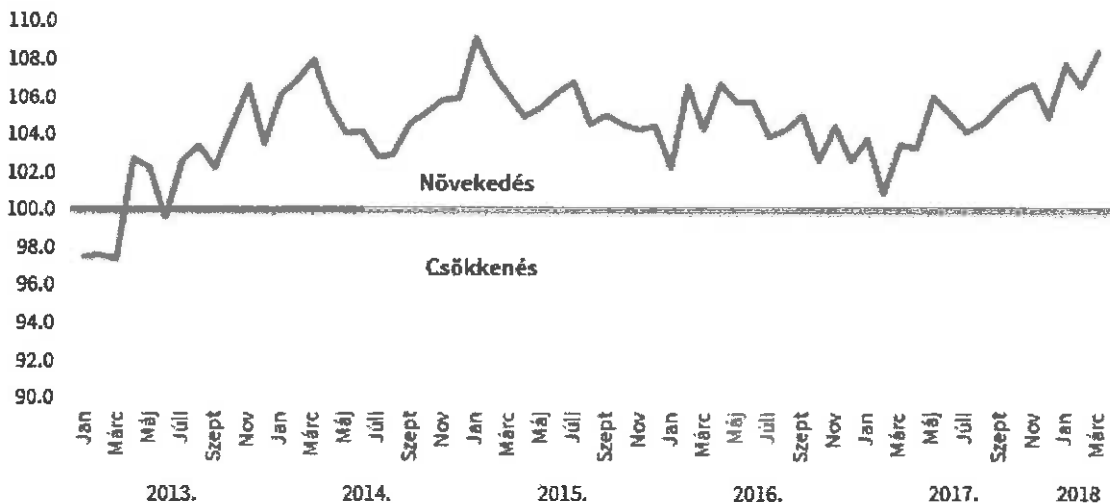


Forrás: KSH 2018 május

Kiskereskedelmi forgalom

2018. márciusban a kiskereskedelmi üzletek forgalmának volumene a nyers adat szerint 8,5, naptárhatástól megtisztítva – főként a húsvéthatas miatt – 7,1%-kal haladta meg az előző év azonos időszakit. Az élelmiszer- és élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedelmi üzletekben 7,0, a nem élelmiszer-kiskereskedelmi üzletekben 7,8, az üzemanyag-kiskereskedelemben 5,1%-kal emelkedett az értékesítés naptárhatástól megtisztított volumene. 2018. január-márciusban a forgalom volumene 7,2%-kal nagyobb volt az előző év azonos időszakánál.

3. Ábra: Kiskereskedelmi forgalom alakulása 2013 és 2018. március között (%)



Forrás: KSH, 2018. május

4.2 Az ingatlan befektetési piac áttekintése

A magyarországi kereskedelmi ingatlanpiacot jelenleg erős bérleti aktivitás, az azonnal elérhető területek csökkenő volumene, emelkedő bérleti díjak és erősödő fejlesztési tevékenység jellemzi. Mivel Magyarország jelentősen kedvezőbb árakat biztosít a nyugat-európai vagy más kelet-közép-európai piacokhoz (például Lengyelországhoz vagy Csehországhoz) képest, a magyar ingatlanok iránti befektetői étvágy egyre erősödik, és továbbra is nagy a kereslet az új akvizíciós lehetőségek után.

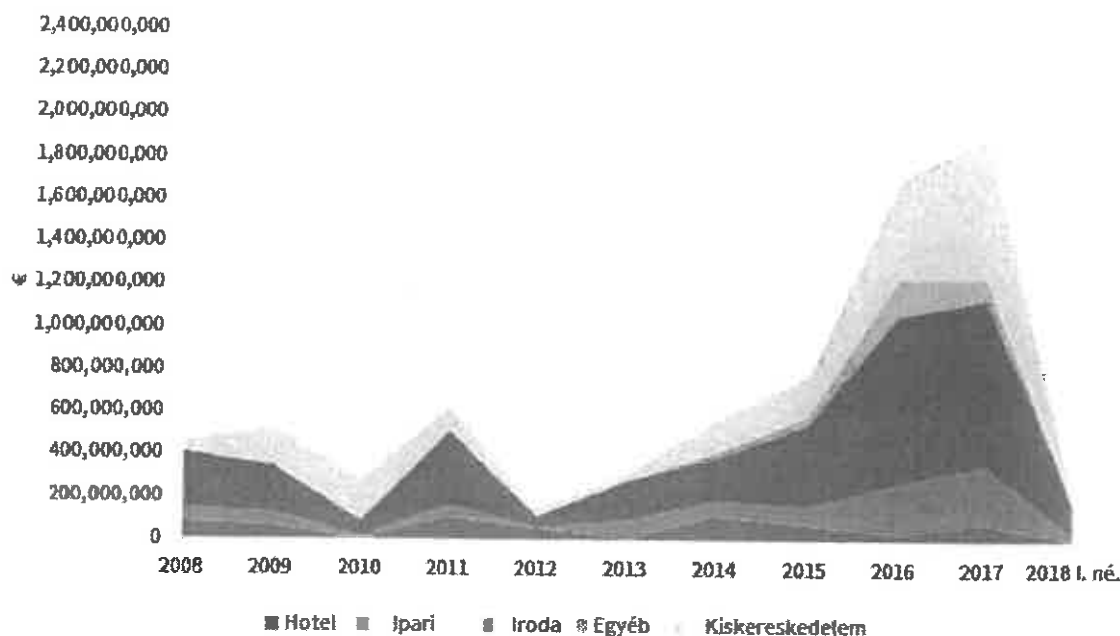
A 2017-es éves befektetési volumen körülbelül 1,9 milliárd euró volt, ami 2007 óta a legmagasabb érték (akkor 2 milliárd euró körüli éves volument ért el a befektetési piac), és 2016-hoz képest erőteljes, 12,5% -os növekedést mutat. Ebből a bevételt generáló ingatlanok körülbelül 1,7 milliárd eurót tettek ki (a teljes volume 89%-a), míg a fennmaradó 0,2 milliárd euró a végfelhasználók által megvásárolt épületekből és a később fejlesztésre szánt ingatlanok adásvételéből tevődött össze.

2017 már sorban az ötödik olyan év volt, amikor a befektetői étvágy tovább növekedett és ez erősen megmutatkozott a tranzakciós volumen mértékben is. Ezelőtt az utolsó olyan időszak, amikor állandó növekedést lehetett tapasztalni 2003 és 2007 között volt, mely után 5 elég turbulens év következett 2008 és 2012 között, amikor állandó fluktuáció és bizonytalanság volt jelen a piacon.

A 2016-ban és 2017-ben jelen volt nagyon aktív tranzakciós piac eredményeként jelenleg a kínálat bizonyos mértékig lecsökkent, így az aktivitás 2018 első negyedében viszonylag gyenge volt a 2016 és 2017 azonos időszakához képest: a teljes tranzakciós volumen kb. 233 millió eurót tett ki, ami 34% -os és 50% -os csökkenést jelez az előző évekhez képest. A visszatérő fejlesztési tevékenység következtében új termékek érkeznek a piacra, amelyek párhuzamosan a megnövekedett vidéki kínálattal és az értéknövelt és a core eszközosztályokból származó termékekkel képesek a szükséges likviditást generálni.

A legnagyobb kereslet a prémium és a hozzáadott értékkel rendelkező ingatlanok iránt van a piacon, az ezen kategóriákon kívül eső épületekre kevésbé figyelnek a befektetők, ezáltal sokkal kisebb ilyen esetekben a versenyhelyzet. A belvárosi elhelyezkedésű műemlékvédelem alatt álló ingatlanok iránt különösen magas a kereslet, ám láthatóan igen messze esnek egymástól az eladók és vevők árral kapcsolatos elképzelései.

4. Ábra: Éves befektetési volumen ingatlanosztályonként



Forrás: JLL Research, 2018. I. név.

1.1.3 Irodaházak

Az éves irodapiaci befektetési volumen körülbelül 820 millió eurót ért el 2017-ben, ami a valaha mért legmagasabb érték a budapesti irodapiaci történelmében, ez 2016-hoz viszonyítva 8%-os növekedést jelent.

A legnagyobb tranzakciók az év során (telekméret alapján) többek között a prémium kategóriás Eiffel Tér Irodaház, a Nordic Light és a West End Business Center eladása volt. Az ingatlanok közel 60%-át magyar befektetők vették meg, ami jól mutatja erős érdeklődésüket az ingatlanosztály iránt. A hazai vevők közül az [] vette a legtöbb ingatlant, a szektoron belül körülbelül 30% a piaci részesedésük. Bár a magyar befektetők maradtak továbbra is a piac fő mozgatórugói, számos új nemzetközi befektető piacra lépését is rögzítettük. Az ismert [] alapkezelő [] megvásárolta az Eiffel Palace irodaházat az [], az [] pedig a Merkúr Palotát vásárolta meg. Ezen felül 2017-ben a [] is belépett a magyar piacra, és meg is vett egy 2 belvárosi ingatlanból álló portfóliót.

2018 első negyedében 7 irodaház adásvétel történt a budapesti piacon, összesen 153 millió euró értékben. Továbbra is a magyar befektetők dominálnak a piacon, 57%-os negyedéves piaci részesedéssel, 5 irodapiaci tranzakcióval. A negyedévben történt 7 adásvételből a legnagyobb az „A” kategóriás Residence 1-2 irodakomplexum tranzakciója volt, mely a bel-budai részpiacra található. Ezt követte a Váci úti folyosón elhelyezkedő Váci Greens D irodaház adásvétele.

Az irodapiaci prémium hozam maradt a 2017 év végén regisztrált 6,00%-on.

1.1.4 Kiskereskedelmi ingatlanok

A kiskereskedelmi ingatlanok tranzakciós volumene 2017-ben 647 millió eurót tett ki, amely a második legmagasabb éves szint a 2007-es rekord óta (ekkor több mint 1 milliárd euró volt a tranzakciós volumen az osztályban).

Az év folyamán több bevásárlóközpont adásvételét rögzítettük, melyek közül a legnagyobb tranzakció a 68 000 négyzetméteres Aréna Plaza értékesítése volt. Az ingatlant [redacted] vásárolta meg, akik már sok éve figyelik a magyar piacot. A befektető az Aréna Plazahoz tartozó telket is megvásárolta, ezzel jelezve jövőbeli fejlesztési terveit. Néhány sikertelen kísérlet után a Market Centralet végül a [redacted] vette meg a The Quadrum irodaházzal együtt. Az év elején [redacted] felvásárolta a [redacted] regionális kiskereskedelmi portfólióját, ami magában foglalta a Pólus Centert és a Camponát Budapesten, illetve két vidéki InterSpar hipermarketet (továbbá egy belvárosi irodaházat).

Bár a hazai befektetők a kiskereskedelmi szektorban is aktívak voltak, a piaci részesedésük lényegesen alacsonyabb volt az irodapiacihoz képest. A magyar vevők a tranzakciók 23%-át generálták, míg 77% volt a külföldi befektetők aránya. Itt fontos megjegyezni, hogy az Aréna Plaza eladása az éves kiskereskedelmi tranzakciós volumen 45%-át tette ki, így erősen hozzájárult a külföldi befektetők által generált forgalom növekedéséhez.

2018. első negyedévében a [redacted] a Magyarországról való kilépési stratégiájuk lépéseként értékesítette 18 ingatlanát. Az eladási folyamat tartalmazta a budapesti 17 600 négyzetméteres Eurocenter bevásárlóközpontot és a szombathelyi Family Center-t, Praktikert, és vidéki Penny Market üzleteket. Ezen felül a [redacted] tranzaktálta a vidéki SPAR hypermarket portfólióját, így a negyedéves kiskereskedelmi tranzakciók összvolumene 60 millió eurót tett ki.

A bevásárlóközpontok prémium hozama maradt a 2017 év végi 6,00%-on.

1.1.5 Logisztikai és Ipari piac

Az iroda- és kiskereskedelmi piachoz hasonlóan itt is magas volt a befektetői aktivitás 2017-ben, összesen körülbelül 269 millió eurót ért el az éves tranzakciós volume. Ez éves szinten 28%-os növekedést jelent, és a valaha mért legmagasabb volumen a szektorban.

Az év legnagyobb tranzakciója a [redacted] magyarországi portfóliójának eladása volt, mely 7 ingatlant foglalt magában Budapesten és vidéken. A vevő [redacted], akiknek ez volt az első magyarországi tranzakciójuk. További fontos tranzakciók voltak az ingatlanosztályon belül az Aerozone Logisztikai Park eladása, a Délpesti Üzleti Park adásvétele és egy vidéki portfólio tulajdonoscsereje.

2018 első negyedévében a tranzakciós volumen összesen csak 21 millió euró volt, ez az elmúlt 4 év legalacsonyabb első negyedéves volumene. Az eszközosztályban a rendelkezésre álló ingatlanok jelentős hiánya mutatkozik, mivel az elmúlt években a szektor jelentős konszolidáción ment keresztül, és rekordszámú ügyletet könyvelt el.

A logisztikai egységek prémium hozama maradt a 2017 év végi szinten, 7,50%-on.

1.1.6 Főbb tranzakciók ingatlanosztályonként és prémium hozamok

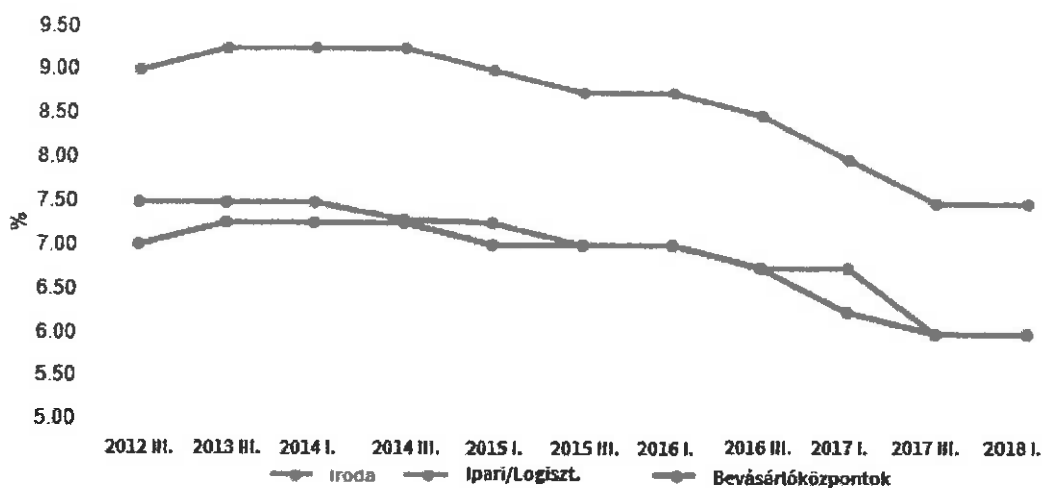
6. Táblázat: Főbb tranzakciók 2017-ben és 2018. első negyedévében

| Szektor | Épület neve | Terület (m ²) | Város | Év | NÉ | Vevő | Eladó | Becsült ár |
|---------|---------------|---------------------------|----------|------|----|------|-------|-------------|
| Iroda | Váci Greens D | 14 500 | Budapest | 2018 | I. | | | € 44 millió |
| Iroda | Residence 1-2 | 18 770 | Budapest | 2018 | I. | | | € 38 millió |
| Iroda | Central Udvar | 13 800 | Budapest | 2018 | I. | | | € 28 millió |
| Kisker. | Eurocenter | 17 600 | Budapest | 2018 | I. | | | € 27 millió |
| Iroda | EPAM Building | 6 800 | Szeged | 2018 | I. | | | € 17 millió |

| | | | | | | | | |
|---------|-------------------------|-----------|----------------|------|------|--|--|---------------|
| Ipari | ProLogis Hegyeshalom | 32 300 | Hegyeshalom | 2018 | I. | | | confidential |
| Kisker. | SPAR portfolio | 18 000 | Vidék | 2018 | I. | | | € 15 millió |
| Iroda | Buda Square | 17 100 | Budapest | 2018 | I. | | | confidential |
| Kisker. | Aréna Plaza | 68 000 | Budapest | 2017 | III. | | | € 275 millió |
| Ipari | Logicon portfolio | 167 900 | Vidék-szerke | 2017 | IV. | | | € 118 millió |
| Kisker. | Polus Center | 40 190 | Budapest | 2017 | I. | | | € 89 millió |
| Iroda | Eiffel Square | 23 000 | Budapest | 2017 | IV. | | | confidential |
| Hotel | Sofitel | 357 szoba | Budapest | 2017 | IV. | | | € 75 millió |
| Iroda | Westend Business Center | 27 400 | Budapest | 2017 | II. | | | € 70 millió |
| Kisker | Campona | 40 195 | Budapest | 2017 | I. | | | € 69 millió |
| Iroda | Nordic Light | 26 200 | Budapest | 2017 | I. | | | € 67 millió |
| Iroda | Corvin SkyPark | 25 100 | Budapest | 2017 | II. | | | € 63 millió |
| Kisker. | Market Central | 44 700 | Budapest | 2017 | IV. | | | € 60 millió |
| Iroda | Váci Greens B | 25 300 | Budapest | 2017 | I. | | | € 56 millió |
| Iroda | Eiffel Palace | 14 000 | Budapest | 2017 | III. | | | € 54 millió |
| Iroda | Krisztina Palace | 25 000 | Budapest | 2017 | III. | | | € 45 millió |
| Kisker. | SPAR portfolio | 30 000 | Vidék-szerke | 2017 | II. | | | € 45 millió |
| Ipari | Aerozone Ipari Park | 64 600 | Bp és környéke | 2017 | I. | | | € 34.2 millió |

Forrás: JLL Research, 2018. I. né.

5. Ábra: Prémium hozamok



Forrás: JLL Research, 2018. I. né.

7. Táblázat: Prémium befektetési hozamok európai nagyvárosokban (2018. I. né.)

| | Berlin | Párizs | London | Varsó | Prága | Budapest | budapesti trend (előző negyedévhöz képest) |
|------------------|--------|--------|--------|-------|-------|----------|-----------------------------------------------|
| Bevásárlóközpont | 3,90% | 4,25% | 4,00% | 4,90% | 4,85% | 6,00% | Stagnál |
| Iroda | 2,90% | 3,00% | 3,50% | 4,75% | 4,85% | 6,00% | Stagnál |
| Ipari | 4,40% | 4,75% | 3,50% | 6,50% | 5,75% | 7,50% | Stagnál |

Forrás: JLL Research, 2018. I. né.

1.1.7 Rövid összefoglaló

- 2017-ben az éves tranzakciós volumen 1,9 milliárd eurót tett ki, ez 2007 óta a legmagasabb szint.
- A prémium hozamok minden osztályban maradtak a 2017 év végi szinten, irodaházaknál 6,00%, logisztikai egységeknél 7,50%, bevásárlóközpontoknál 6,00%.
- A magyar befektetők kb. 40%-át generálták a teljes volumennek 2017-ben, így ők voltak a legaktívabbak a piacon. Emellett több új belépőt is regisztráltunk a magyar piacon, többek között a [] és a []-t.
- 2018 során erős aktivitásra számítunk az iroda és kiskereskedelmi ingatlanosztályoknál.

4.3 Budapesti irodapiac áttekintése

Az elmúlt 12 hónap során számos új irodaház fejlesztése indult meg Budapesten magyar és nemzetközi fejlesztők által. Jelen pillanatban csaknem 432 000 m² áll építés alatt 2019 év végéig, és további 1 000 000 m²-nyi új épület terve van a fejlesztők asztalán.

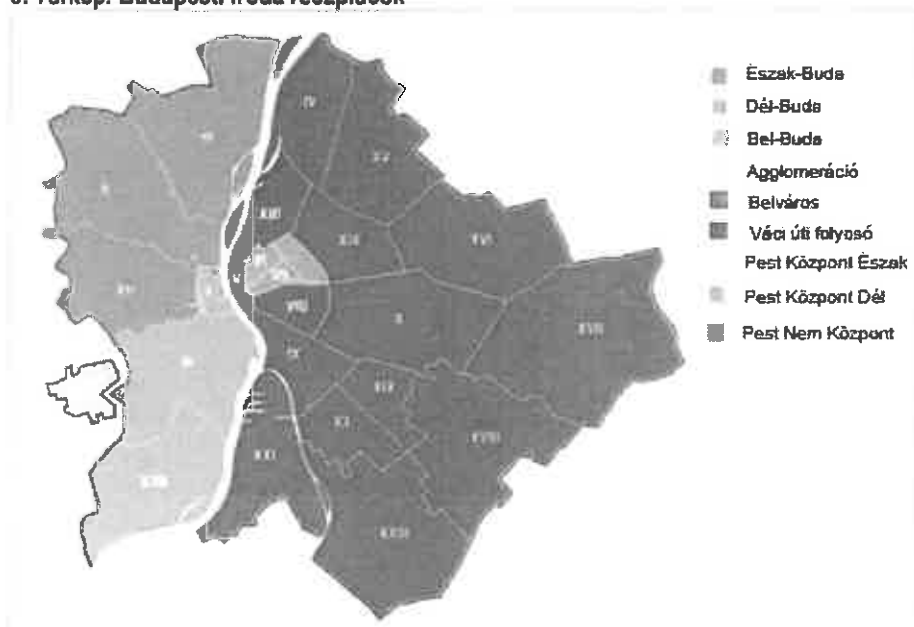
A legaktívabb bérlők a regisztrált kereslet alapján az IT/telekommunikációs vállalatok, a tanácsadócégek, az SSC-k (szolgáltatóközpontok) és az állami vállalatok.

8. Táblázat: Irodapiaci statisztikák

| Indikátor | 2016 | 2017 | Q1 2018 | Eves változás (2017. I. né. - 2018. I. né.) |
|---------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------------------------|
| Irodaállomány | 3 350 090 m ² | 3 415 550 m ² | 3 446 110 m ² | +3,0% |
| Üresedési ráta | 9,5% | 7,5% | 7,3% | -190 bázispont |
| Bruttó bérbeadás | 457 110 m ² | 475 070 m ² | 51 100 m ² | +36% |
| Nettó bérbeadás | 284 590 m ² | 337 600 m ² | 67 030 m ² | +22% |
| Új átadás | 96 270 m ² | 79 920 m ² | 18 280 m ² | +332% |
| Prémium bérleti díj | €22/m ² /hó | €22,5/m ² /hó | €22,5/m ² /hó | +2,2% |
| Nettó abszorpció | 147 860 m ² | 127 860 m ² | 39 660 m ² | +521% |

Forrás: JLL Research, BRF, 2018. I. né.

3. Térkép: Budapesti iroda részpiacok



Forrás: JLL Research, 2018

9. Táblázat: Főbb irodapiaci statisztikák részpiacokként

| Részpiac | Állomány (m ²) | Üresedési ráta (%) | Bérbearlás 2017 (m ²) | Bérbeadás 2018. I. né. (m ²) | Új átadás 2017 (m ²) | Új átadás 2018. I. né. (m ²) |
|------------------|----------------------------|--------------------|-----------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------|
| Észak-Buda | 315 380 | 7,9% | 32 780 | 5 330 | 8 000 | 0 |
| Bel-Buda | 353 370 | 4,3% | 60 230 | 10 390 | 0 | 0 |
| Agglomeráció | 117 450 | 31,2% | 7 130 | 7 280 | 0 | 0 |
| Dél-Buda | 435 250 | 2,9% | 104 670 | 10 750 | 42 510 | 0 |
| Váci úti folyosó | 937 880 | 6,5% | 135 380 | 33 330 | 29 410 | 15 650 |

| | | | | | | |
|--------------------|---------|------|--------|--------|---|-------|
| Belváros | 377 520 | 9,2% | 40 720 | 11 730 | 0 | 2 630 |
| Pest Központ Észak | 305 740 | 4,5% | 33 660 | 2 460 | 0 | 0 |
| Pest Központ Dél | 481 010 | 9,3% | 58 390 | 7 730 | 0 | 0 |
| Pest Nem Központ | 122 510 | 5,9% | 2 100 | 2 110 | 0 | 0 |

Forrás: BRF, JLL Research, 2018. I. né.

1.1.8 Állomány és átadások

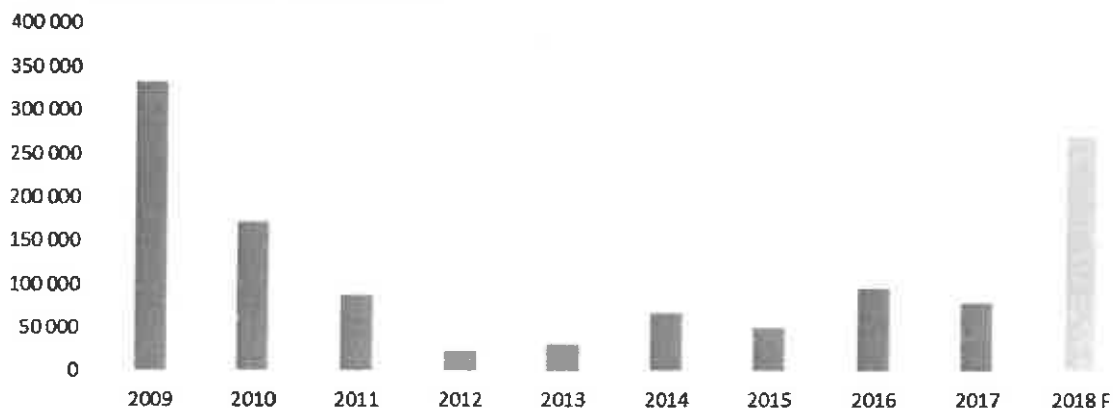
2018. I. negyedévében két új irodaházat adtak át összesen 18 280 négyzetméteren. A Váci úti folyosón átadták a Váci Greens irodapark új, D fázisát 15 650 négyzetméterrel, míg a Belvárosban egy kisebb, 2 630 négyzetméteres épületet, a Markó Irodák 9-et. A teljes budapesti modern irodaállomány jelenleg 3 446 110 m², amiből 2 781 660 m² 'A' és 'B' kategóriás béroda, 664 450 m² pedig a tulajdonos által használt terület.

10. Táblázat: 2018 első negyedévében átadott új épületek

| Részpila | Épület | Méret (m ²) | Fejlesztő | Típus | Átadás |
|------------------|----------------|-------------------------|-----------|-------|--------|
| Váci úti folyosó | Váci Greens D | 15 650 | | Új | I. né. |
| Belváros | Markó Irodák 9 | 2 630 | | Új | I. né. |
| ÖSSZESEN: | | 18 280 | | | |

Forrás: JLL Research, BRF, 2018. I. né.

6. Ábra: Budapesti irodaház átadások (m²)



Forrás: JLL Research, BRF, 2018. I. né.

A fejlesztési aktivitás 2017 során új lendületet kapott, több építkezés is elindult a budapesti irodapiacra. 2018-ban várakozásaink szerint 272 000 m²-nyi új irodaházat adnak át, többek között a Telekom új székházát (58 800 m²) és a Skanska új projektjét, a Mill Parkot (2 fázis összesen 36 000 m²-en). A 2018-as várható átadású épületekre már sok előbérleti szerződést kötöttek, 2018 első negyedévének végén már csak a volumen 33%-a volt szabad.

2019-ben körülbelül 144 000 m² átadása várható, ezen épületek mindegyike spekulatív alapon van fejlesztve. Egyelőre csak Advance Tower második fázisára kötöttek előbérletet (2 980 m²-re), a többi projekt teljesen üres. 2019-ben várható a BudaPart és az Agora első fázisának átadása, ezek lesznek az új, budapesti "város a városban" projektek előfutárai.

11. Táblázat: Építés alatt álló irodaházak – 2018/2019/2020

| Részpila | Épület | Méret (m ²) | Fejlesztő | Típus | Átadás |
|------------------|-------------------|-------------------------|-----------|-------|----------|
| Pest Központ Dél | Telekom székház | 58 800 | | Új | 2018 IV. |
| Váci úti folyosó | Promenade Gardens | 24 620 | | Új | 2018 I. |
| Váci úti | White House | 21 500 | | Új | 2018 I. |

| | | | | |
|---------------------|------------------------------------------|----------------|----------|-----------|
| folyosó | | | | |
| Bel-Buda | Hillside | 20 850 | Új | 2018 II. |
| Pest Központ Dél | Millpark I | 18 000 | Új | 2018 IV. |
| Pest Központ Dél | Millpark II | 18 000 | Új | 2018 III. |
| Agglomeráció | Tópark | 15 000 | Új | 2018 I. |
| Pest Központ Dél | Corvin Technology and Science Park II | 14 200 | Új | 2018 IV. |
| Észak-Buda | Graphisoft Park (South Park) | 13 000 | Új | 2018 I. |
| Pest Központ Dél | Corvin Technology and Science Park I | 12 800 | Új | 2018 III. |
| Váci úti folyosó | Advance Tower I | 11 190 | Új | 2018 II. |
| Dél-Buda | Bartók Udvar II | 8 150 | Új | 2018 IV. |
| Pest Központ Dél | Hungária Center | 6 920 | Átépítés | 2018 III. |
| Észak-Buda | Pasaréti Irodaház | 5 870 | Új | 2018 I. |
| Bel-Buda | ÉpDome | 4 620 | Új | 2018 III. |
| Belváros | Société Ház | 1 290 | Átépítés | 2018 II. |
| Váci úti folyosó | Agora Tower | 34 500 | Új | 2019 II. |
| Váci úti folyosó | Agora Hub | 32 600 | Új | 2019 II. |
| Dél-Buda | Budapest ONE I-II | 26 220 | Új | 2019 I. |
| Dél-Buda | BudaPart Gate | 17 640 | Új | 2019 I. |
| Váci úti folyosó | Váci @greens E | 20 000 | Új | 2019 II. |
| Pest Központ Dél | Arena Business Campus I | 20 200 | Új | 2019 III. |
| Bel-Buda | Buda Palota | 9 850 | Átépítés | 2019 I. |
| Belváros | Hold utca 17. | 7 400 | Átépítés | 2019 IV. |
| Váci úti folyosó | Advance Tower II | 7 330 | Új | 2019 III. |
| Belváros | Szervita tér | 6 560 | Új | 2019 I. |
| Dél-Buda | Alphagon | 4 110 | Új | 2019 II. |
| ÖSSZESEN: | | 432 350 | | |

Forrás: JLL Research, 2018. január

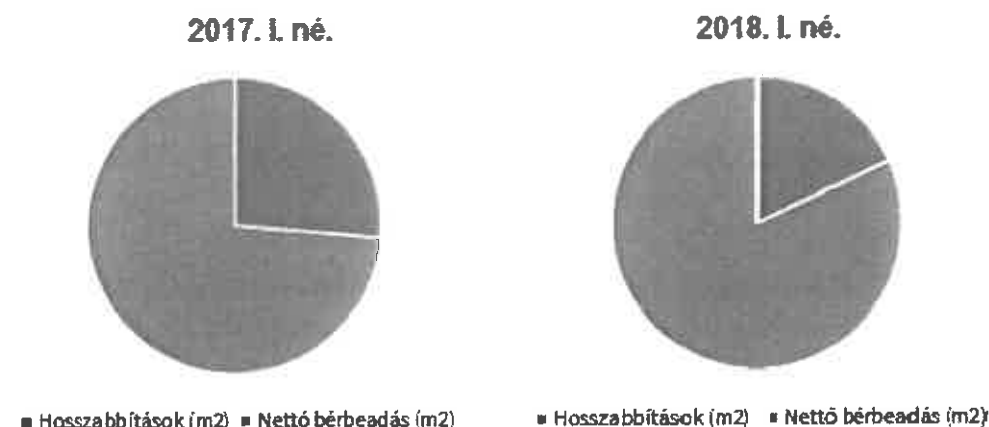
1.1.9 Kereslet

A válság után újra erősödni kezdett a kereslet, 2015-ben pedig rekordvolumenért ért el 538 050 m²-rel, amihez négy nagyméretű előbérleti szerződés is hozzájárult, melyek több mint 110 000 m²-t tettek ki az éves bérbeadási volumenben belül. Az elmúlt két évben a kereslet továbbra is erős maradt, ami nagy szerepet játszik abban, hogy az üres területek aránya rekordalacsony szintre csökkent a budapesti irodapiacra. 2017-ben az éves bruttó bérbeadás 475 070 m²-t tett ki, ami 2%-kal több a 2016-os volumennél. A nettó bérbeadás 337 600 m² volt, ez körülbelül 20%-os növekedést mutat az előző évhez képest.

2018 első negyedében a BRF 139 tranzakciót regisztrált a budapesti irodapiacra, melyek mérete átlagosan 655 négyzetméter volt. A negyedéves teljes kereslet 91 100 négyzetmétert tett ki, ami 36%-kal több, mint a 2017. első

negyedévében regisztrált volumen. A nettó bérbeadás 67 030 négyzetméter volt, mely szintén egy erőteljes, 22%-os növekedést mutat 2017 ugyanezen időszakához képest.

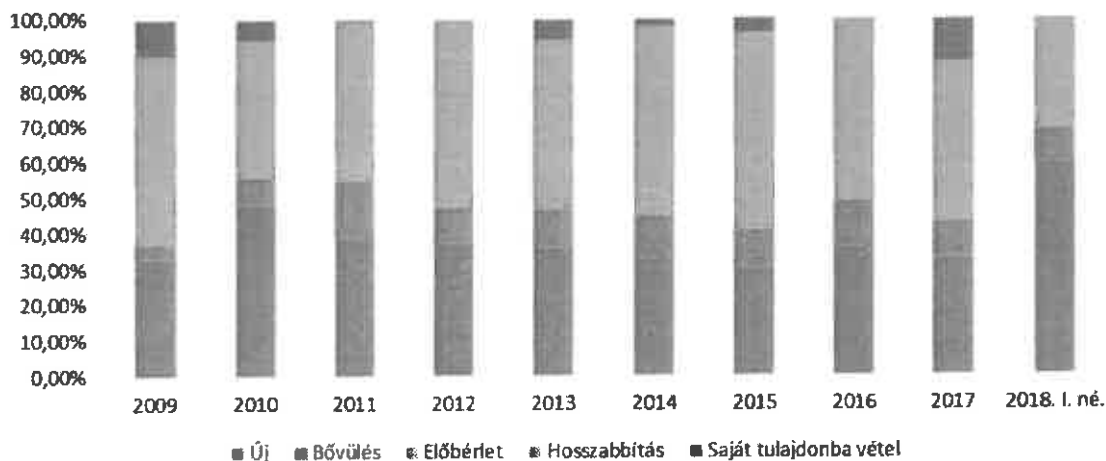
7. Ábra: Bérbeadási volumen szerkezete



Forrás: JLL Research, BRF, 2018. I. né.

2018 első negyedévében az új szerződéskötések domináltak a piacon, a teljes bérbeadás 59,4%-át generálva. A hosszabbítások 26,4%-ot tettek ki, a bővülések 9,5%-ot. A fennmaradó 4,7%-ot pedig az előbérleti tranzakciók alkották.

8. Ábra: Szerződéstípusok aránya a teljes keresleten belül



Forrás: JLL Research, BRF, 2018. I. né.

2018. első negyedévében a legmagasabb kereslet a Váci úti folyosón realizálódott, ahol a teljes bérbeadási volumen 36,5%-a lett rögzítve. A részpiacot a Belváros (12,8%) és Dél-Buda (11,8%) követte. A negyedév legnagyobb tranzakciója a Váci úti folyosón történt új szerződéskötés volt, a Magyar Államkincstár írt alá a V188-ban 6 950 négyzetméteren.

12. Táblázat: 2018. I. negyedév főbb tranzakciói

| Részpiac | Épület | Bérlő | Méret (m ²) | Típus | Né. |
|------------------|-------------|--------------------------|-------------------------|--------------|-----|
| Váci úti folyosó | V188 | Magyar Államkincstár | 6 950 | Új | I. |
| Váci úti folyosó | Blue Cube | | 6 000 | Új | I. |
| Váci úti folyosó | V188 | Nemzeti Fejlesztési Min. | 4 800 | Új | I. |
| Agglomeráció | Terrapark B | | 4 770 | Hosszabbítás | I. |

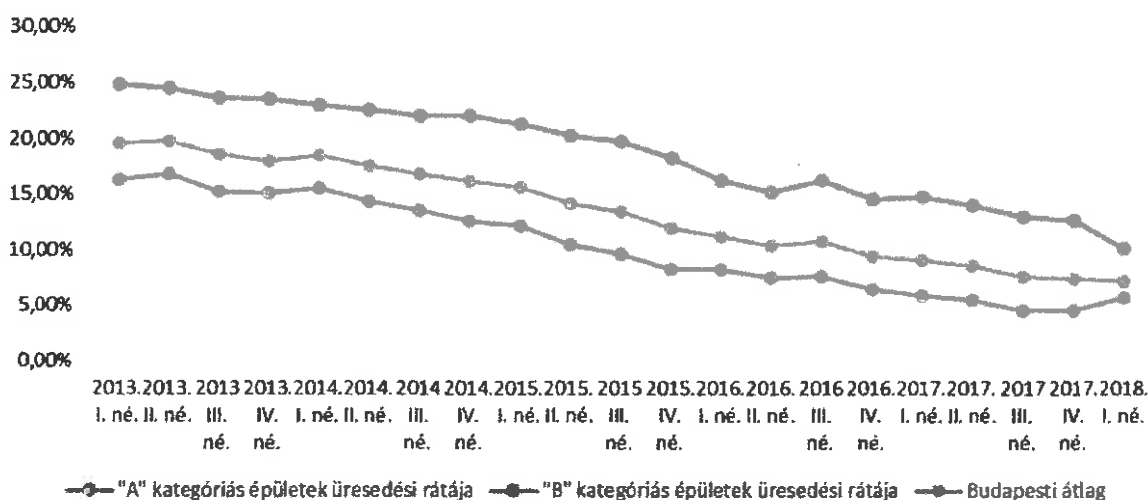
| | | | | |
|------------------|---------------------------|-------|--------------|----|
| Dél-Buda | Atrionova Office Building | 3 600 | Hosszabbítás | I. |
| Váci úti folyosó | Central Palace | 2 980 | Új | I. |
| Belváros | Roosevelt 7/8 | 2 380 | Hosszabbítás | I. |

Forrás: JLL Research, BRF, 2018. I. né.

1.1.10 Üresedés

Mivel a válság éveitől a budapesti irodapiac rendelkezett az egyik legmagasabb üresedési rátával a régióban, a fejlesztők visszafogták az aktivitásukat, ami látványos eredménnyel járt 2014 után, amikor újra feléledt a keresleti oldal. Napjainkban szinte lehetetlen azonnal elérhető, 3 000 négyzetméter feletti egybefüggő szabad irodaterületet találni a bérlők számára az „A” kategóriás budapesti irodaházakban.

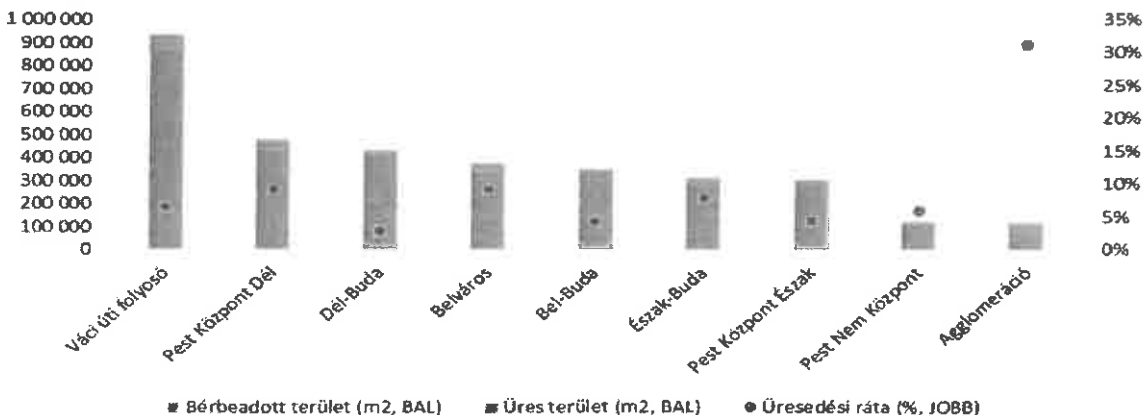
9. Ábra: Az üresedési ráta fejlődése



Forrás: JLL Research, BRF, 2018. I. né.

2018. első negyedévében az irodapiaci üresedési ráta 0.2 százalékpontos csökkenést követően 7,3%-ra csökkent, ami a valaha mért legalacsonyabb érték. A részpiacok közül Dél-Budának van a legalacsonyabb üresedési rátája (2,9%), míg az Agglomerációban lett regisztrálva a legmagasabb (31,2%). Budapesten jelentős az eltérés az „A” és „B” kategóriás Irodaházak üresedése közötti, 2018 első negyedévének végén az „A” kategóriás üresedési ráta csupán 5,8% volt, míg ezzel szemben a „B” kategóriás 10,2%.

10. Ábra: Állomány és üresedési ráta részpiacenként

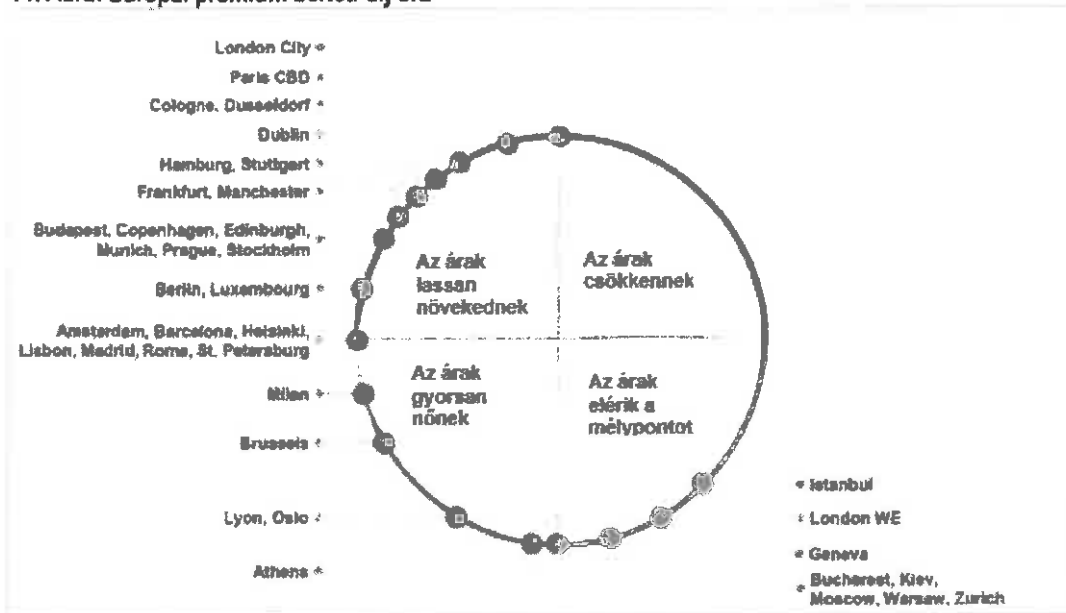


Forrás: JLL Research. BRF. 2018. I. né.

1.1.11 Bérleti díjak

2017 során a prémium bérleti díj 2,2%-ot emelkedett 22,5€/m²/hónapra, mely szint 2018 első negyedévében is megmaradt. A legmagasabb bérleti díjak a Belvárosban vannak. Budapesten az átlagos bérleti díj "A" kategóriás épületekben 13,00-14,20 €/m²/hónap között van, "B" kategóriás irodaházakban pedig 9,90-10,90 €/m²/hónap között.

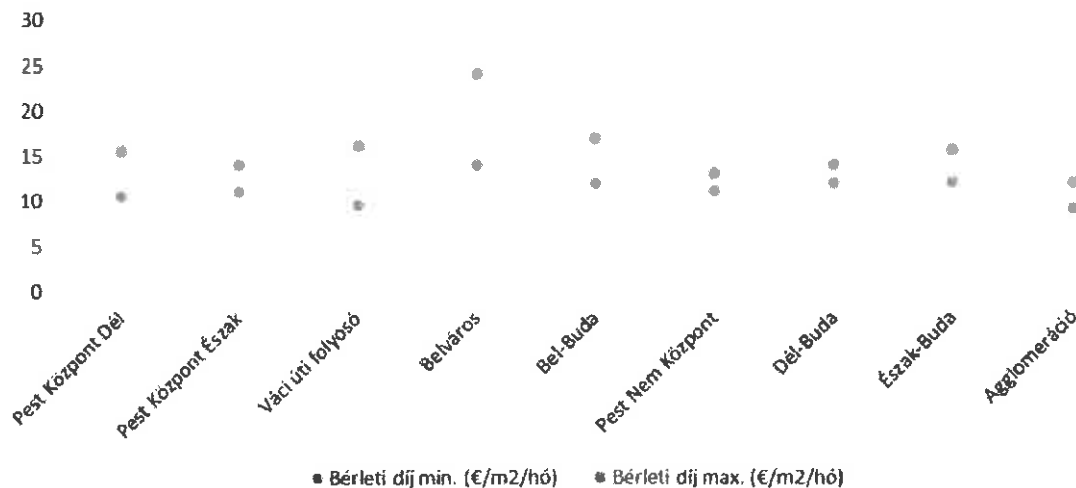
11. Ábra: Európai prémium bérleti díj óra



Forrás: JLL Research. BRF. 2018. I. né.

Az átlagos bérleti díjak széles skálán mozognak az elhelyezkedéstől, a műszaki specifikációtól és az elérhető szolgáltatásoktól függően. A kihasználatlansági ráta fokozatos csökkenése miatt az "A" kategóriás irodaépületekben a bérleti díjak emelkedni kezdtek, mindeközben a bérleti kedvezmények csökkentek. Az előzőleg tapasztalt bőkezű kedvezmény csomagok egyre kisebbek lesznek, és a bérleti díjmentes periódusok csökkennek. A korábban jellemzően 1,5-2 hónapos bérleti díjmentes időszak mára már 0,5-1 hónapra csökkent.

12. Ábra: Átlagos bérleti díjak az "A" kategóriás irodaházakban részpiacokként



Forrás: JLL Research. BRF. 2018. I. né.

1.1.12. Áttekintés

A piac optimista hangulatban van, amit jól mutat a masszív bérbeadási volumen és a számos jelenleg zajló fejlesztés. 2018 első negyedében az üresedési ráta rekordalacsony értékre csökkent, ami segítette növelni az új fejlesztésekre kötött előbérleti szerződések számát. Ugyanakkor fontos megemlíteni, hogy az elmúlt két évben csaknem 30%-kal emelkedtek az építési költségek, aminek egyik fő oka a szektorban jelenlévő munkaerőhiány. Ez hatással lehet a jelenleg folyó építkezésekre, és eredményezheti azt, hogy egyes épületek átadása csúszni fog. Jelenleg bérbeadási piacról beszélhetünk Budapest esetében, azonban a nagy volumenű újépítésű állomány felbukkanásával a következő 2 évben ez inkább a kiegyensúlyozott állapot irányába fog elmozdulni.

Ezen felül új trendek is megfigyelhetők a budapesti irodapiacon, mint például a "város a városban" koncepciójú projektek tervezése (erre korábbi példa a már meglévő Corvin-negyed). Ezek a "mix-projektek" egyfajta mini metropoliszokként fognak funkcionálni Budapesten belül, az irodaházak mellett kiskereskedelmi és lakóingatlanok, esetenként hotelek is lesznek bennük. Jelenleg a BudaPart és az Agora fejlesztését kezdték meg, de további hasonló tervekről is lehet hallani a piacon, mint például a Westend 2 vagy a City 2020. A másik fontos új trend a toronyházak építése. Az első ilyen épület előreláthatólag a MOL új székháza lesz (MOL Campus), amit Dél-Budára terveznek, 120 méteres magassággal. A fejlesztők közül a [] és a [] szintén tervezi toronyház építését, de ezek sorsa még bizonytalan.

5 Értékelés

5.1 Értékelési módszerek és feltételezések

A piaci érték definíciója

A piaci érték definíciója RICS Értékelési szabványok szerint a következő:

„Az a becsült összeg, melyen egy eszköz vagy kötelezettség az értékbecslés fordulónapján gazdát cserélhet, egy határozott szándékot mutató eladó és egy tőle független, határozott szándékot mutató vevő között megfelelő értékesítési időtartamot és nyilvános piacra bocsátást feltételezve, ahol a felek jól informáltak, körültekintően és kényszerből mentesen járnak el.”

5.2 Általános értékbecslési Feltételezések

Értékbecslésünk az Ügyféltől kapott információk alapján készült, és a következő feltételezéseken:

- (a) Az Ügyféltől kapott információkra támaszkodtunk, feltételeztük, hogy az teljes körű és pontos a tulajdonjogra, a méretekre, az ingatlan közműveire, ill. az engedélyekre és egyéb fontos információra vonatkozva;
- (b) Az ingatlanon nincs olyan elsőbbségi jog, szolgálmi jog, jelentősebb kiadás vagy korlátozás, ami hatással van az értékre;
- (c) Az épület az építési engedéllyel összhangban épült, és az engedélyeknek megfelelően használják, valamint nem áll fenn vitás helyzet a szomszédos ingatlanok tulajdonosaival, a bérlőkkel vagy a helyi önkormányzattal;
- (d) A terület nem szennyezett;
- (e) Az épület megfelel a tűz- és munka- és környezetvédelmi és egyéb hatósági előírásoknak;
- (f) Előrejelzések, amelyek az értékelésben található kifejezetten a magyarázatokkal, feltételezésekkel együtt olvasandók. Ezek az előrejelzések jelentős szubjektív ítéleteket is tartalmaznak, és azért vannak, hogy segítsék a vevőt a lehetséges eredmények tekintetében. Ezek nem szándékoznak semminemű biztosítékot adni, hogy bármely eredmény elő fog fordulni. Az előrejelzésekhez használt feltételezések az értékbecslés kibocsátásának időpontjában ésszerűnek tekintendők, de nincs biztosíték arra, hogy azok megfelelőek, vagy kimerítőek, ill. hogy azok lesznek a jövőben.

5.3 Speciális értékbecslési Feltételezések

Ismeretink szerint az ingatlan az értékelés időpontjában saját, a hoteltől leválasztott fűtési/hűtési rendszerrel rendelkezik, a hotel gépészete: szellőzés az értékelt irodaépület 9 szintjén található.

A hotel és az értékelt korábban MALÉV irodai épületrész egy egységként épült, a közműcsatlakozások mindkét épületrész esetén a Március 15. térről csatlakoznak. A hotel összes közmű csatlakozása átfut az értékelt irodarész területén. Tekintve, hogy tulajdonjogilag és funkcióként is elkülönült ingatlanokról van szó, megoldandó a két egység: hotel és irodaegység közmű- és gépészeti teljes különválása, ill. rendezése. Az irodaegység esetén a saját gépészet: kazán, légkondicionálás, szellőzés a földalatti- és a tető szinteken megoldható. Feltételeztük, hogy a hotel és az értékelt irodaház közmű- és gépészeti teljes különválása, ill. rendezése lehetséges és a közeljövőben megoldható.

5.4 Értékelési módszer – Piaci összehasonlító módszer

A direkt összehasonlításra alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú eszközöknek hasonló az értéke. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árait elemzi, és ezeket hasonlítja össze a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A kérdéses ingatlan értékelése során a piaci összehasonlító módszeren alapuló megközelítést alkalmaztuk.

Összehasonlító módszer következtetései

A szóban forgó ingatlan jelenleg fejlesztés előtt áll, rugalmas övezeti besorolással és lehetséges funkcióalakítással. Értékelésünkben a fajlagos árak becslésekor korigáltuk a piaci összehasonlító adatokat a lokáció, minőség és méret függvényében. Összesen 7 db tranzakciós ingatlan adatait használtuk fel az összehasonlítás során, melyek 2016 és 2017 folyamán kerültek értékesítésre, és hasonlóak az értékelt ingatlanhoz elsősorban a lokációt tekintve.

Az ingatlan bruttó szintterülete összesen 3 439 m².

A korigált összehasonlított ingatlanok átlagos fajlagos értéke: EUR 2.619/m². Tekintve, hogy mindenhol az összehasonlított ingatlanoknál bruttó területekkel számoltunk, így az adott ingatlan bruttó területét megszoroztuk a megkapott átlagos fajlagos értékkel, így = **EUR 9.000.000** értéket kaptunk, amihez hozzáadtuk a rendelkezésre álló 10 db gépkocsi-parkoló értékét: **EUR 200.000**.

Az épület értékéhez hozzáadva a parkolók becsült értékét: **EUR 9.200.000** értéket kaptunk.

5.5 Értékelési módszer – Maradványérték módszer

A maradványérték módszert az üres telkek / fejlesztési ingatlanok értékelésére szokták használni, azt feltételezve, hogy a fejlesztés egy nyereségérdekelt üzleti tevékenység, és így lehetségessé válik a telek/fejlesztési ingatlant jelenlegi formájában értékelni, üzletileg követve és optimalizálva a fejlesztés lehetőségének mértékét. A fejlesztés kivitelezésével a telek/fejlesztési ingatlan piaci értéke megnő, mert az új felhasználási formákra való kereslet magasabb bevételt eredményez, mint az eredeti forma. A maradványértékeltési módszer a telek/fejlesztési ingatlan fejlesztett formájában való értékeléséből áll, és ebből kell levonni az összes olyan költséget (tervezési, infrastrukturális munkák, építési, szakértői, finanszírozási, eladási, „fejlesztési profit”, stb. költségek) ami azzal járt, hogy nagyobb értékűvé alakítsák az ingatlant. A végső piaci értékből történő levonások után fennmaradó maradványérték képezi azt az összeget, amit a fejlesztőnek érdemes kifizetni a telek/fejlesztési ingatlan átalakításáért.

Az irodaház maradványérték számítása során a következő feltételezéseket tettük:

Bruttó Fejlesztési Érték (GDV)

- A Nettó Fejlesztési Érték €14.289.122 mely összesen 3.439 m² beépített területtel számol. 5,50% tőkésítési rátával kalkuláltunk, a csökkenő irodai hozamok miatt. A bérleti díjakat az irodák esetén: €17,5-25,0/m²/hó közötti összegben állapítottuk meg.

Időbeli Feltételezések

- Az építés 2018 szeptemberében kezdődne és 12 hónapig tartana az építés, és 2019 szeptemberében lenne az átadás.

Építés / Fejlesztési költségek

- Az építési – és egyéb költségek részletezése:
- Kivitelezés hard költségek: €3.255.125
- Soft költségek: € 103.284
- Az építési költségek lebontása a következő :

13. Táblázat: Alkalmazott fejlesztési költségek

| Hard Cost | GRA | €/sq m | € |
|-----------------------------|--------|----------------------------|------------------|
| Iroda hard costs | 2.984 | 925 | 2.760.579 |
| Raktár hard costs | 568 | 350 | 198.625 |
| Infrastruktúra | 5.00% | of hard costs | 147.960 |
| Tartalék | 5.00% | of hard costs | 147.960 |
| Professional Fees | | | |
| Professional Fees | 2.5.0% | of hard cost & contingency | 81.378 |
| Other Consultancy | 0% | of hard cost & contingency | |
| Marketing, Letting & Legals | | | |
| Marketing | 1.0% | of NOI & Sales | 7.482 |
| Letting Agents & Legals | 2.0% | of NOI | 14.424 |
| Total costs | | | 3.358.408 |

— Forrás: JLL, 2018 június

Finanszírozási költségek

- 3,50%-os finanszírozási kamatot alkalmaztunk.
- A fejlesztési költségeken lévő kamatösszeg € 73.784

Fejlesztői profit

- 10,00% -os Fejlesztői profittal számoltunk (€1.299.011) a Nettó Fejlesztési Értékhez képest (GDV).

Maradványérték

- A teljes fejlesztési költség és a fejlesztői profit €4.731.204. A nettó bevételből (€ 14.289.122) levonva a teljes költséget valamint a fejlesztés ideje alatt felmerült kamatokat (€141.597) és az illetéket, megkapjuk a maradványértéket: **€ 9.200.000 millió (kerekítve).**

5.6 SWOT Elemzés

Tekintetbe véve a szóban forgó ingatlant, mint befektetési lehetőséget, felhívjuk a figyelmet a következő SWOT elemzésre:

14. Táblázat: SWOT Elemzés

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Erősségek | Gyengeségek |
| <ul style="list-style-type: none"> • Egyedi elhelyezkedés a Belvárosban; • Kiváló megközelíthetőség; • Fsz. utcfront kiváló, többcélú hasznosíthatósága. | <ul style="list-style-type: none"> • Udvarra néző kilátás az alsóbb szinteken; • Érvényes építési engedély hiánya; • Közmű-és gépészeti kapcsolatok összefonódása a Sofitel szállodával. |
| Lehetőségek | Fenyegetések |
| <ul style="list-style-type: none"> • Fejlesztés előtti állapota és az övezeti besorolás rugalmassága miatt többféle funkció kialakítására van lehetőség. | <ul style="list-style-type: none"> • - |

Fonás: JLL

5.7 Piaci érték konklúzió

A befektetési piac természetét tekintve úgy gondoljuk, hogy a Piaci Értéket az adott ingatlan esetében a piaci összehasonlító számításon alapuló módszer, és a maradványérték módszer alapján megkapott értékek 50-50%-os arányban határozzák meg.

Tekintettel e jelentés tartalmára, becslésünk szerint a szóbanforgó Budapest. V. Széchenyi István tér 2. szám alatti iroda ingatlan tulajdonjogának Piaci Értéke a riportban található feltételezéseket figyelembe véve 2018. június 18.-án:

PIACI ÉRTÉK

EUR 9.200.000.000

(Kilenc milliő kettőszázezer Euro)

Az alkalmazott árfolyam a Magyar Nemzeti Bank hivatalos EUR/HUF árfolyama 2018. június 18.-án: 322,65.

A Piaci Értéket úgy értelmezzük, mint az ingatlanok az értékesítés vagy megvásárlás költségeire és bármely kapcsolódó adóra való tekintet nélküli becsült értéke. Ennek megfelelően nem vontunk le semmilyen összeget a megvalósítás azon költségei vagy olyan adók miatt, amelyek értékesítés esetén felmerülnek. Az ingatlant úgy tekintettük, hogy azt nem terheli semmilyen jelzálog vagy más teher.

5.8 Törvényi előírások és adók

A tranzakciós költségek rendszerint a következőket tartalmazzák:

- Vagyonátruházási illeték (kereskedelmi ingatlanok estén 4% 1 milliárd Forintig, e fölött 2%, de maximum 200 millió Forint fizetendő a vevő által mind ingatlan, mind üzletrész vásárlás esetén; üzletrészvásárlás alatt értendő ingatlanos társaság 75%-os arányú megszerzése, az illeték alapját a társaság tulajdonában álló ingatlan forgalmi értéke képezi);
- Bírósági bejegyzés díja: a tranzakciós ártól függően változik;
- Közjegyzői díj: a tranzakciós ártól függően változik;
- Ügynöki jutalékok, az eladási ár 1-2%-a + ÁFA.

Mellékletek

| | |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 1. melléklet | Általános szerződési feltételek |
| 2. melléklet | Az Értékbecslés és Jelentéskészítés Során Alkalmazott Általános Elvek |
| 3. melléklet | A piaci érték meghatározása |
| 4. melléklet | Lokációs térkép |
| 5. melléklet | Tulajdoni lap |
| 6. melléklet | Térképmásolat |
| 7. melléklet | Alaprajzok |
| 8. melléklet | Fényképek |
| 9. melléklet | Terület kimutatás |
| 10. melléklet | Számítások |

1. melléklet

Általános szerződési feltételek

ÁLTALÁNOS SZERZŐDÉSI FELTÉTELEK

BEVEZETÉS

- 1 **Mikor alkalmazandók az Általános Szerződési Feltételek**
A jelen Általános Szerződési Feltételek (a „Feltételek”) akkor alkalmazandók, ha a Jones Lang LaSalle az Ügyfél részére szolgáltatást nyújt, ugyanakkor ezen szolgáltatás-nyújtásról nem készült külön írásbeli megállapodás a felek között; ha pedig létezik ilyen írásbeli megállapodás akkor pedig annyiban alkalmazandók, amennyiben az Általános Szerződési Feltételek nem ellentétesek az ilyen írásbeli megállapodás rendelkezéseivel. Amennyiben az Általános Szerződési Feltételek és az írásbeli megállapodás rendelkezései között ellentmondás merülne fel, úgy az írásbeli szerződés rendelkezései az irányadók. Ha a jelen Általános Szerződési Feltételek valamely rendelkezése „a Megállapodás”-t említi, akkor ez alatt a felek közötti teljes megállapodást érteni kell függetlenül attól, hogy az szóbeli avagy írásbeli (a „Megállapodás”). Jelen Feltételek határozatlan ideig, illetve visszavonásig érvényesek.
- 2 **A Jones Lang LaSalle**
A Jones Lang LaSalle megnevezés a Jones Lang LaSalle Kft-t jelenti, (székhelye: 1054 Budapest Szabadság tér 14.), vagy a Jones Lang LaSalle cégcsoport bármely más tagját, amelyik a szolgáltatást, vagy annak meghatározott részét nyújtja.

A SZOLGÁLTATÁS MÉRTÉKE

- 3 **A szolgáltatások**
A Jones Lang LaSalle a szolgáltatásait a Jones Lang LaSalle és az Ügyfél közötti írásbeli megállapodásban meghatározott feltételek szerint és színvonalon nyújtja, illetve, ha ebben nem állapodtak meg, úgy a Jones Lang LaSalle által rendszerint alkalmazott gondossággal az alábbiak szerint. Minden ettől eltérő feltételről írásbeli megállapodás szükséges.
- 4 **Amit a szolgáltatás nem tartalmaz**
A Jones Lang LaSalle nem felel semmiért, ami a meghatározott szolgáltatások keretein túlterjed. Különösen nem felelős az alábbiakért, illetve nem kötelessége az alábbi szolgáltatások nyújtása:
 - arról alkotott vélemény kivéve, ha a megbízás alapján egy hivatalos írásbeli értébecslés elkészítése a feladata;
 - tanácsadás, vagy tanácsadás elmulasztása egy ingatlan állapotával kapcsolatban kivéve, ha a megbízás alapján egy hivatalos épület felmérés elkészítése a feladata;
 - épület őrzése, vagy üzemeltetése, kivéve ha erre külön írásbeli megbízást kapott;
 - jogi tanácsadás
- 5 **Értébecslések**
A Jones Lang LaSalle köteles eleget tenni az értébecsítő rotációjára vonatkozó szakmai követelményeknek. Ennek hatásait írásbeli megállapodásban rögzítik, azokkal az ügyfelekkel, akik értébecselési szolgáltatást vesznek igénybe.

FELELŐSSÉG ÉS GONDOSÁG

- 6 **Gondosság**
A Jones Lang LaSalle köteles az Ügyfél érdekében megfelelő szakértelemmel és gondoskodással eljárni a szolgáltatás nyújtása során, meghozza az Ügyfél utasításainak megfelelően, feltéve, hogy ezek az utasítások nem állnak ellentmondásban (a) a jelen Feltételek rendelkezéseivel, (b) a megállapodással vagy (c) az irányadó joggal és a szakmai előírásokkal. A Jones Lang LaSalle nem köteles végrehajtani olyan megbízást, ami ellentétes az irányadó joggal, rendeletekkel és a szakmai szabályokkal.
- 7 **Felelősség az Ügyfél irányába**
Jones Lang LaSalle nem felelős a késedelmes, illetve a hibás teljesítésből eredő következményekért, amennyiben azt az Ügyfél, vagy az Ügyfél nevében eljáró más személy:
 - elmulasztotta a Jones Lang LaSalle indokolt kérésének megfelelő információt vagy anyagot haladéktalanul átadni, vagy ha az átadott információ vagy anyag pontatlan, illetve nem teljes. Az Ügyfél szavatol azért, hogy a Jones Lang LaSalle-nak általa átadott anyagok és információk esetében a Jones Lang LaSalle jogosult azok pontosságára hagyatkozni
 - nem a Jones Lang LaSalle tanácsa, vagy ajánlása alapján járt el.

A Jones Lang LaSalle felelőssége a saját súlyos gondatlanságából eredő szerződésszegésért, a szándékos kötelességmulasztásért, csalásért, bűncselekményért, valamint halál vagy személyi sérülés okozásáért az Ügyfél irányába korlátlan, de egyebekben a felelőssége:

- kizárt azokért a károkért, amelyekért az Ügyfél, vagy az Ügyfél részéről eljáró, olyan személy felelős, akiért a Jones Lang LaSalle a nem tartozik felelősséggel,
- kizárt, amennyiben a kárt a Jones Lang LaSalle észszerű ellenőrzési körén kívül álló körülmények okozták
- kizárt az elmaradt haszon, bevétel és várható meglakartás tekintetében
- kizárt a különleges, közvetett és következményi károkért
- (ha a Jones Lang LaSalle kárt másokkal együttesen okozta) a károk azon részére korlátozott, amely – azzal a hipotézissel, hogy minden fél maga köteles viselni azt a kárt, amely a saját felróható magatartásának következménye (függetlenül attól, hogy azt a felek ténylegesen viselik-e) – reálisan neki felróható,
- Semmilyen hallgatólagos feltétel vagy szavatosság által nem növelhető (kivéve, ha ezt törvény írja elő)
- 1 millió EUR összeg erejéig korlátozott.

A Jones Lang LaSalle nem tartozik felelősséggel az eladott, megvásárolt vagy bérelt ingatlan semmilyen rejtett hibájáért, kivéve, ha a Jones Lang LaSalle ismeri ezeket a hibákat. A Jones Lang LaSalle nem köteles az ilyen hibák kiderítésére irányuló vizsgálat elvégzésére, kivéve, ha erről írásos megállapodás született.

8 Felelősség harmadik személyek irányába

A Jones Lang LaSalle csak és kizárólag az Ügyfél érdekében köteles eljárni. Harmadik személyek semmilyen jogosultsággal nem bírhatnak, kivéve, ha a felek írásban kifejezetten ettől eltérően állapodtak meg.

9 Harmadik személyekért (alvállalkozókért) való felelősség

A Jones Lang LaSalle nem tartozik felelősséggel azokért az árúkért vagy szolgáltatásokért, amelyek harmadik személyektől történő beszerzése a szolgáltatás nyújtása érdekében indokolt.

A Jones Lang LaSalle átruházhatja harmadik személyre a szolgáltatás bármely részének ellátását (alvállalkozó), de ha azt:

- (a) az Ügyfél beleegyezése nélkül teszi, akkor a Jones Lang LaSalle felel mindazért, amit a harmadik személy (alvállalkozó) tesz;
- (b) az Ügyfél beleegyezésével, az Ügyfél kérésére teszi, akkor a Jones Lang LaSalle nem tartozik felelősséggel azért, amit a harmadik személy (alvállalkozó) tesz.

10 A munkavállalók védelme

Az Ügyfél beleegyezik abba, hogy – a csalási vagy más bűncselekményeket kivéve – a Jones Lang LaSalle csoport egyetlen munkavállalója sem tartozik személyes felelősséggel az Ügyfél irányába, és sem az Ügyfél, sem az Ügyfél képviselőjében eljáró személy nem indít keresetet vagy más eljárást személyesen a munkavállaló ellen.

11 A reklamációk kezelésének rendje

Az Ügyfél beleegyezik abba, hogy a Jones Lang LaSalle-fal szemben nem indít keresetet, mindaddig, amíg nem nyújtotta be reklamációját a Jones Lang LaSalle-nak a Jones Lang LaSalle reklamáció-kezelési rendjének megfelelően, amelynek részletei az Ügyfél kérésére hozzáférhetők.

12 Az Ügyfél helytállási kötelezettsége

Az Ügyfél beleegyezik abba, hogy helytáll a Jones Lang LaSalle irányába mindazokért a harmadik fél által támasztott követelésekért (beleértve különösen mindenféle cselekményt, keresetet, eljárást, kárt, költséget és kiadást), amelyek a szolgáltatás nyújtásával bármilyen módon összefüggnek, kivéve, ha a hatáskörrel rendelkező bíróság jogerős ítéletével úgy dönt (vagy a Jones Lang LaSalle elismerni), hogy azok a Jones Lang LaSalle, vagy olyan személy (alvállalkozó) által elkövetett csalásból, szándékos szerződésszegésből vagy gondatlanságból erednek, akiért a Jones Lang LaSalle a megállapodás alapján felelősséggel tartozik.

A MEGBÍZÁS TELJESÍTÉSE

13 Ütemterv

A Jones Lang LaSalle minden tőle elvárható elkövet annak érdekében, hogy tartsa az Ügyfél által meghatározott ütemtervet, de nem tartozik felelősséggel annak be nem tartása esetén, kivéve, ha a felek ezt írásban kikötötték. Ebben az utóbbi esetben sem felel azért a késedelemért, amely a Jones Lang LaSalle-nak fel nem róható ellenőrzési körén kívül eső ok miatt következett be.

14 E-mail és on-line szolgáltatások

Jones Lang LaSalle az általa nyújtott szolgáltatások során használhat elektronikus kommunikációs csatómákat és rendszereket, és amennyiben szükséges, a másként el nem érhető szoftvereket az Ügyfél rendelkezésére bocsátja.

15 Biztosítás

A Jones Lang LaSalle beleegyezik abba, hogy megfelelő biztosítási szerződéseket köt, illetve tart fenn, különös tekintettel a felelősségbiztosításra. Az Ügyfél kérésére a Jones Lang LaSalle az ezt bizonyító dokumentumokat bemutatja.

- 16 **Érdeklentét**
Amennyiben a Jones Lang LaSalle érdeklentétről szerez tudomást, köteles az ügyfelet azonnal tájékoztatni és javaslatot tenni a szükséges lépésekre.
- 17 **Nyilvánosság**
Sem a Jones Lang LaSalle, sem pedig az Ügyfél nem jogosult a másik fél írásbeli hozzájárulása nélkül a szolgáltatással kapcsolatban közlemény megjelentetésére vagy részletek (specifikus információk) közzétételére a média számára.
- 18 **Szellemi alkotások**
Mindaz a szerzői jog, amely az Ügyfél által rendelkezésre bocsátott anyaggal kapcsolatos az Ügyfelet, míg minden a Jones Lang LaSalle által készített anyag a Jones Lang LaSalle-t illeti meg, kivéve ha ettől eltérő írásbeli megállapodást kötöttek. Mind a két félnek nem kizárólagos joga van az anyagok felhasználására, arra a célra, amire azokat szolgáltatták, illetve készülték. Harmadik félnek nincs joga ezeknek az anyagoknak a felhasználására a tulajdonos kifejezett hozzájárulása nélkül.
- 19 **Bizalmas információ**
Mind a két fél köteles mindazon bizalmas információt és a másik fél számára kereskedelmi értékkel bíró anyagot bizalmasan kezelni, amelyhez hozzájutott, de:
 - felhasználhatja azt a szolgáltatás nyújtásához indokolt mértékben,
 - nyilvánosságra hozhatja, ha a másik fél ahhoz hozzájárul,
 - nyilvánosságra hozhatja, ha törvény, rendelet vagy hatáskörrel bíró hatóság erre kötelezi.A Jones Lang LaSalle a személyes adatok védelméről szóló szabályoknak megfelelően jár el.
Ez a kötelezettség a Megállapodás megszűnésétől számított két évig áll fenn.
- 20 **A Megállapodás megszüntetésének hatása az ügyfél információira**
A megállapodás megszűnésekor a Jones Lang LaSalle megtarthatja az Ügyféltől, vagy az Ügyfél nevében a szolgáltatáshoz kapcsolódó anyagok egy másolatát annak érdekében, hogy a jogszabályoknak, rendeleteknek vagy a szakmai előírásoknak megfelelhessen. Az Ügyfél kérheti a hozzá kapcsolódó anyagok visszaszolgáltatását, vagy a megsemmisítését (kivéve az elektronikus biztonsági mentéseket).

DÍJAZÁS

- 21 **Előre nem kikötött díj**
Ha a szolgáltatásért fizetendő díjakat és költségeket írásban nem határozták meg, akkor a Jones Lang LaSalle jogosult:
 - a szolgáltatással eltöltött idővel arányos, fair és reális díjazásra, és
 - azon indokolt költségek megtérítésére, amelyek az Ügyfél miatt merültek fel.
- 22 **Részleges teljesítés**
Ha a szolgáltatást nem teljes egészében nyújtották, a Jones Lang LaSalle jogosult egy, a nyújtott szolgáltatással arányos, reális díjazásra, amelyet a Jones Lang LaSalle becslése alapján állapítanak meg.
- 23 **ÁFA**
Az Ügyfél köteles a számla kibocsátásakor hatályos előírásoknak megfelelő áfát megfizetni.
- 24 **Késedelmi kamat**
Ha a számlát annak kibocsátásától számított 28 (huszonnyolc) napon belül nem fizetik meg, a Jones Lang LaSalle jogosult a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes Magyar Nemzeti Banki alapkamat + 8% évi késedelmi kamat alapján napi késedelmi kamatot felszámolni.

VEGYES RENDELKEZÉSEK

- 25 **Jogok és kötelezettségek átruházása**
Az Ügyfél jogosult arra, hogy a megállapodásból eredő jogait és kötelezettségeit átruházza, de előtte be kell szereznie a Jones Lang LaSalle írásbeli hozzájárulását, amelynek megadását nem lehet indokolatlanul megtagadni.
- 26 **Felmondás**
Az Ügyfél vagy a Jones Lang LaSalle azonnali hatállyal felmondhatja a megállapodást a másik félhez intézett írásbeli nyilatkozatával, amennyiben:
 - a másik fél nem orvosolta kielégítően a lényeges vagy ismétlődő szerződésszegését egy, a szerződésszegés orvoslására szóló korábbi felhívásban meghatározott megfelelő határidőn belül.
 - a másik fél fizetéseképtelenné válik, a cégbejegyzés országának joga szerint.
- 27 **A felmondás hatása a követelésekre**
A megállapodás felmondása nem érinti azokat a követeléseket, amelyek a megállapodás felmondása előtt keletkeztek, vagy a Jones Lang LaSalle jogosultságát a megállapodás felmondásáig őt megillető megfelelő díjazásra, illetve a költségei megtérítésére.
- 28 **A felelősség korlátozása**
Hivatkozással a jelen Feltételekben található felelősség korlátozásra és a megbízás feltételeire (beleértve, de nem kizárólag bármilyen Megállapodás feltételeire), az egyes szolgáltatások egyedi kondíciói (beleértve, de nem kizárólag a Jones Lang LaSalle-nak fizetendő díjak) annak a ténynek a figyelembevételével lettek megállapítva, hogy a Jones Lang LaSalle felelőssége korlátozott.

- 29 **Jogról való lemondás és Részleges érvénytelenség**
Ezen Feltételek érvényesítésének elmulasztása nem jelenti az érvényesítés jogáról való, illetve a Megállapodás bármely feltételéről való lemondást.
- A Megállapodás valamely rendelkezésének részleges vagy teljes érvénytelensége, törvénytelenége vagy érvényesíthetlensége nem befolyásolja a többi rendelkezés érvényességét, törvényességét vagy érvényesíthetőségét, azok teljesen egészében érvényesek és hatályosak maradnak.
- 30 **Értesítések**
Az értesítés abban az esetben érvényes, ha írásban a címzett utolsó ismert címére kerül megcímzésre, és a következő esetekben kell közölniük tekinteni:
- személyes kézbesítéskor, ha személyesen kézbesítik a szokásos munkaidő alatt,
 - a tényleges kézhezvételnél, tértivevényes postai úton történő kézbesítés esetén,
 - a tényleges kézhezvételnél, fax vagy elektronikus levél esetén (munkaszüneti és ünnepnapokon küldött értesítés esetén a határidő a következő munkanaptól számítódik),
 - két munkanappal a postára adást követően, amennyiben hagyományos postai levélben küldik.
- 31 **Irányadó jog**
- A jelen Feltételekre és az utasításokra a magyar jog az irányadó. Minden jelen Feltételekből adódó, vagy ezekkel kapcsolatos jogvitát (beleértve, de nem kizárólag a kérdésekre az egyes feltételek létezésére, érvényességére és felmondására vonatkozó kérdésekre) a budapesti Magyar Kereskedelmi és Iparkamara melletti szervezett Állandó Választottbíróóság dönt el végleges döntésével, ezen bíróság eljárási szabályainak megfelelően.

2. melléklet

Az Értékbecslés és Jelentéskészítés Során Alkalmazott Általános Elvek

AZ ÉRTÉKBECSLÉS ÉS JELENTÉSKÉSZÍTÉS SORÁN ALKALMAZOTT ÁLTALÁNOS ELVEK

A jelen Az Értékbecslés és Jelentéskészítés Során Alkalmazott Általános Elvek az Általános Szerződési Feltételek kiegészítését képzik.

Az a célunk, hogy munkánk megkezdésekor megvitassuk és egyeztessük a kapott megbízás feltételeit, valamint az értékbecslés célját és az értékmódot, hogy pontosan megértsük és teljesítsük ügyfeleink elvárásait. A következőkben olvashatók az általános elvek, melyek alapján értékbecsléseinket és jelentéseinket készítjük; egyéb megállapodás vagy a jelentésben lévő külön megjegyzés hiányában ezek alkalmazandók. Amennyiben lehetséges, készek vagyunk speciális körülményekhez igazodni, szerkezeti-, talaj- vagy más részletes vizsgálatot végrehajtani.

1. Szabályozásoknak és értékbecslési standardoknak való megfelelés

Értékbecsléseinket az RICS Értékbecslési Szabványokkal (RICS Standards) és az RICS Nemzeti Szabvánnyal (RICS Professional Guidance) összhangban készítjük el.

RICS Standardok alatt a RICS által 2017 júniusában kiadott, 2017 júliustól érvényben lévő RICS Értékelési Szabvány (a Nemzetközi Értékelési Szabványokat tartalmazva) értendő, valamint RICS Nemzeti Szabványok alatt az RICS által publikált RICS Magyarország Nemzeti Értékbecslési Szabvány 1. Kiadást (RICS Hungary – National Association Valuation Standards – 1st edition) értjük. Az RICS Standardoknak és az RICS Nemzeti Szabványnak való megfelelés egyben azt is jelenti, hogy az értékelés megfelel a magyar szabályozásnak és az International Valuation Standards Council által kiadott International Valuation Standardoknak („Nemzetközi Értékelési Szabványok”) is. A RICS Értékbecslési Szabványok és az RICS Nemzeti Szabvány kérés esetén megtekinthető.

2. Értékmódot

A jelentésben feltüntetésre kerül az értékbecslés célja, és ha másképp nincs jelezve, az értékmódot a vonatkozó értékelési szabvány határozza meg. Az alkalmazott értékmódot teljes körű meghatározását vagy jelentésünk, vagy a jelen általános irányelvek melléklete tartalmazza.

3. Értékesítési költségek, adók és egyéb kötelezettségek

Nincsenek számításba véve az értékesítési költségek, valamint az adók és illetékek, amelyek eladás során felmerülhetnek. Az értékelt ingatlanokat jelzálog és más terhek alól mentesnek tekintjük.

Nincsenek számításba véve továbbá azon szabályozások változásainak hatásai, amelyek jelenleg egyeztetés alatt állnak.

Ha másképp nincs említve, az értékelés ÁFA nélkül értendő.

4. Az információ forrása

Feltételezzük, hogy az Ügyfél által rendelkezésünkre bocsátott dokumentáció és információ, úgy mint a bértők adatai, bérleti megállapodások, bérleti fejlesztések, engedélyezési tervdokumentáció és egyéb vonatkozó adatok teljes körűek és a valóságnak megfelelnek.

5. Dokumentáció

Általánosságban a bérleti szerződések és tulajdonjogi dokumentumok nem kerülnek előolvasásra. Feltételezzük, ellenkező tájékoztatás hiányában, az ingatlan birtoka és piacképes tulajdonjogi helyzetét, hogy minden dokumentum megfelelően van megfogalmazva és nincs semmiféle jelzálog, korlátozás, szolgalmi jog vagy egyéb teher, amely hatással lehet az ingatlan értékére; hogy nincs jogi eljárás folyamatban, valamint jogerős vagy nem jogerős bírósági döntés az ingatlanról kapcsolatban. Amennyiben az Ügyfél rendelkezésünkre bocsát bármilyen iratot, az Ügyfél addig nem támaszkodhat az átadott irat általunk történt értelmezésére, amíg erről előzetesen nem konzultált a saját jogászával.

6. Bértők

Bár az értékbecslésekben a saját értelmezésünket tükrözzük a bértők jogállásával kapcsolatban, a pénzügyi átvilágítást a jelenlegi, vagy potenciális bértők vonatkozásában kizárólag az Ügyfél ilyen irányú kifejezett kérésére végezzük el. Amennyiben bérbe adott ingatlan értékbecslése történik, akkor – feltéve, ha az ellenkezőjéről nem kapunk tájékoztatást – azt vételezzük, hogy minden bérleti megállapodás teljesíti a bérleti szerződésből eredő kötelezettségeit, így nincs részünkre fel nem tárt bérleti díj hátralékuk, illetve nem áll fenn fel nem tárt szerződésszegés esete a bérleti szerződés vonatkozásában.

7. Mérések

Ha erre vonatkozó kifejezett megbízást nem kapunk, nem végzünk méréseket az épületekben, és így az értékbecsléseket az Ügyfél által átadott információkra alapozzuk. Amennyiben méréseket végzünk, azt a helyi szabályozással vagy a Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) által kibocsátott mérési szabállyal (Code of Measuring Practices) összhangban végezzük el, kivéve termőföldek esetében és ahol kifejezetten feltüntetjük, hogy más forrásra támaszkodtunk.

8. Becsült bérleti érték

A becsült bérleti értéket kizárólag abból a célból határozzuk meg, hogy kialakítsuk az ingatlan értékét. Ez nem feltétlenül tükrözi a tárgyalások során elérhető vagy szaktanácsadó, döntőbíró vagy bíróság által bérleti díj felülvizsgálatkor vagy szerződés megújításakor meghatározott értéket.

9. Városrendezés és egyéb törvényi rendelkezések

A helyi területrendezési tervvel kapcsolatos információkat lehetőség szerint beszerezjük a helyi hatóságoktól szóbeli úton, amennyiben ennek a megerősítése szükséges, akkor ügyvédi konzultációt javasolunk, hogy

- az állapot helyesen került kifejezésre a jelentésünkben;
- az ingatlan várhatóan nem érintett a helyi területrendezési terv módosításokban;
- az ingatlan nem áll hatósági eljárás alatt.

Az Értékbecslések azzal a feltételezéssel készülnek, hogy az ingatlanok megfelelnek valamennyi hatósági rendelkezésnek és az Európai Unió rendeleteinek, beleértve a tűzvédelmi előírásokat.

10. Szerkezeti vizsgálat

Ha erre vonatkozó kifejezett megbízást nem kapunk, nem végzünk szerkezeti felmérést és nem vizsgáljuk a közművek állapotát, így nem vállalunk semmilyen garanciát arra, hogy a szóban forgó ingatlan mentes bármilyen fizikai vagy jogi hiányosságtól. A jelentésekbe beleveszünk valamennyi nyilvánvaló hibára vagy megrongálódásra vonatkozó információt, melyet a helyszíni szemle során észlelünk, minthogy azokat a javítási költségeket is, amelyeket a tudomásunkra hoztak.

11. Veszélyes anyagok

Ha erre vonatkozó kifejezett megbízást nem kapunk, nem végzünk vizsgálatokat arra vonatkozóan, hogy az épület akár részben vagy egészben úgy került-e megépítésre, vagy átalakításra, hogy annak során veszélyes anyagokat vagy technikákat használtak (például magas tömfordartamú beton, fagyapot szigetelés, kalcium-kloridok vagy azbeszt). Ha ellenkező tájékoztatást nem kapunk, a jelentésben abból a vélelemből indulunk ki, hogy ilyen veszélyes anyagokat vagy technikákat nem használtak.

12. Talajviszonyok

Ha erre vonatkozó kifejezett megbízást nem kapunk, nem végzünk vizsgálatokat arra vonatkozóan, hogy megállapítsuk a talajviszonyok és az közműellátottság alkalmasságát a jelenlegi vagy tervezett célokra és nem végzünk régészeti, ökológiai vagy környezetvédelmi vizsgálatokat. Amennyiben ellenkező tájékoztatást nem kapunk, a jelentésben abból a vélelemből indulunk ki, hogy ezek a kérdések megnyugtatóan rendezve vannak, és egy tervbe vett fejlesztés esetében semmilyen extra költséggel vagy késéssel nem kell számolni az építkezési időszakban ilyen problémák miatt.

13. Környezeti tényezők

Ha erre vonatkozó kifejezett megbízást nem kapunk, nem végzünk környezetvédelmi vizsgálatot, illetve elemzést és nem tekintjük át a múltira vonatkozó dokumentumokat a terület szennyezettségével kapcsolatban. Éppen ezért, amennyiben ellenkező tájékoztatást nem kapunk, a jelentésben abból a vélelemből indulunk ki, hogy az ingatlan nem szennyezett. Ettől függetlenül azonban, ha a helyszíni szemle során, vagy más, az értékbecslési jelentés készítése során elvégzett vizsgálatnál az látszik, hogy a terület feltételezhetően szennyezett, akkor erről tájékoztatjuk Ügyfelünket.

14. Fennálló tartozások

Amennyiben az értékelendő ingatlan területén építési munkák folynak, vagy nemrég fejeződtek be, nem vesszük számításba a felmerült, de ki még ki nem számázott költségeket az elvégzett munkákkal kapcsolatban vagy a vállalkozókkal, alvállalkozókkal és egyéb szakértőkkel vagy tervezőkkel kapcsolatos kötelezettségeket.

15. Biztosítás

Amennyiben ellenkező tájékoztatást nem kapunk, a jelentésben abból indulunk ki, hogy megfelelő biztosítási fedezet jelenleg, valamint a jövőben is rendelkezésre áll, például az alábbiak tekintetében:

Kompozit Panelek

Előfordulhat, hogy bizonyos típusú kompozit panelek felhasználásával készült épületek biztosítása korlátozás alá esik, csak felárért érhető el vagy adott esetben nem hozzáférhető. A felhasznált paneltípusokat illetően nem mindig áll rendelkezésre információ. Ennek megfelelően a piaci érték meghatározása során nem vesszük figyelembe a biztosítások hiányából vagy azok speciális feltételeiből adódó kockázatokat.

Árvíz és emelkedő talajvízszint

Értékbecsléseink azzal a feltételezéssel készülnek, hogy az ingatlanok biztosítva vannak árvíz és emelkedő talajvízszint ellen. Amennyiben az ellenkezőjéről nem kapunk tájékoztatást, a piaci érték meghatározása során nem számolunk azokkal a kockázatokkal, amelyek a biztosítások hiányából vagy azok speciális feltételeiből adódhatnak.

16. Titoktartás

Az Ügyfél tudomásul veszi, hogy a Jones Lang LaSalle által készített értékbecslés az előre egyeztetett céra készült és a jelentés teljes szövege bizalmas. A Jones Lang LaSalle nem vállal semmilyen felelősséget az általa készített bármely értékbecslés és jelentés tekintetében harmadik személyek irányába. Az Ügyfél a Jones Lang LaSalle előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül semmilyen dokumentumban, állásfoglalásban, tájékoztatásban vagy harmadik személlyel folytatott kommunikációban nem jogosult feltárni a Jones Lang LaSalle által készített értékbecslést vagy jelentést, illetőleg annak részletét.

17. Értékbecslési megközelítés

Jelentéseinkben bemutatjuk az értékbecslési megközelítéseinket, módszereinket. Amennyiben ez nem része a jelentésnek, megközelítéseinket a következőkben foglaljuk össze:

Az intézményi portfóliók nagy része jövedelemtermelő ingatlanokból áll. Az ilyen ingatlanokat jellemzően hozamszámításon alapuló megközelítéssel értékeljük, amely során egy diszkontrátát használunk a jelenlegi bérleti díj bevételekhez és a jövőbeni pénzáramokhoz. A piaci gyakorlatnak megfelelően diszkontálást cash-flow módszerrel, diszkont ráta és kilépési ráta (exit yield) alkalmazásával értékeljük az ingatlant vagy tőkésítési rátát alkalmazunk a jelenlegi és jövőbeni pénzfolyamokra. Az utóbbi megközelítésnél a hardcore vagy a term / reversion módszert alkalmazzuk, az elsőnél a jövőbeni bérleti megújítások a piaci bérleti díj rendszeres rövid idejű emelkedéséből adódnak, a másiknál pedig a következő bérleti esemény alapján változtatja meg a bevételek természetét vagy a befektetés tulajdonságait. Amennyiben tovább nem terhelhető költségek megjelennek, vagy fennáll ezek kockázata, beleértve a bérbeadás költségeit, ezek levonásra kerülnek az értékelésben.

Adott esetben üres épületek, a fenti módszeren túlménően értékelhetők a piaci összehasonlításon alapuló módszerrel más ingatlan tranzakciókhoz viszonyítva.

Fejlesztési telkek esetében piaci összehasonlításon alapuló megközelítést alkalmazunk, amennyiben megfelelő tranzakciós adatok állnak rendelkezésre, és/vagy maradványérték számítást, elsősorban összetettebb fejlesztéseknél.

Az értékbecslés speciális esete a tulajdonos által használt ingatlanok értékelése. Ezen ingatlanok a jelenlegi hasznosítás alapján kerülnek értékelésre, valamint feltételezzük, hogy az értékeléskor üresek, viszont szükségesek az üzlet folytatásához. Ebben az esetben figyelmen kívül hagyunk minden magasabb értéket, amelyet egy alternatív hasznosítási mód eredményezhetne.

3. melléklet

A piaci érték meghatározása

AZ ÉRTÉKFORMA

Értékbecslésünk a Piaci Érték alapján készült.

A Piaci Érték definíciója az RICS Vörös Könyve alapján a következő:

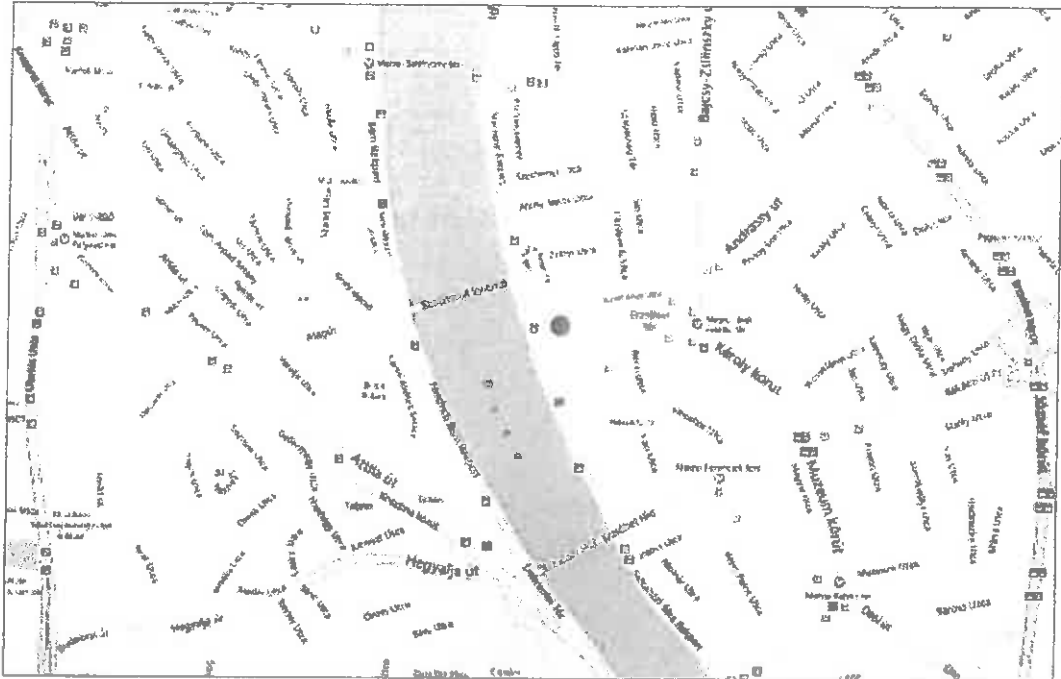
„Az a becslött összeg, melyen egy eszköz vagy kötelezettség az értékbecslés fordulónapján gazdát cserélhet, egy határozott szándékot mutató eladó és egy tőle független, határozott szándékot mutató vevő között megfelelő értékesítési időtartamot és nyilvános piacra bocsátást feltételezve, ahol a felek jól informáltak, körültekintően és kényszerből mentesen járnak el.”

Az RICS Értékelési Szabványokban (RICS Valuation – Professional Standards) közzétett értelmező kommentár (magában foglalva az International Valuation Standardokat (IVS) azaz "Nemzetközi Értékbecslési Szabványokat"):

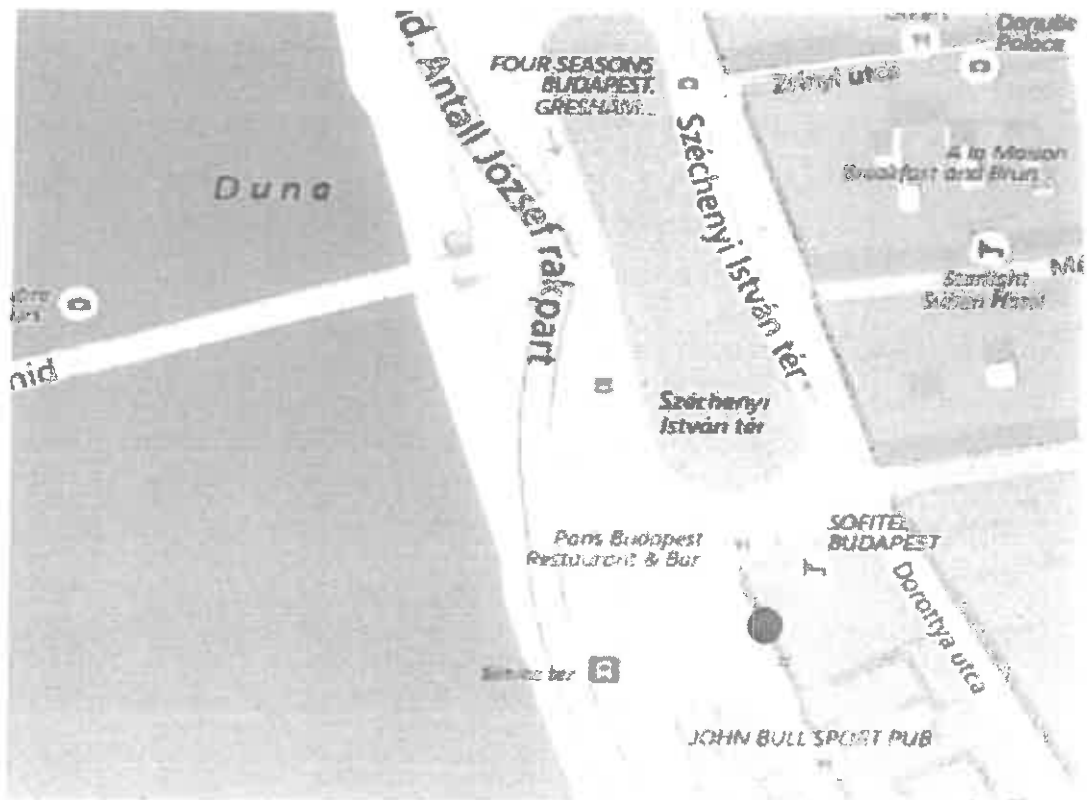
1. A leggyakrabban használt értékforma a nemzetközileg elfogadott definíció szerinti piaci érték. Ez az értékforma egymással kapcsolatban nem álló és a piacon szabadon tevékenykedő felek közötti csereügyletet feltételez, és azt az összeget jelenti, amely az értékbecslés fordulónapján egy feltételezett adásvételi szerződésben vagy valamely egyenértékű jogi dokumentumban szerepelne, tükrözi mindazon tényezőket, amelyeket a piaci szereplők általában figyelembe vennének ajánlatukhoz és kifejezi az eszköz leggazdaságosabb és legjobb hasznosítási módját. Egy eszköz leggazdaságosabb és legjobb hasznosítási módja annak legmagasabb szintű termelékenységét eredményezi, lehetséges, jogszerű és pénzügyileg megvalósítható – lásd az IVS Keretszabályzat 32–34. Piaci érték c. pontját.
2. A piaci érték nem veszi figyelembe a speciális érték vagy szinergikus érték által okozott esetleges ártorzulásokat. Azt az árat jelenti, amelyen az eszköz legvalószínűbben értékesíthető. A piaci bérleti díj esetében hasonló feltételek érvényesülnek, azzal a különbséggel, hogy tőkeösszeg helyett egy rendszeresen ismétlődő díjfizetést becsülnék meg.
3. A piaci érték meghatározásakor az IVS Keretszabályzat 30–34. Piaci érték c. pontjában felvázolt elvi kereteket is figyelembe kell venni, ideértve azt a követelményt, amelynek értelmében az értékbecslés által meghatározott összeg az értékbecslés fordulónapján fennálló piaci állapotokat és viszonyokat kell tükrözze.
4. Az értékbecslők kötelesek az értékformát minden megbízásban és jelentésben szerepeltetni vagy egyértelműen megjelölni. Bár nincs kötelező előírás arra nézve, hogy a jelentésben hivatkozni kell az IVS-ben rögzített elvi keretekre (IVS Keretszabályzat 30–34. pont), hasznos lehet, ha az értékbecslő úgy ítéli meg, hogy segítségére lehet az ügyfélnek.
5. Megtörténhet azonban, hogy az ügyfél indokoltan más szempontok szerinti értékbecslést kér az értékbecslőtől, így más értékformát kell alkalmazni. Ilyen esetekben szükséges a választott definíció teljes körű szerepeltetése és magyarázata. Ha az nagymértékben különbözik a piaci értéktől, ajánlatos felhívni a figyelmet a különbségekre.
6. Bár a speciális érték nem vehető figyelembe (a definíciót lásd az IVS Keretszabályzat 43–46, Speciális érték c. pontjában), adódnak olyan helyzetek, amikor a piacon az általános potenciális vevők az eszköz körülményeiben később bekövetkező változás reményében hajlandók magasabb árat fizetni, és az erre irányuló várakozás hatását a piaci értékben is meg kell jeleníteni. Néhány példa arra, hogy milyen később várt többletérték befolyásolhatja a piaci értéket:
 - egy potenciális fejlesztés, amely azonban még nem rendelkezik érvényes építési engedéllyel vagy
 - az adott ingatlan vagy eszköz más ingatlannal vagy eszközzel való, vagy az egyazon ingatlanon vagy eszközön belüli érdekeltségek későbbi időpontban bekövetkező egyesítése révén keletkező „szinergikus érték” (definíció: lásd IVS Keretszabályzat 47. pont) ígérete.
7. A valamely feltételezés vagy speciális feltételezés alkalmazásának az értékre gyakorolt hatása nem tévesztendő össze egy különlegesen érdekelt vevőnek tulajdonítható többletértékkel.
8. Felhívjuk a figyelmet, hogy bizonyos joghatóságokban a „leggazdaságosabb és legjobb hasznosítás” néven ismert értékforma alkalmazandó, amelyet az egyes országokban vagy államokban törvény rögzíthet vagy az általános gyakorlat hozott létre.

4. melléklet

Lokációs térkép



Elhelyezkedés Budapesten



Az ingatlan közvetlen környezete

5. melléklet

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
 Budapest XIV. Bonyhádi tér 5 1590 Budapest, Pf. 161

Dátum: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemlé kiadás
 Megrendelés szám: 8000004/49392/20: 8
 2018-02-12

BUDAPEST V. KER.
 Balterület: 24491/0/A/2 helyrajzi szám

| 1/1/1 BUDAPEST V. KER. | | Szemlényeljárás Léván és Z. "Kiszámlázásokról adatai" | | KIRISZ | |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------|---------------|-------------------|
| 1 | Ha egyéb önálló ingatlan adatai megismerésére kerültek adatai | terület | szemlé száma | szemlé hányad | tulajdoni kérelem |
| | | m ² | egyes/És/ | | |
| | azonos | 1659 | 0 0 | 999/10000 | társas |
| | Bejegyzéssel | | | | |
| 2 | Bejegyzés hatáskörrel | | | | |
| | Záróhatás | | | | |
| | Lezárták 14 napon belül az Alapító Okirat szerinti hűszér tartozás teljesítésével és a számlázással. | | | | |

Nem hiteles tulajdoni lap

3. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyzés hatáskörrel, árkezesi idő.
 jogtul: vishu
 tulajdon: tulajdonos
 nev: STRION ESTATE KFT
 cím: 1133 BUDAPEST XI. KER. BARTÓK BÉLA UT 132 B.

4. bejegyzés hatáskörrel, árkezesi idő
 - a 24491/0/A/2 hűszér tartozás a 24491/0/A/1 hűszér ingatlan tartozásával egyeztetett, a tulajdonjog változtatásánál hagyása mellett.

20. bejegyzés hatáskörrel, árkezesi idő, elővásárlási jog
 jogtul: -
 nev: HUNGAR ÁLLAM
 cím: -

21. bejegyzés hatáskörrel, árkezesi idő
 A / -
 nev: -
 cím: -

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

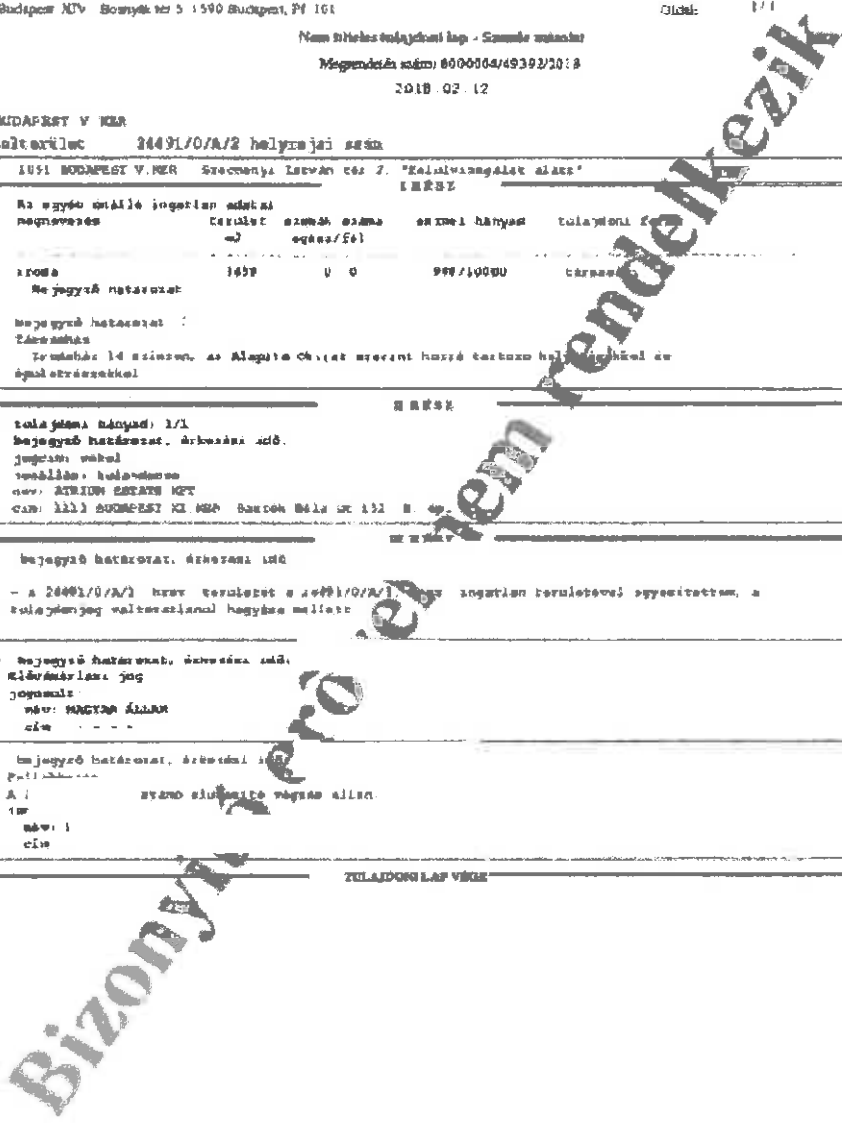
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



6. melléklet

Térképmásolat

Budapesti 2. Személyi Főosztály
Budapest, XIV. Bosnyák tér 5 1590 PF 101

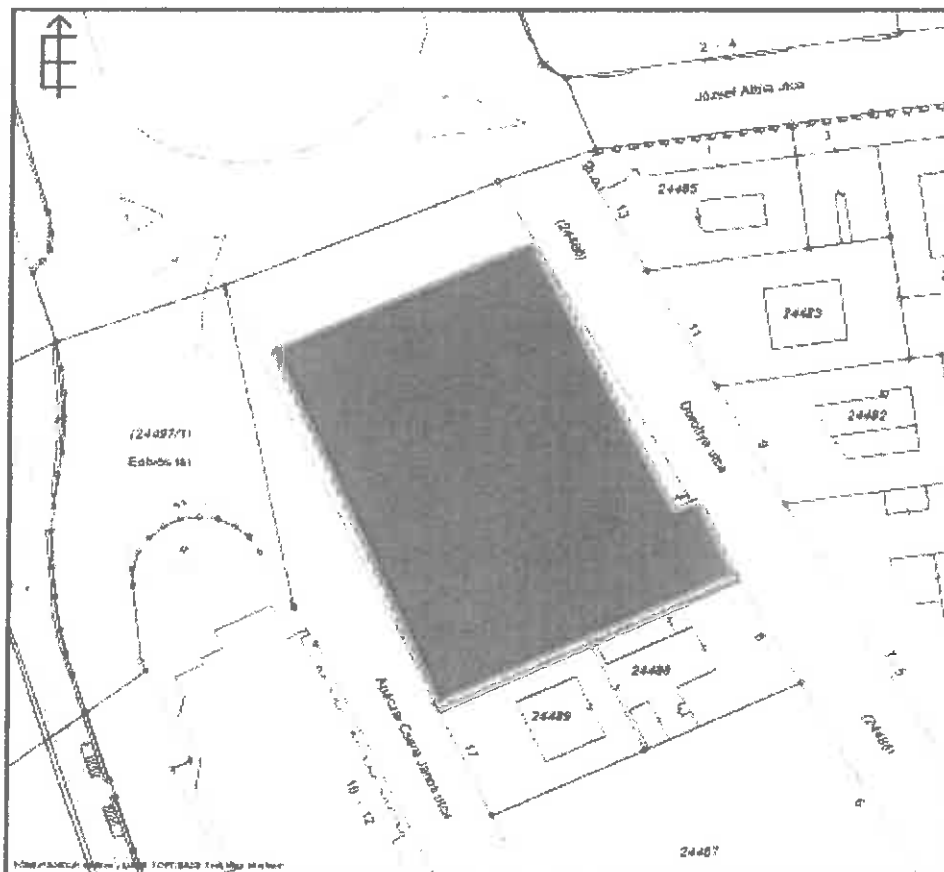
E-hiteles térképmásolat

2014.08.07 16:39:56

Helyrajzi szám: BUDAPEST VKER, bekenet 24491

Megrendelés szám: 90004407 2014

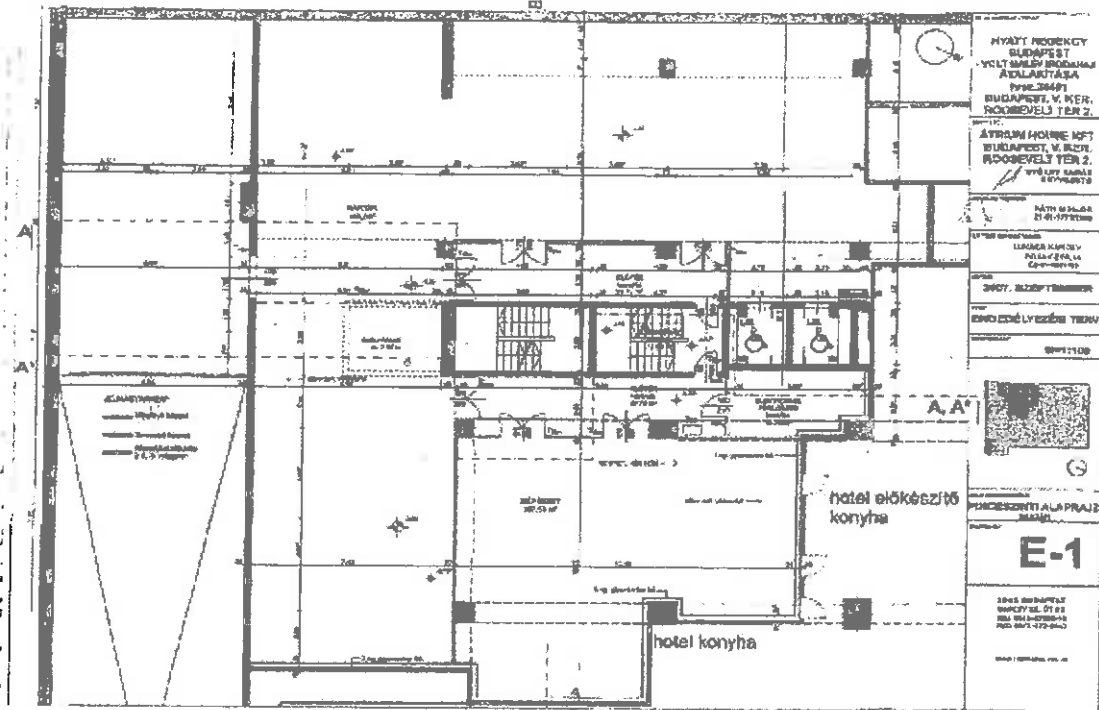
Méretarány: 1 : 1000



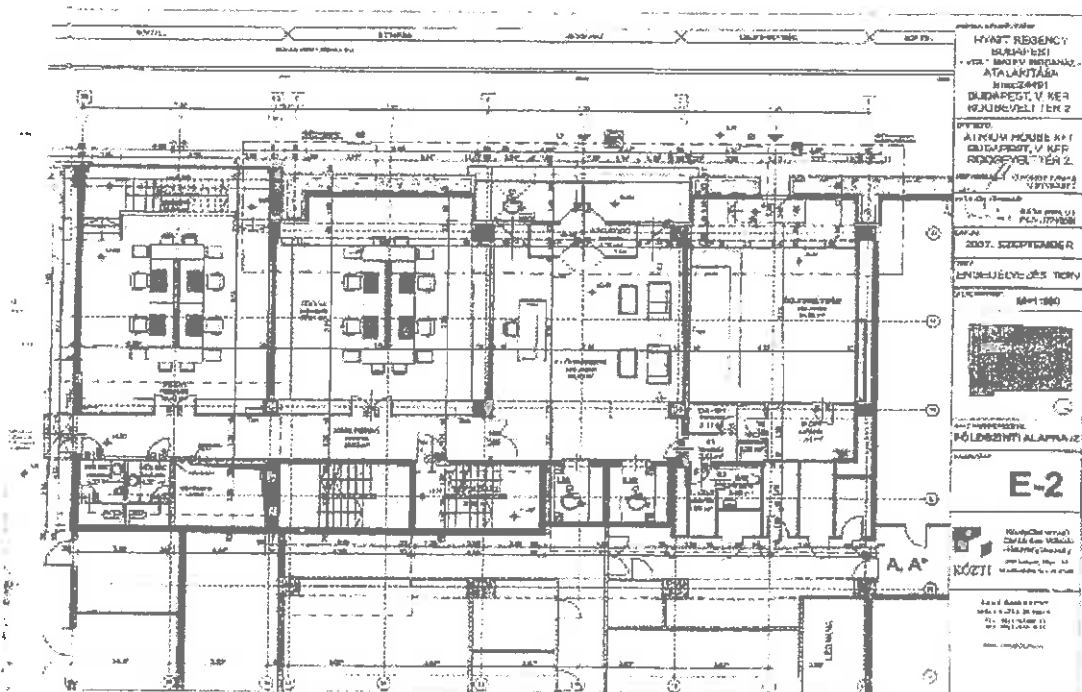
A térképmásolat a kiadást megelőző napig meggyezik az ingatlan-nyilvántartási részlepi adatbázis tartalmával.

7. melléklet

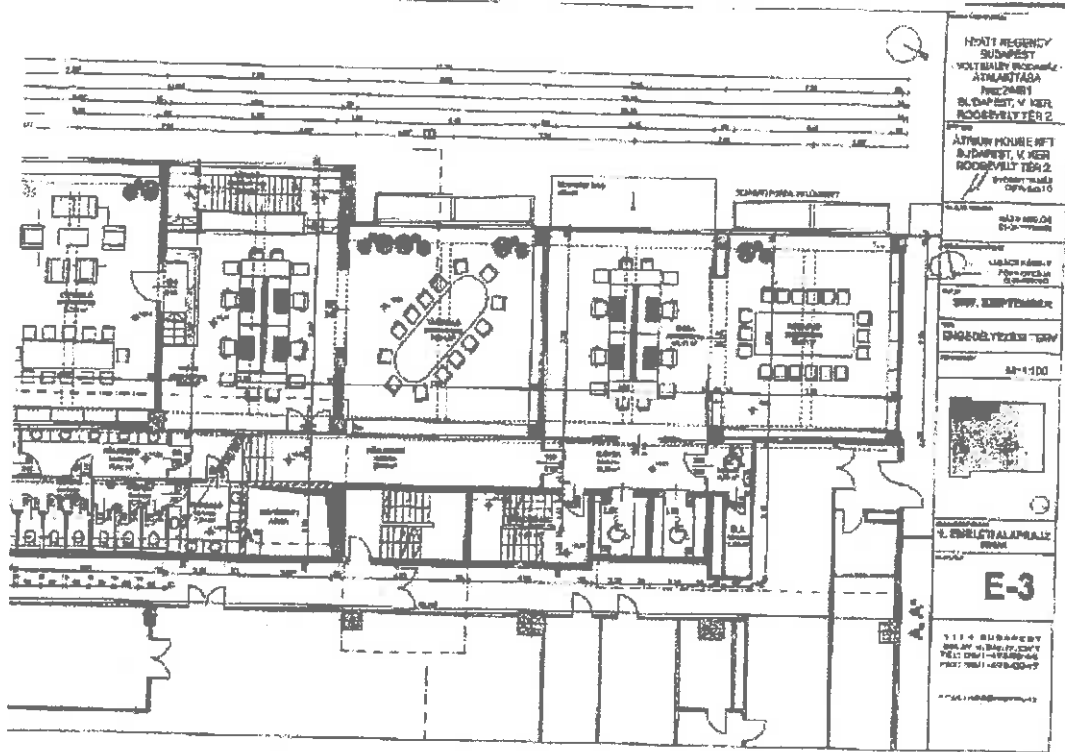
Alaprajzok



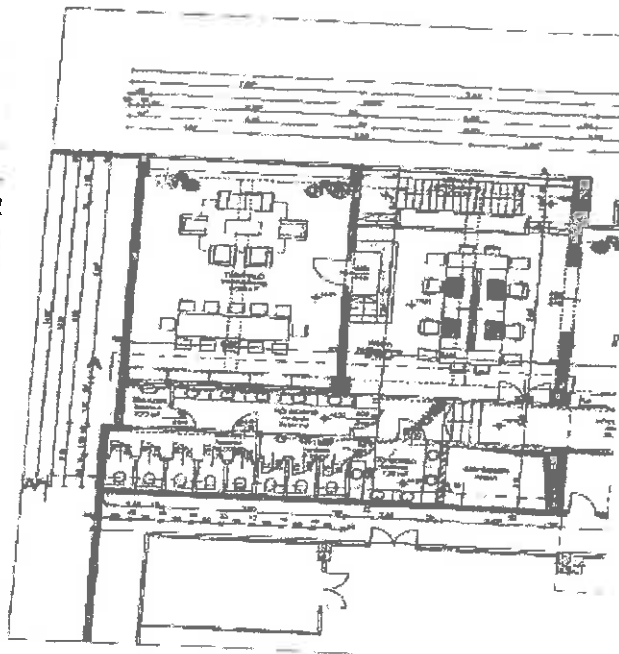
-1. szint



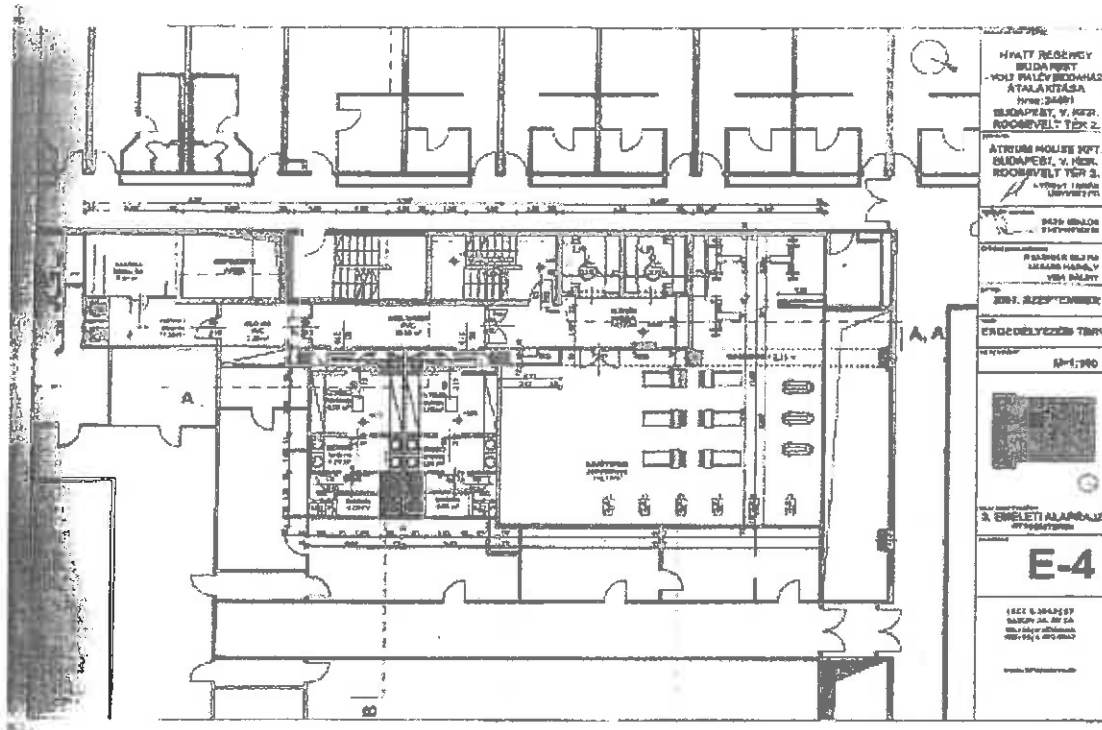
Földszint



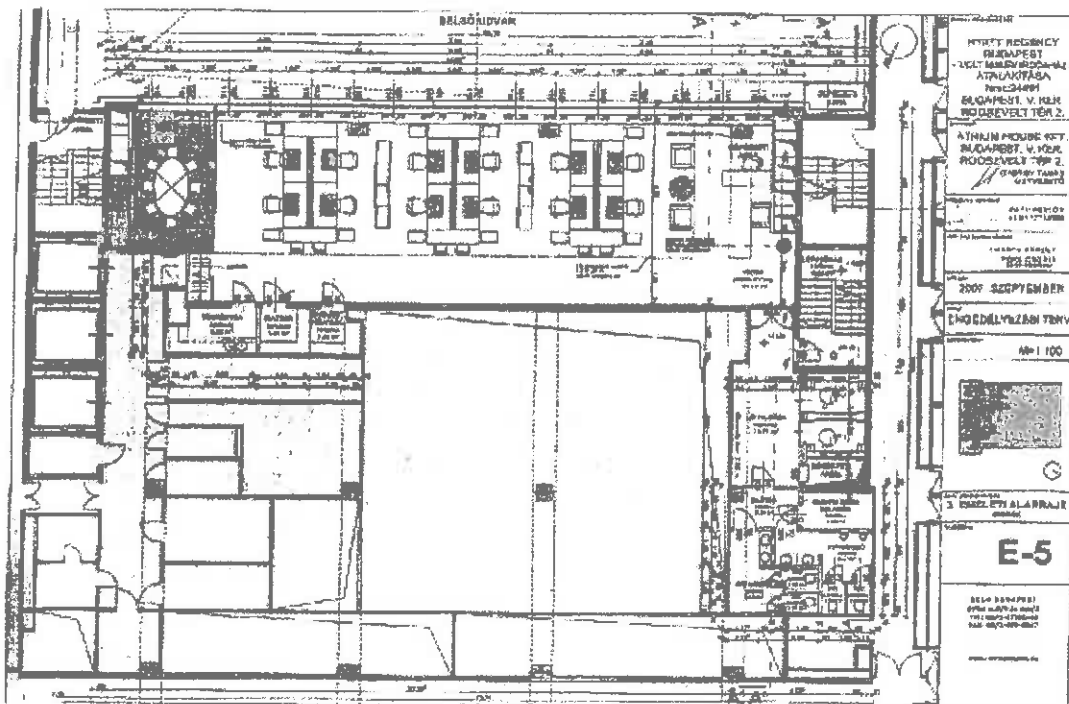
1.emelet



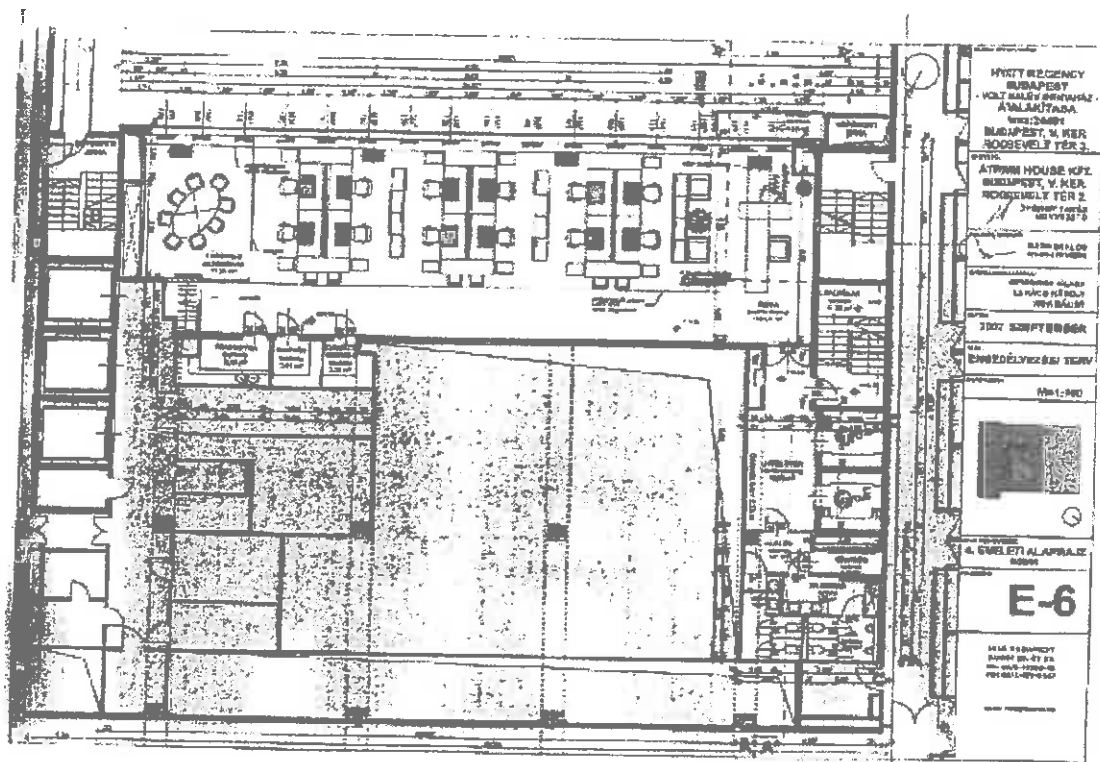
1. emelet



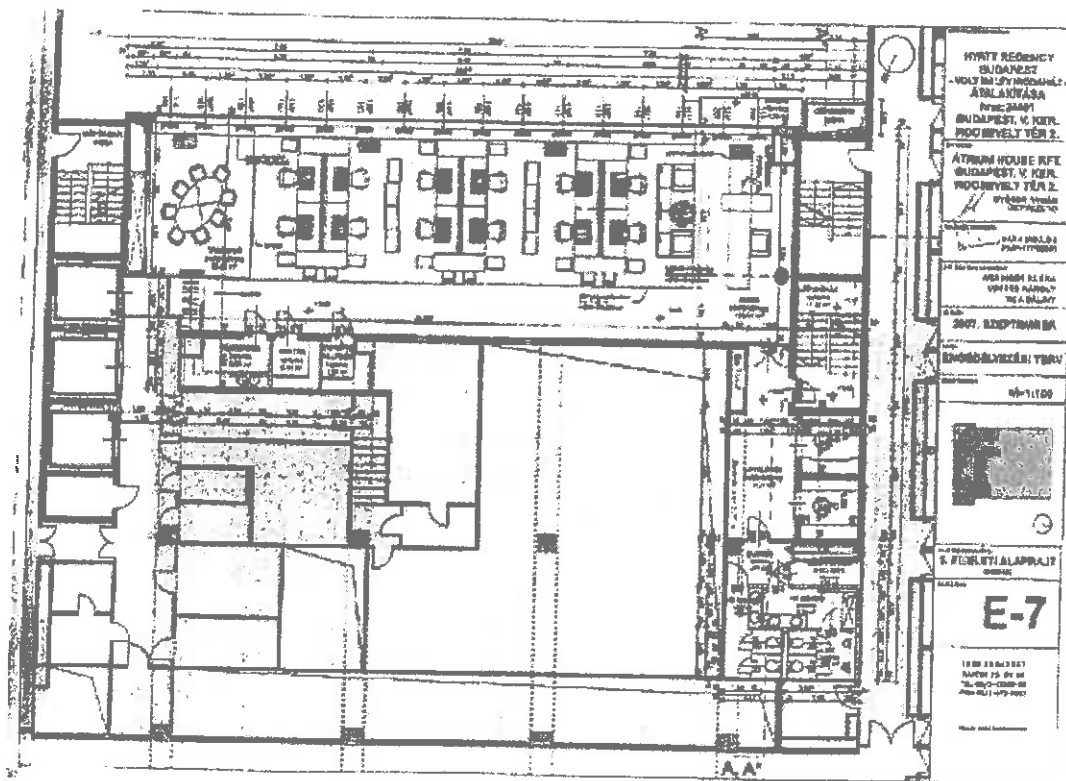
2. emelet



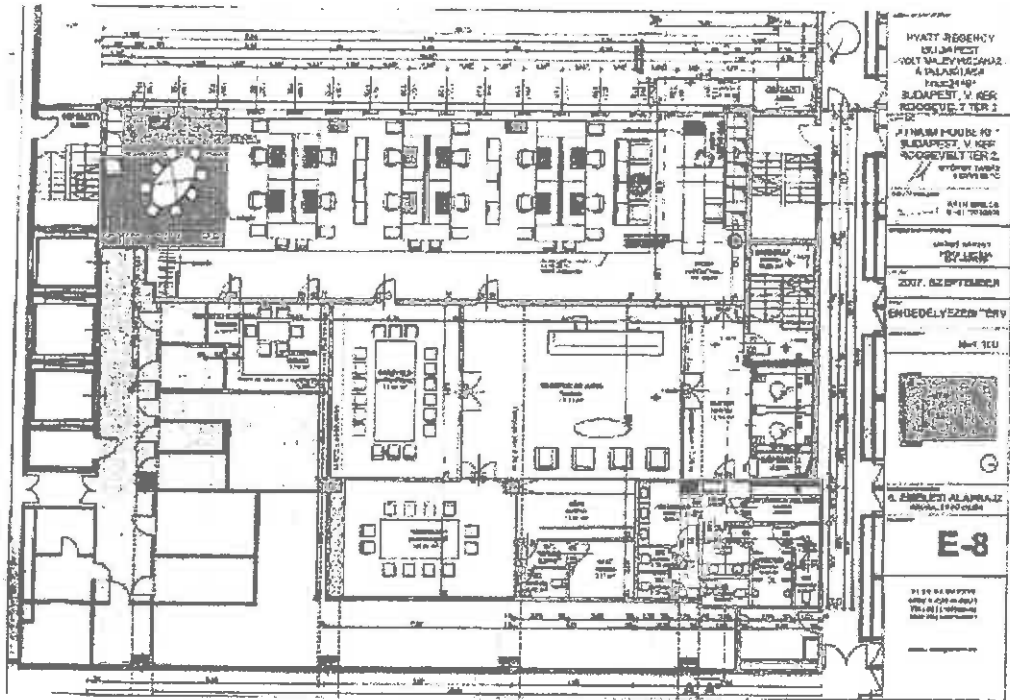
3. emelet



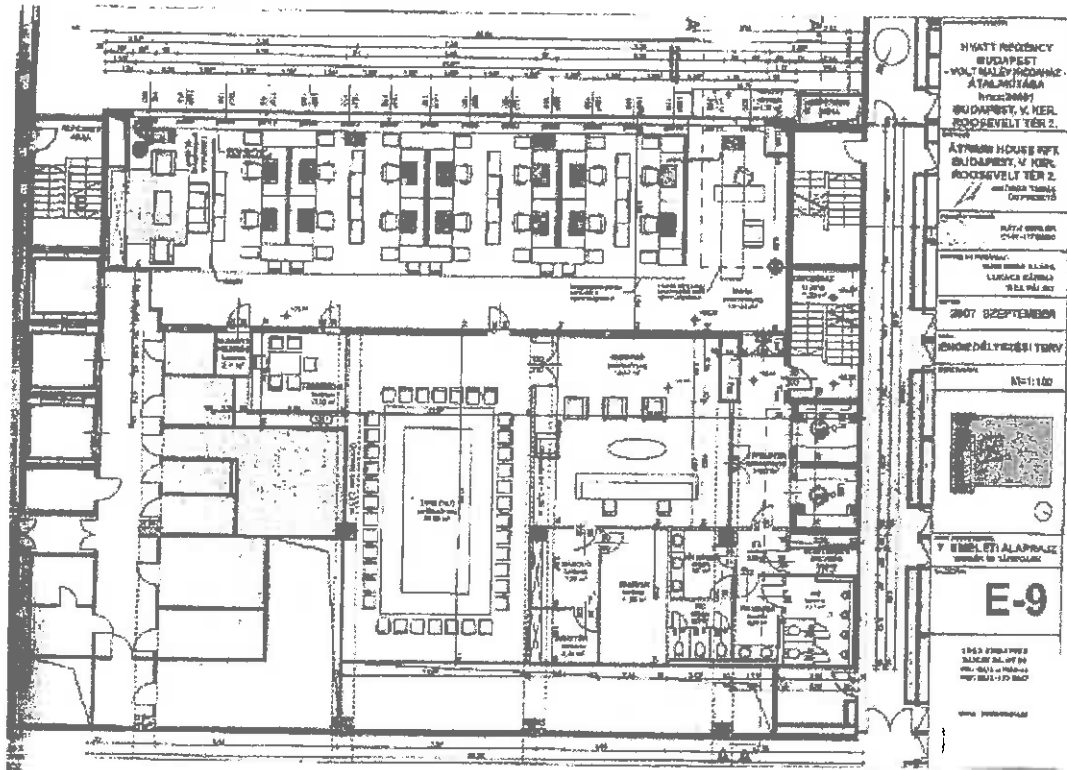
4.emelet



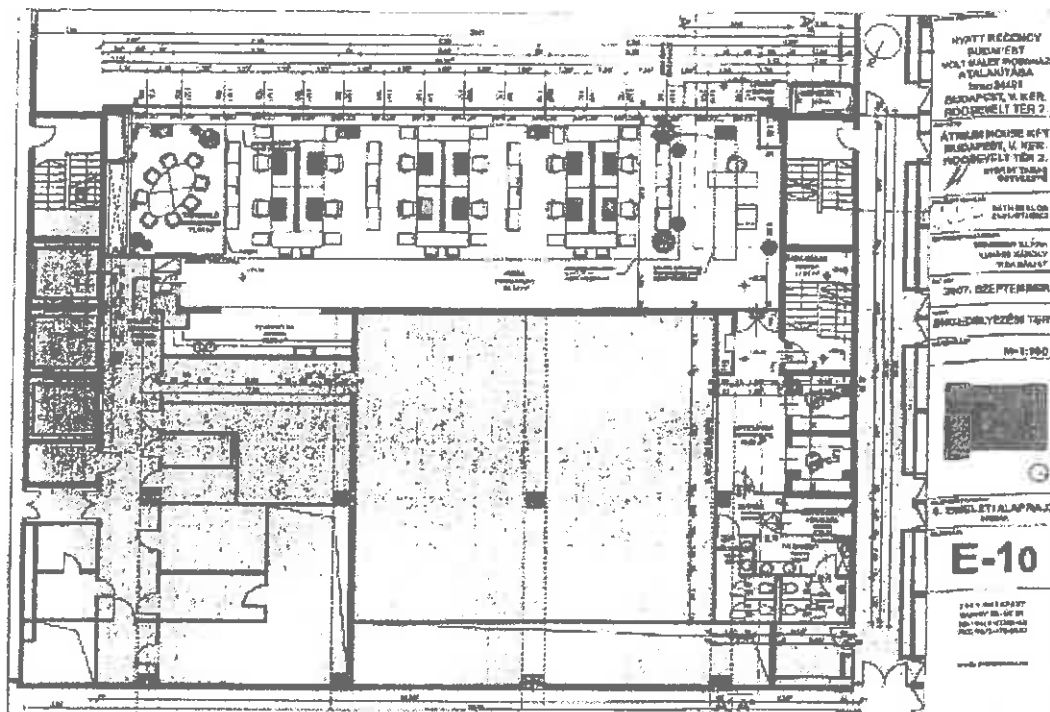
5.emelet



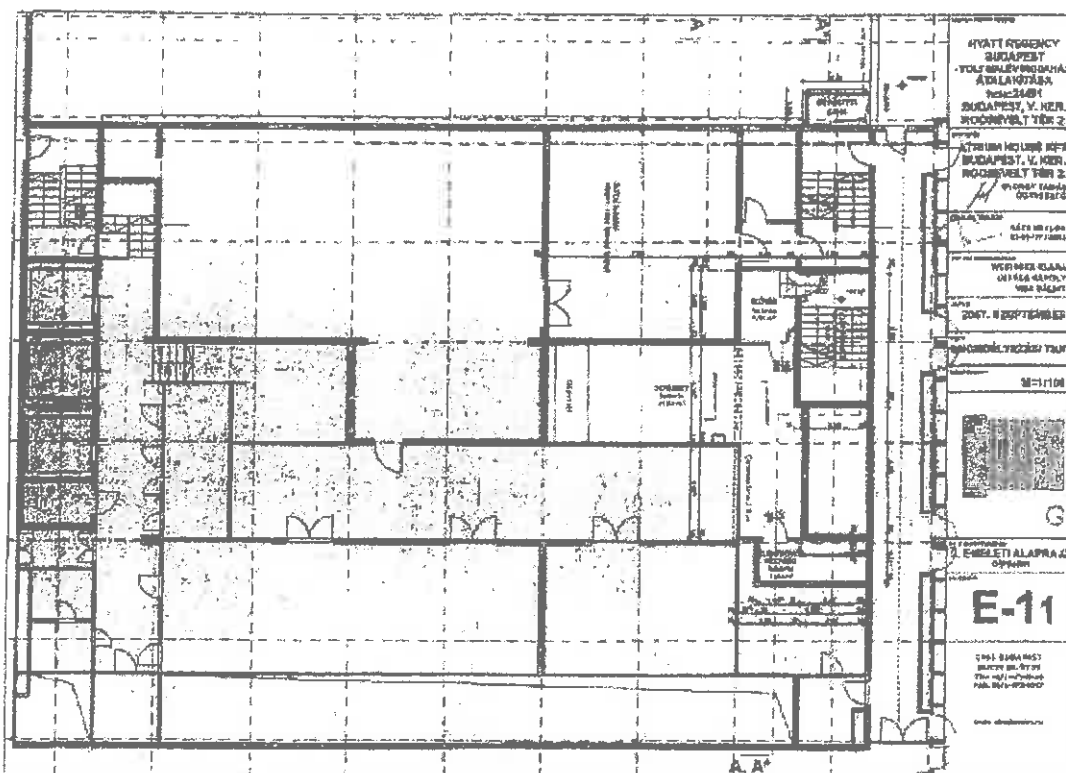
6.emelet



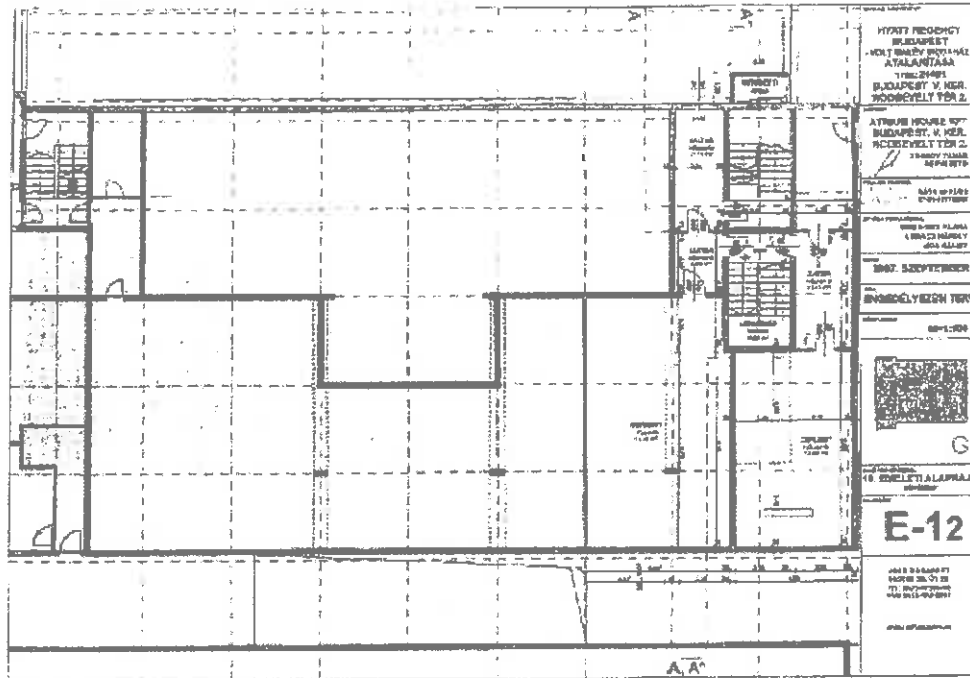
7.emelet



8.emelet



9.emelet



10.emelet

8. melléklet

Fényképek



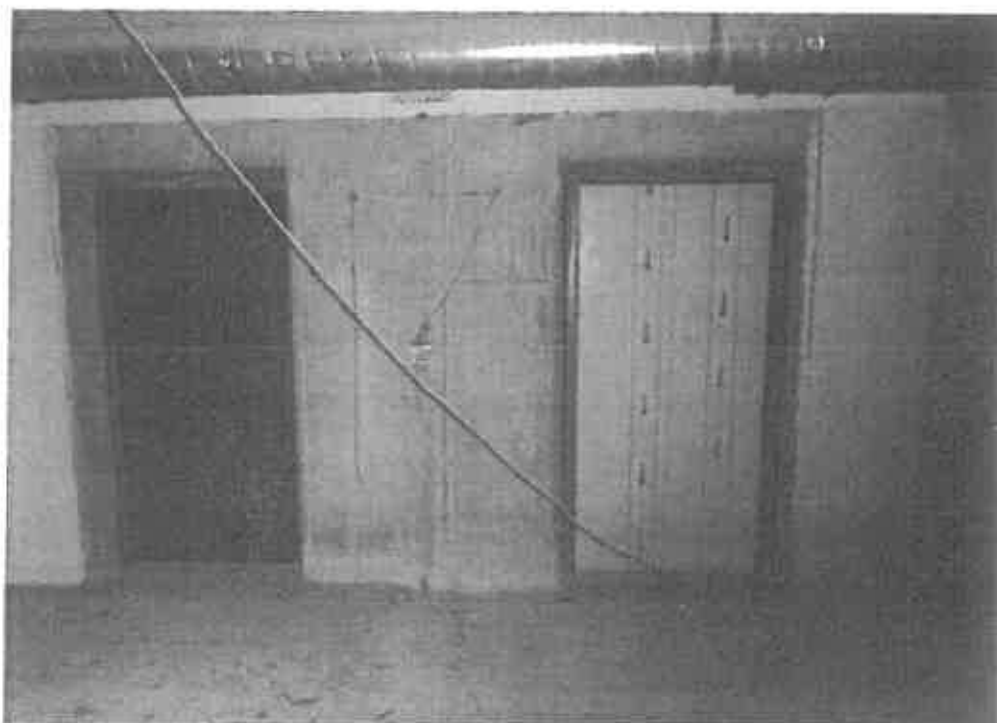
Az értékelt ingatlan az Apáczai Csere János utcában a Sofitel épülete mögött



Földszinti, utcafrontos helyiség



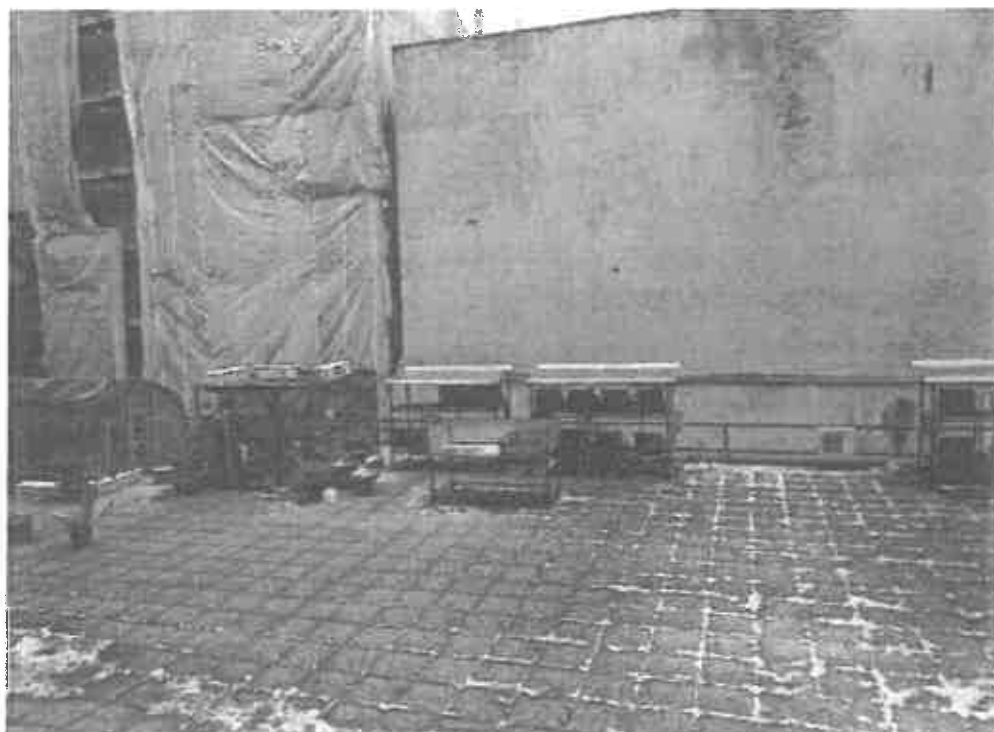
Utcafrontos, 1. emeleti rész C szint



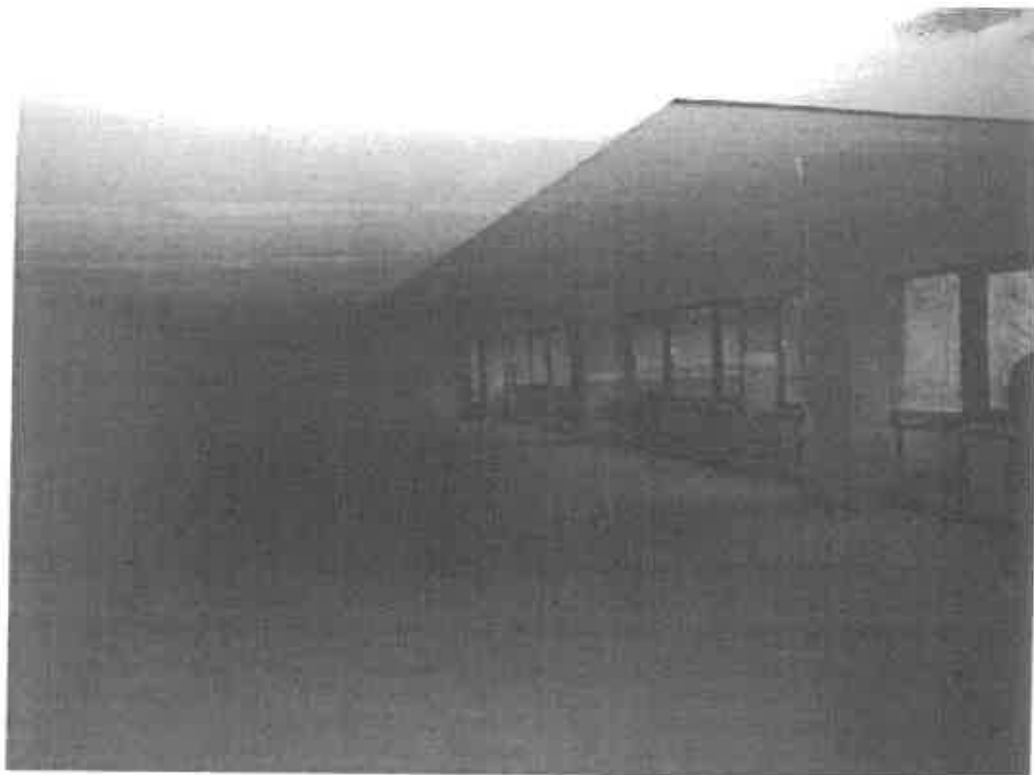
Liftek a földszinten



Irodarész – udvar szint/+2 szint



Belső udvar



Irodarész - +3 szint



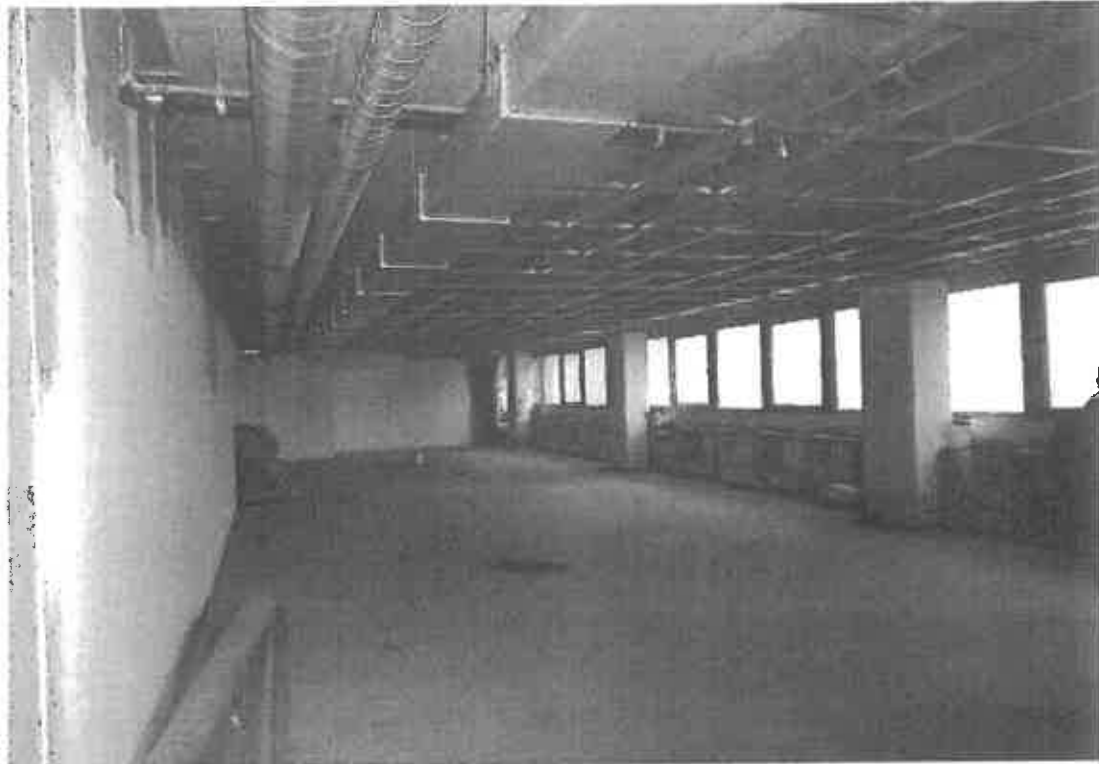
Irodarész -+4 szint



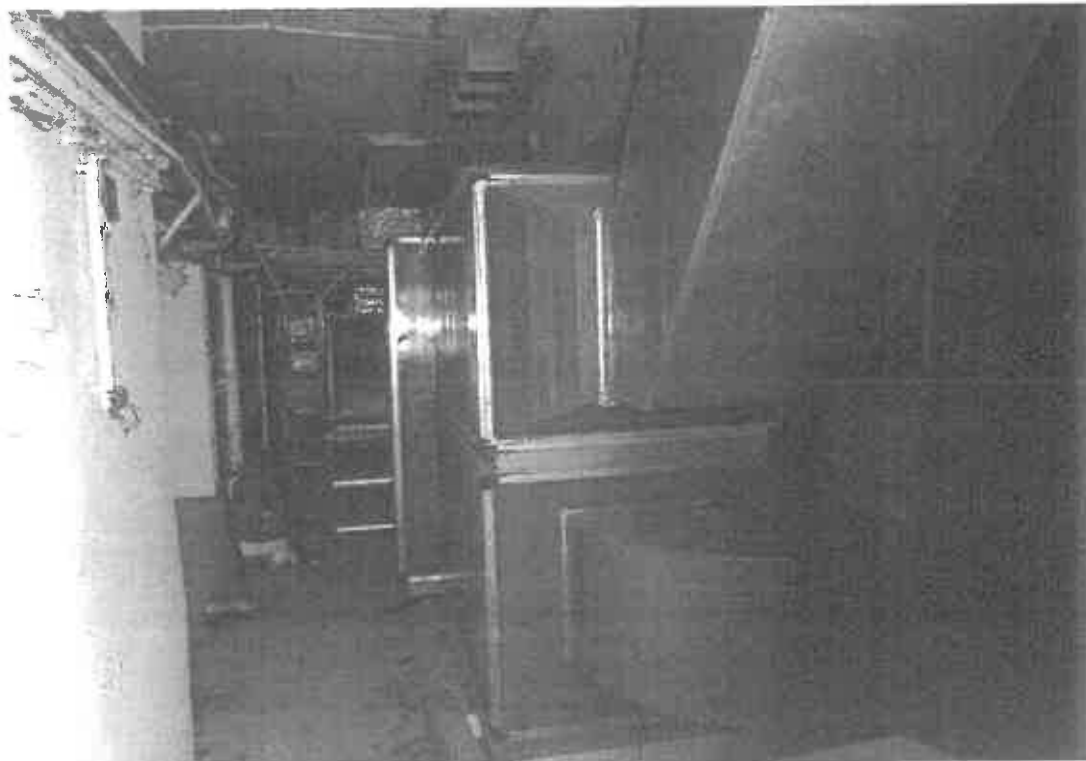
Irodarész +5 szint



Irodarész +6szint



Irodarész – legfelsőbb szint +7 szint



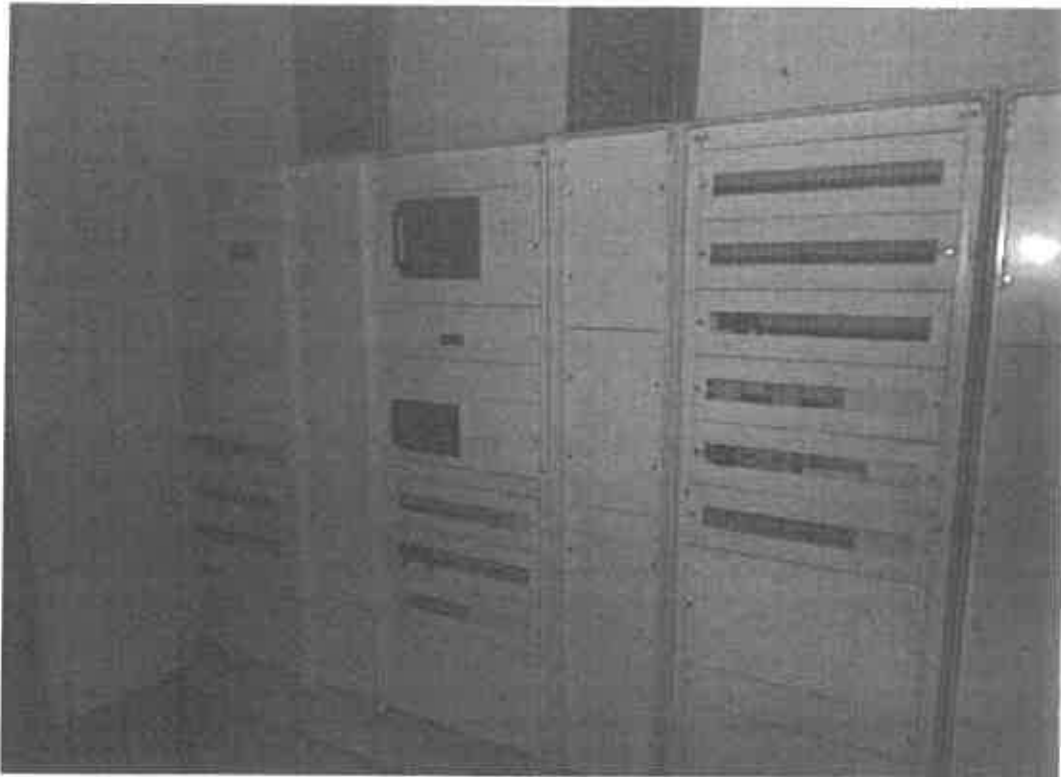
Gépezet – 9. szint



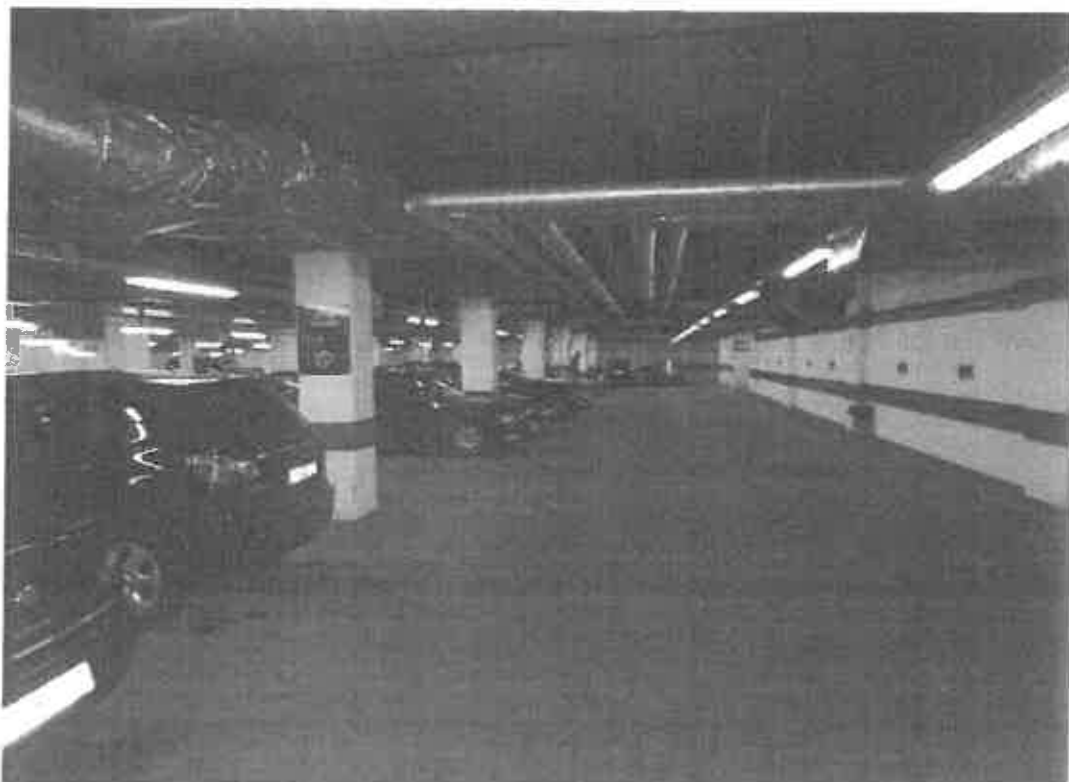
Gépészet – 1 szint



Helyiség -1 szint



Elektrómos szekrény -1 szint



Szálloda mélygarázs



Vizesblokk az irodaszinten



Kialakított helyiség - irodaszint

9. melléklet

Terület kimutatás

| Szintszám | Területkimutatások / m ² / | | | Szálloda | Szálloda |
|-----------|---------------------------------------|----------|----------|--------------|-------------------|
| | Malév | Szálloda | Összesen | Területarány | Beépített terület |
| -2 | 21,70 | 3875,90 | 3897,6 | 0,9944 | 4182,03 |
| -1 | 545,80 | 2863,13 | 3408,93 | 0,8399 | 3540,58 |
| 0 | 443,76 | 3105,80 | 3549,56 | 0,8750 | 3490,48 |
| C | 395,00 | 2806,30 | 3201,3 | 0,8768 | 3466,39 |
| 1 | 224,53 | 2790,08 | 3014,61 | 0,9255 | 3659,78 |
| 2 | 244,90 | 2148,15 | 2393,05 | 0,8977 | 3283,25 |
| 3 | 243,09 | 2203,80 | 2446,89 | 0,9008 | 3274,10 |
| 4 | 234,67 | 2148,82 | 2381,49 | 0,9015 | 3277,08 |
| 5 | 369,54 | 1995,24 | 2364,78 | 0,8437 | 3087,20 |
| 6 | 379,83 | 2030,99 | 2410,82 | 0,8424 | 3044,13 |
| 7 | 250,41 | 2128,69 | 2377,1 | 0,8947 | 3191,35 |
| 8 | 66,03 | 2141,18 | 2207,21 | 0,9701 | 3224,87 |
| 9 | 132,65 | 580,23 | 712,88 | 0,8139 | 551,08 |
| 10 | 0 | 95,54 | 95,54 | 1,0000 | 109,32 |
| Összesen | 3551,91 | 30909,65 | 34461,56 | 0,8969 | 41351,39 |

Területkimutatások

| Helyégszám | Megnevezés | Terület / m ² / | Megjegyzés |
|-------------------------------|------------|----------------------------|---------------|
| Pince alaprajza / -2 szint /. | | | |
| M-P1 | Lift | 4,79 | Malév terület |
| M-P2 | Lift | 4,79 | Malév terület |
| M-P3 | Lépcsőház | 12,12 | Malév terület |
| | | 21,70 | |

Területkimutatások

| Helységi szám | Megnevezés | Terület / m ² / | Megjegyzés |
|----------------------------------------|------------|----------------------------|---------------|
| Alagsor alaprajza / -1 szint /. | | | |
| M-A1 | Öltöző | 38,91 | Malév terület |
| M-A2 | Öltöző | 27,44 | Malév terület |
| M-A3 | Öltöző | 69,54 | Malév terület |
| M-A4 | Raktár | 53,75 | Malév terület |
| M-A5 | Raktár | 10,93 | Malév terület |
| M-A6 | Raktár | 61,71 | Malév terület |
| M-A7 | Közlekedő | 80,82 | Malév terület |
| M-A10 | Lépcsőház | 12,12 | Malév terület |
| M-A11 | Közlekedő | 12,34 | Malév terület |
| M-A12 | WC blokk | 9,53 | Malév terület |
| M-A13 | Raktár | 5,83 | Malév terület |
| M-A14 | WC blokk | 8,89 | Malév terület |
| M-A16 | Étterem | 75,01 | Malév terület |
| M-A17 | Étterem | 51,27 | Malév terület |
| M-A18 | Raktár | 27,71 | Malév terület |
| | | 545,8 | |

Területkimutatások

| Helységi szám | Megnevezés | Terület / m ² / | Megjegyzés |
|-----------------------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------|
| Földszint alaprajza / 0 szint /. | | | |
| M-O1 | Közlekedő | 61,45 | Malév terület |
| M-O2 | Porta | 7,29 | Malév terület |
| M-O3 | Raktár | 2,22 | Malév terület |
| M-O4 | Közlekedő | 2 | Malév terület |
| M-O5 | Iroda | 164,23 | Malév terület |
| M-O6 | Lépcsőház | 26,48 | Malév terület |
| M-O7 | Pénztár | 5,25 | Malév terület |
| M-O8 | Trezor | 4,65 | Malév terület |
| M-O9 | Kukutároló | 4,24 | Malév terület |
| M-O10 | Raktár | 2,71 | Malév terület |
| M-O11 | Elektromos kapcsoló helyiség | 4,14 | Malév terület |
| M-O14 | Lépcsőház | 12,12 | Malév terület |
| M-O15 | WC | 3,75 | Malév terület |
| M-O16 | Konyha, étkező | 3,84 | Malév terület |
| M-O17 | Elektromos kapcsoló helyiség | 10,4 | Malév terület |
| M-O18 | Közlekedő | 16,07 | Malév terület |
| M-O19 | Malév körzsutas iroda | 109,85 | Malév terület |
| M-O20 | WC | 3,47 | Malév terület |
| | | 443,78 | |

Megjegyzés= Az M-O19 és M-O20-as helyiségek, összesen: 113,12 m² átjegyezve a HRSZ 24491/0/A/3 –re.

Területkimutatások

| Helységrszám | Megnevezés | Terület / m ² / | Megjegyzés |
|---------------------------|---------------------|----------------------------|---------------|
| C szint alaprajza. | | | |
| M-C1 | Iroda | 105,09 | Malév terület |
| M-C2 | Iroda | 14,78 | Malév terület |
| M-C3 | Iroda | 13,66 | Malév terület |
| M-C4 | Iroda | 17,28 | Malév terület |
| M-C5 | Iroda | 15,56 | Malév terület |
| M-C6 | Iroda | 48,82 | Malév terület |
| M-C7 | Iroda | 101,72 | Malév terület |
| M-C8 | Konyha, étkező | 10,88 | Malév terület |
| M-C9 | WC blokk | 3,54 | Malév terület |
| M-C10 | WC blokk | 3,64 | Malév terület |
| M-C11 | Lépcsőház | 12,12 | Malév terület |
| M-C14 | Elektromos helyiség | 6,44 | Malév terület |
| M-C15 | Közlekedő | 41,47 | Malév terület |
| | | 395 | |

Területkimutatások

| Helységrszám | Megnevezés | Terület / m ² / | Megjegyzés |
|--------------------------------------------|-------------------------|----------------------------|---------------|
| Első emelet alaprajza / +1 szint /. | | | |
| M-11 | Raktár | 7,64 | Malév terület |
| M-12 | WC | 3,39 | Malév terület |
| M-13 | Előtér | 3,11 | Malév terület |
| M-14 | Villamos elosztó | 4,02 | Malév terület |
| M-15 | Előtér | 3,87 | Malév terület |
| M-18 | Lépcsőház | 12,12 | Malév terület |
| M-19 | Közlekedő | 33,73 | Malév terület |
| M-110 | Telefonközpont | 35,12 | Malév terület |
| M-111 | Telefonközpont gépterem | 27,54 | Malév terület |
| M-112 | Gépterem | 18,51 | Malév terület |
| M-113 | Műhely | 16,06 | Malév terület |
| M-114 | Előtér | 2,96 | Malév terület |
| M-115 | Raktár | 7,79 | Malév terület |
| M-116 | Nyomda | 43,83 | Malév terület |
| M-117 | Raktár | 3,3 | Malév terület |
| M-118 | Közlekedő | 2,04 | Malév terület |
| | | 224,53 | |

Területkimutatások

| Helységszám | Megnevezés | Terület / m ² / | Megjegyzés |
|-----------------------------------------------|------------------|----------------------------|---------------|
| Második emelet alaprajza / +2 szint /. | | | |
| M-21 | Raktár | 7,84 | Malév terület |
| M-22 | WC | 3,39 | Malév terület |
| M-23 | Előtér | 3,11 | Malév terület |
| M-24 | Villamos elosztó | 4,02 | Malév terület |
| M-25 | Előtér | 2,04 | Malév terület |
| M-26 | Közlekedő | 3,67 | Malév terület |
| M-29 | Lépcsőház | 12,12 | Malév terület |
| M-210 | Közlekedő | 49,87 | Malév terület |
| M-211 | Fénymásoló | 3,15 | Malév terület |
| M-212 | Iroda | 20,56 | Malév terület |
| M-213 | Teakonyha | 5,25 | Malév terület |
| M-214 | Iroda | 27,09 | Malév terület |
| M-215 | Iroda | 30,71 | Malév terület |
| M-216 | Iroda | 20,86 | Malév terület |
| M-217 | Iroda | 18,53 | Malév terület |
| M-218 | Iroda | 26,87 | Malév terület |
| M-219 | Raktár | 6,02 | Malév terület |
| | | 244,9 | |

Területkimutatások

| Helységszám | Megnevezés | Terület / m ² / | Megjegyzés |
|------------------------------------------------|------------------|----------------------------|---------------|
| Harmadik emelet alaprajza / +3 szint /. | | | |
| M-31 | Raktár | 5,31 | Malév terület |
| M-32 | WC | 2,07 | Malév terület |
| M-33 | Előtér | 3,11 | Malév terület |
| M-34 | Villamos elosztó | 2,33 | Malév terület |
| M-35 | Előtér | 2,04 | Malév terület |
| M-38 | Közlekedő | 5,3 | Malév terület |
| M-39 | Lépcsőház | 12,12 | Malév terület |
| M-310 | Közlekedő | 56,99 | Malév terület |
| M-311 | Raktár | 3,15 | Malév terület |
| M-312 | Iroda | 26,25 | Malév terület |
| M-313 | Teakonyha | 5,35 | Malév terület |
| M-314 | Iroda | 18,3 | Malév terület |
| M-315 | Iroda | 20,93 | Malév terület |
| M-316 | Iroda | 19,12 | Malév terület |
| M-317 | Iroda | 20,83 | Malév terület |
| M-318 | Iroda | 36,89 | Malév terület |
| | | 243,09 | |

Területkimutatások

| Helységi szám | Megnevezés | Terület / m ² / | Megjegyzés |
|------------------------------------------------|------------------|----------------------------|---------------|
| Negyedik emelet alaprajza / +4 szint /. | | | |
| M-41 | Raktár | 5,41 | Malév terület |
| M-42 | WC | 2,07 | Malév terület |
| M-43 | Előtér | 3,11 | Malév terület |
| M-44 | Villamos elosztó | 2,33 | Malév terület |
| M-45 | Előtér | 2,04 | Malév terület |
| M-48 | Közlekedő | 5,4 | Malév terület |
| M-49 | Lépcsőház | 12,12 | Malév terület |
| M-410 | Közlekedő | 44,18 | Malév terület |
| M-411 | Fűtőközpont | 3,15 | Malév terület |
| M-412 | Iroda | 19,47 | Malév terület |
| M-413 | Iroda | 17,39 | Malév terület |
| M-414 | Iroda | 17,07 | Malév terület |
| M-415 | Iroda | 17,39 | Malév terület |
| M-416 | Iroda | 17,39 | Malév terület |
| M-417 | Iroda | 18,42 | Malév terület |
| M-418 | Iroda | 36,89 | Malév terület |
| M-419 | Konyha | 5,36 | Malév terület |
| M-420 | Raktár | 5,51 | Malév terület |
| | | 234,67 | |

Területkimutatások

| Helységi szám | Megnevezés | Terület / m ² / | Megjegyzés |
|----------------------------------------------|------------------|----------------------------|---------------|
| Ötödik emelet alaprajza / +5 szint /. | | | |
| M-51 | Raktár | 5,51 | Malév terület |
| M-52 | WC | 2,07 | Malév terület |
| M-53 | Előtér | 3,11 | Malév terület |
| M-54 | Villamos elosztó | 2,33 | Malév terület |
| M-55 | Előtér | 2,04 | Malév terület |
| M-56 | Közlekedő | 5,4 | Malév terület |
| M-58 | Lépcsőház | 12,12 | Malév terület |
| M-59 | Közlekedő | 54,18 | Malév terület |
| M-510 | Közlekedő | 64,27 | Malév terület |
| M-511 | Tanácsstern | 19,57 | Malév terület |
| M-512 | Iroda | 17,39 | Malév terület |
| M-513 | Iroda | 17,07 | Malév terület |
| M-514 | Iroda | 17,39 | Malév terület |
| M-515 | Iroda | 17,39 | Malév terület |
| M-516 | Iroda | 18,52 | Malév terület |
| M-517 | Iroda | 20,53 | Malév terület |
| M-518 | Iroda | 12,92 | Malév terület |
| M-519 | Iroda | 52,42 | Malév terület |
| M-520 | Raktár | 2,09 | Malév terület |
| M-521 | Raktár | 5,36 | Malév terület |
| M-522 | Konyha | 5,36 | Malév terület |
| M-523 | Raktár | 6,55 | Malév terület |
| M-524 | Raktár | 6,98 | Malév terület |
| M-525 | Raktár | | |
| | | 389,54 | |

Területkimutatások

| Helyégszám | Megnevezés | Terület / m ² / | Megjegyzés |
|------------|------------|----------------------------|------------|
|------------|------------|----------------------------|------------|

Hatodik emelet alaprajza / +6 szint /

| | | | |
|-------|-------------|-------|---------------|
| M-81 | Raktár | 5,61 | Malév terület |
| M-82 | WC | 3,11 | Malév terület |
| M-83 | WC | 2,07 | Malév terület |
| M-84 | Előtér | 2,04 | Malév terület |
| M-85 | Előtér | 5,4 | Malév terület |
| M-86 | Gépszet | 2,33 | Malév terület |
| M-89 | Lépcsőház | 12,12 | Malév terület |
| M-810 | Közlekedő | 49,9 | Malév terület |
| M-811 | Oktatóterem | 50,8 | Malév terület |
| M-812 | Iroda | 19,84 | Malév terület |
| M-813 | Iroda | 28,19 | Malév terület |
| M-814 | Iroda | 17,39 | Malév terület |
| M-815 | Iroda | 17,21 | Malév terület |
| M-816 | Iroda | 17,62 | Malév terület |
| M-817 | Iroda | 28,48 | Malév terület |
| M-818 | Iroda | 20,53 | Malév terület |
| M-819 | Iroda | 12,92 | Malév terület |
| M-820 | Konyha | 4,7 | Malév terület |
| M-821 | Raktár | 1,91 | Malév terület |
| M-822 | Raktár | 32,31 | Malév terület |
| M-823 | Közlekedő | 4,12 | Malév terület |
| M-824 | Raktár | 25,75 | Malév terület |
| M-825 | Raktár | 5,42 | Malév terület |
| M-826 | Raktár | 8,01 | Malév terület |
| M-827 | Raktár | 5,25 | Malév terület |

379,83

Területkimutatások

| Helyégszám | Megnevezés | Terület / m ² / | Megjegyzés |
|------------|------------|----------------------------|------------|
|------------|------------|----------------------------|------------|

Hetedik emelet alaprajza / +7 szint /

| | | | |
|-------|-----------|-------|---------------|
| M-71 | Raktár | 4,03 | Malév terület |
| M-72 | WC | 1,48 | Malév terület |
| M-73 | WC | 2,07 | Malév terület |
| M-74 | Előtér | 3,11 | Malév terület |
| M-75 | Előtér | 2,04 | Malév terület |
| M-76 | Közlekedő | 5,4 | Malév terület |
| M-77 | Gépszet | 2,33 | Malév terület |
| M-710 | Közlekedő | 42,17 | Malév terület |
| M-711 | Lépcső | 12,12 | Malév terület |
| M-712 | Iroda | 20,27 | Malév terület |
| M-713 | Iroda | 16,37 | Malév terület |
| M-714 | Iroda | 27,13 | Malév terület |
| M-715 | Iroda | 17,62 | Malév terület |
| M-716 | Iroda | 17,39 | Malév terület |
| M-717 | Közlekedő | 5,4 | Malév terület |
| M-718 | Iroda | 71,48 | Malév terület |

250,41

Területkimutatások

| Helységyszám | Megnevezés | Terület / m ² / | Megjegyzés |
|-------------------------------------------------|------------|----------------------------|---------------|
| Nyolcadik emelet alaprajza / +8 szint /. | | | |
| M-81 | Raktár | 3,75 | Malév terület |
| M-84 | Lépcső | 12,12 | Malév terület |
| M-85 | Közlekedő | 22,95 | Malév terület |
| M-86 | Előtér | 4,68 | Malév terület |
| M-87 | Raktár | 22,52 | Malév terület |
| | | 68,03 | |

Területkimutatások

| Helységyszám | Megnevezés | Terület / m ² / | Megjegyzés |
|--------------------------------------------------|------------|----------------------------|---------------|
| Kilencedik emelet alaprajza / +9 szint /. | | | |
| M-91 | Raktár | 38,38 | Malév terület |
| M-92 | Raktár | 28,58 | Malév terület |
| M-93 | Raktár | 18,38 | Malév terület |
| M-94 | Közlekedő | 9,48 | Malév terület |
| M-95 | Raktár | 11 | Malév terület |
| M-96 | Lépcső | 12,12 | Malév terület |
| M-97 | Közlekedő | 5,09 | Malév terület |
| M-98 | Raktár | 9,64 | Malév terület |
| | | 132,65 | |

10. melléklet

Számítások

| Ingatlan | Váci 1 | Érdi Páster | Andrássy 2333 | Sofitel | Előd Square | Rudasbányai út 15 | Lonyai street 30 |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Forma | JLL | JLL | JLL | JLL | JLL | JLL | JLL |
| Éveslet | 2017 | 2017 | 2016 | 2017 | 2017 | 2018 | 2017 |
| Tranzakció | Tranzakció | Tranzakció | Tranzakció | Tranzakció | Tranzakció | Tranzakció | Tranzakció |
| Leírás | Iroda és iker, 10 éves birtok a I. | Integrált iroda a lakosság számára a BDA. | Prémium Andrássy út irodaközpontján. | 5. emeleti irodák lakó épület (200 szoba). | A kategóriás iroda a központi üzleti területen (CSC). | Fejlesztés utáni lakó épület. | Fejlesztés utáni lakó épület. |
| Terület (m²) | 13 700 | 14 000 | 5 700 | 71 000 | 23 616 | 5 300 | 7 880 |
| Ár (HUF) | 17 177 600 000 | 16 740 000 000 | 7 753 000 000 | 11 255 000 000 | 25 420 000 000 | 4 000 000 000 | 3 410 000 000 |
| Ár/m² (HUF) | 1 253 839 | 1 195 714 | 1 360 175 | 158 520 | 1 076 369 | 754 717 | 437 179 |
| Leírás | Irodaház az Váci utcában, hasonló lakások, de teljesen felújított. | Iroda épület a központi üzleti területen, de teljesen felújított. | Iroda épület az Andrássy úton, beszerelés utáni állapotban, de teljesen felújított. | 5. emeleti irodák, lakó épületben, de teljesen felújított. | Iroda épület a központi üzleti területen, beszerelés utáni állapotban, de teljesen felújított. | Fejlesztés utáni lakó épület, hasonló az állapotú lakásokhoz, azonban nagyobb méretű és rosszabb lakhatósági. | Épület felújítás előtt, hasonló az állapotú lakásokhoz, azonban nagyobb méretű és rosszabb lakhatósági. |
| Korrekciós tényező | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,25 |
| Korrekciós tényező | 0,55 | 0,90 | 0,60 | 0,90 | 0,65 | 1,00 | 1,05 |
| Korrekciós tényező | 1,15 | 1,10 | 1,05 | 1,20 | 1,20 | 1,10 | 1,10 |
| Korrekciós tényező | 937 245 | 814 411 | 856 911 | 1 000 000 | 838 583 | 720 711 | 631 170 |
| MNB 2018. június 18. - EUR/HUF ÁRFOLYAMA | | 322,65 | | | | | |

Összehasonlító táblázat - Budapest, V. Kerület, Sofitel

Teremgarázs- beálló

| | 1 | 2 | 3 | 4 |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Cím | Budapest, 6. kerület, | Budapest, 7. kerület, | Budapest, 6. kerület, | Budapest, 7. kerület, |
| Forrás | ingatlan.com | ingatlan.com | ingatlan.com | ingatlan.com |
| Típus | Ajánlat | Ajánlat | Ajánlat | Ajánlat |
| Tranzakció/Ajánlat dátuma | 2018 február | 2018 február | 2018 február | 2018 február |
| Funkció | Gépkocsi tároló | Gépkocsi tároló | Gépkocsi tároló | Gépkocsi tároló |
| Parkoló (db.) | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Ár (HUF) | 5 900 000 | 5 800 000 | 6 990 000 | 5 600 000 |
| Price per sq m (HUF) | 5 900 000 | 5 800 000 | 6 990 000 | 5 600 000 |
| Megjegyzések | Lovag utcában, új építésű társasház teremgarázsában személygépkocsi beálló. | Kassai utcában, Eszterházi társasház teremgarázsában személygépkocsi beálló. | Dessewffy Nagymező kereszteződésnél mélygarázsban teremgarázshely, távirányítós kapu. | Garyy utcában, új építésű társasház teremgarázsában személygépkocsi beálló. |
| Korrekciós tényező-elhelyezkedés | 1,25 | 1,30 | 1,25 | 1,30 |
| Korrekciós tényező-tranzakció/ajánlat | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,90 |
| Korrigált eladási ár/m² (HUF) | 6 637 500 | 6 736 000 | 7 863 750 | 6 212 000 |
| Átlagos korrigált eladási ár/m² (HUF) | 6 374 813 | | | |
| MNB 2018. június 18. - EUR/HUF ÁRFOLYAMA | | 322,65 | | |
| Értékelt parkoló (db) | 10,0 | db | | |
| Pláci érték - 2018 június 18. | 197.577 | EUR | 200 000 | |



Maradványérték számítás

| Értébecslés dátuma: 18.06.2018 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------|----------------------------------|---------------------|-----------------------|------------------------------------|-----------------|-----|-----------------------|-----------------|----------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------------------|------------------|--------------------|--------------------|------------------|-----------------|------------------------------------|--|---------|------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|----------------|------------------|--------------------------------------------|--|--------|-----------------------------|-------------------------------|--|-------|----------------------------------------------------------------------------------------|--|--|---------------|--------------------------|----------------------|--|--|----------------------------|--------|--|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|------------------|-------------------------------------|------------|----|--|-------------------------------------------------------------------|--|--|------------------|-------------------------------------------------------------------------|--|--|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|------------------|-----------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|------|-----------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------|--|-------------------------------|--|-------|-------|----------------------------------|--|-----------------------|----|-----------------|----|-----------------------|-------|----------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| Becsült éves bevétel | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Valuta: Euro | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Tipus | Teljes Építhető Terület-GBA m ² | Teljes Belsőterület Terület m ² | DB Parkoló | Bérelés idő éveket | Szerződéses bérleti díj €/m ² /hó | Parkoló bérleti díj €/hó | Teljes Bevételek-GDI €/év | Bérelés díj kedvezményiek % | Nettó Működési Bevételek NOI €/év | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hóda terület- D | 331 | 314 | - | - | 17,56 | - | 58 189 | 0% | 58 189 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hóda terület- C, 1, 2 | 864 | 821 | - | - | 25,00 | - | 216 363 | 0% | 216 363 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hóda terület- 3,6 | 1 227 | 1 166 | - | - | 18,00 | - | 225 007 | 0% | 225 007 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Raktár terület- 7,8 | 449 | 427 | - | - | 18,00 | - | 80 153 | 0% | 80 153 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Parkoló | 568 | 539 | - | - | 10,00 | - | 54 695 | 0% | 54 695 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Összesen | 3 438 | 3 267 | 10 | - | - | 225 | 27 000 | 0% | 27 000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | 748 207 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>m²</th> <th>Teljes Föld Érték</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hóda terület- D</td> <td>331</td> <td>7 811</td> </tr> <tr> <td>Hóda terület- C, 1, 2</td> <td>864</td> <td>3 433</td> </tr> <tr> <td>Hóda terület- 3,6</td> <td>1 227</td> <td>8 256</td> </tr> <tr> <td>Raktár terület- 7,8</td> <td>449</td> <td>1 815</td> </tr> <tr> <td>Parkoló</td> <td>568</td> <td>3 252</td> </tr> <tr> <td>Összesen</td> <td>3 438</td> <td>24 567</td> </tr> </tbody> </table> | | | | | | | | | | m ² | Teljes Föld Érték | Hóda terület- D | 331 | 7 811 | Hóda terület- C, 1, 2 | 864 | 3 433 | Hóda terület- 3,6 | 1 227 | 8 256 | Raktár terület- 7,8 | 449 | 1 815 | Parkoló | 568 | 3 252 | Összesen | 3 438 | 24 567 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | m ² | Teljes Föld Érték | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hóda terület- D | 331 | 7 811 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hóda terület- C, 1, 2 | 864 | 3 433 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hóda terület- 3,6 | 1 227 | 8 256 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Raktár terület- 7,8 | 449 | 1 815 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Parkoló | 568 | 3 252 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Összesen | 3 438 | 24 567 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Teljes Fejlesztési Érték-GDI</th> <th>Euro/m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vevő költségek</td> <td></td> <td>4 374</td> </tr> </tbody> </table> | | | | | | | | | | Teljes Fejlesztési Érték-GDI | Euro/m ² | Vevő költségek | | 4 374 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Teljes Fejlesztési Érték-GDI | Euro/m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vevő költségek | | 4 374 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Euro</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vevő költségek</td> <td>14 289 122</td> </tr> <tr> <td>Ugyonló- és Jog díjak</td> <td>0,0%</td> </tr> <tr> <td>Közgyűlés díjak</td> <td>0,0%</td> </tr> <tr> <td>Teljes Vevő költségek</td> <td>0,0%</td> </tr> </tbody> </table> | | | | | | | | | | Euro | Vevő költségek | 14 289 122 | Ugyonló- és Jog díjak | 0,0% | Közgyűlés díjak | 0,0% | Teljes Vevő költségek | 0,0% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Euro | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vevő költségek | 14 289 122 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ugyonló- és Jog díjak | 0,0% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Közgyűlés díjak | 0,0% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Teljes Vevő költségek | 0,0% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Euro</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Belső Nettó Fejlesztési Érték (vevő költségek után)</td> <td>14 289 122</td> </tr> </tbody> </table> | | | | | | | | | | Euro | Belső Nettó Fejlesztési Érték (vevő költségek után) | 14 289 122 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Euro | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Belső Nettó Fejlesztési Érték (vevő költségek után) | 14 289 122 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Időszak letelezési évek | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th>Hónapok száma (belső év)</th> <th>Évkezd</th> <th>Vége</th> <th>Értékelési dátuma</th> <th>Kumulált Évek</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0,00</td> <td>4</td> <td>3</td> <td>Építkezés kezdete</td> <td>0,25</td> </tr> <tr> <td>0,25</td> <td>16</td> <td>18</td> <td>Bérelés / eladás kezdési időpontja</td> <td>1,50</td> </tr> </tbody> </table> | | | | | | | | | | Hónapok száma (belső év) | Évkezd | Vége | Értékelési dátuma | Kumulált Évek | 0,00 | 4 | 3 | Építkezés kezdete | 0,25 | 0,25 | 16 | 18 | Bérelés / eladás kezdési időpontja | 1,50 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hónapok száma (belső év) | Évkezd | Vége | Értékelési dátuma | Kumulált Évek | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 0,00 | 4 | 3 | Építkezés kezdete | 0,25 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 0,25 | 16 | 18 | Bérelés / eladás kezdési időpontja | 1,50 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Projekt költségek | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th>Belső költségek</th> <th>GBA</th> <th>Euro/m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Épületek</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Közvetlen költségek</td> <td>GBA</td> <td>Euro/m²</td> </tr> <tr> <td>Hóda terület- D</td> <td>444</td> <td>925</td> <td>410 478</td> </tr> <tr> <td>Hóda terület- 3,6</td> <td>1 227</td> <td>925</td> <td>1 136 095</td> </tr> <tr> <td>Raktár</td> <td>568</td> <td>350</td> <td>198 625</td> </tr> <tr> <td>Összesen</td> <td>2 239</td> <td>748 207</td> <td>2 959 204</td> </tr> <tr> <td>Építési Terület</td> <td>5,00% a közvetlen költségek %-ában</td> <td></td> <td>147 960</td> </tr> <tr> <td>Szállítási díjak (Design és Tervezés, Építési Management, Minőségellenőrzés stb.)</td> <td></td> <td></td> <td>295 920</td> </tr> <tr> <td>Szállítási díjak</td> <td>2,50% a közvetlen költségek és a tartalmak</td> <td></td> <td>81 378</td> </tr> <tr> <td>Marketing, Beruházási & Jog</td> <td>1% Nettó Működési Bevételek %</td> <td></td> <td>7 462</td> </tr> <tr> <td>Finanszírozási költségek (Projekt költségek alapon, kivéve a telek költségeket)</td> <td></td> <td></td> <td>21 906</td> </tr> <tr> <td>Finanszírozási költségek</td> <td>3,50% alap költségek</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Költségek (%) - alkalmazás</td> <td>50,00%</td> <td></td> <td>73 784</td> </tr> <tr> <td>Teljes Becsült Projekt Költségek (Közvetlen Fejlesztési Profit és Teljes vásárlás)</td> <td></td> <td></td> <td>3 432 193</td> </tr> <tr> <td>Projekt felmerült építési költségek</td> <td>18,00/2018</td> <td>0%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>A főgépben lévő Projekt költségekben lévő Felmerült Profit</td> <td></td> <td></td> <td>3 432 193</td> </tr> <tr> <td>38% of Főgépben lévő Projekt költségek (Finanszírozás beleértve)</td> <td></td> <td></td> <td>1 299 011</td> </tr> <tr> <td>Függőben lévő becsült Projekt Költségek és Fejlesztési profit (Közvetlen Teljes vásárlás)</td> <td></td> <td></td> <td>4 731 204</td> </tr> <tr> <td colspan="10">Maradvány Érték</td> </tr> <tr> <td colspan="10"> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Euro</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Belső Nettó Fejlesztési Érték (Vevő költségek után)</td> <td>14 289 122</td> </tr> <tr> <td>Egyenlő telek vásárlás a vevő költségek levonása előtt</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Árnyék kamat költségek</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Kamat</td> <td>1,00%</td> </tr> <tr> <td>Teljes vásárlás költségek</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ugyonló- és Jog díjak</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>Közgyűlés díjak</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>Teljes Vevő költségek</td> <td>2,68%</td> </tr> <tr> <td>TELEK ÉRTEK (Nettó költségek levonása után)</td> <td>9 557 916</td> </tr> <tr> <td>TELEK ÉRTEK (Nettó költségek levonása után)</td> <td>9 170 568</td> </tr> <tr> <td>(Bekérülve)</td> <td>6 9 288 080</td> </tr> </tbody> </table> </td> </tr> </tbody> </table> | | | | | | | | | | Belső költségek | GBA | Euro/m ² | Épületek | | | Közvetlen költségek | GBA | Euro/m ² | Hóda terület- D | 444 | 925 | 410 478 | Hóda terület- 3,6 | 1 227 | 925 | 1 136 095 | Raktár | 568 | 350 | 198 625 | Összesen | 2 239 | 748 207 | 2 959 204 | Építési Terület | 5,00% a közvetlen költségek %-ában | | 147 960 | Szállítási díjak (Design és Tervezés, Építési Management, Minőségellenőrzés stb.) | | | 295 920 | Szállítási díjak | 2,50% a közvetlen költségek és a tartalmak | | 81 378 | Marketing, Beruházási & Jog | 1% Nettó Működési Bevételek % | | 7 462 | Finanszírozási költségek (Projekt költségek alapon, kivéve a telek költségeket) | | | 21 906 | Finanszírozási költségek | 3,50% alap költségek | | | Költségek (%) - alkalmazás | 50,00% | | 73 784 | Teljes Becsült Projekt Költségek (Közvetlen Fejlesztési Profit és Teljes vásárlás) | | | 3 432 193 | Projekt felmerült építési költségek | 18,00/2018 | 0% | | A főgépben lévő Projekt költségekben lévő Felmerült Profit | | | 3 432 193 | 38% of Főgépben lévő Projekt költségek (Finanszírozás beleértve) | | | 1 299 011 | Függőben lévő becsült Projekt Költségek és Fejlesztési profit (Közvetlen Teljes vásárlás) | | | 4 731 204 | Maradvány Érték | | | | | | | | | | <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Euro</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Belső Nettó Fejlesztési Érték (Vevő költségek után)</td> <td>14 289 122</td> </tr> <tr> <td>Egyenlő telek vásárlás a vevő költségek levonása előtt</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Árnyék kamat költségek</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Kamat</td> <td>1,00%</td> </tr> <tr> <td>Teljes vásárlás költségek</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ugyonló- és Jog díjak</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>Közgyűlés díjak</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>Teljes Vevő költségek</td> <td>2,68%</td> </tr> <tr> <td>TELEK ÉRTEK (Nettó költségek levonása után)</td> <td>9 557 916</td> </tr> <tr> <td>TELEK ÉRTEK (Nettó költségek levonása után)</td> <td>9 170 568</td> </tr> <tr> <td>(Bekérülve)</td> <td>6 9 288 080</td> </tr> </tbody> </table> | | | | | | | | | | | Euro | Belső Nettó Fejlesztési Érték (Vevő költségek után) | 14 289 122 | Egyenlő telek vásárlás a vevő költségek levonása előtt | | Árnyék kamat költségek | | Kamat | 1,00% | Teljes vásárlás költségek | | Ugyonló- és Jog díjak | 0% | Közgyűlés díjak | 0% | Teljes Vevő költségek | 2,68% | TELEK ÉRTEK (Nettó költségek levonása után) | 9 557 916 | TELEK ÉRTEK (Nettó költségek levonása után) | 9 170 568 | (Bekérülve) | 6 9 288 080 |
| Belső költségek | GBA | Euro/m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Épületek | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Közvetlen költségek | GBA | Euro/m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hóda terület- D | 444 | 925 | 410 478 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hóda terület- 3,6 | 1 227 | 925 | 1 136 095 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Raktár | 568 | 350 | 198 625 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Összesen | 2 239 | 748 207 | 2 959 204 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Építési Terület | 5,00% a közvetlen költségek %-ában | | 147 960 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Szállítási díjak (Design és Tervezés, Építési Management, Minőségellenőrzés stb.) | | | 295 920 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Szállítási díjak | 2,50% a közvetlen költségek és a tartalmak | | 81 378 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Marketing, Beruházási & Jog | 1% Nettó Működési Bevételek % | | 7 462 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Finanszírozási költségek (Projekt költségek alapon, kivéve a telek költségeket) | | | 21 906 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Finanszírozási költségek | 3,50% alap költségek | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Költségek (%) - alkalmazás | 50,00% | | 73 784 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Teljes Becsült Projekt Költségek (Közvetlen Fejlesztési Profit és Teljes vásárlás) | | | 3 432 193 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Projekt felmerült építési költségek | 18,00/2018 | 0% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| A főgépben lévő Projekt költségekben lévő Felmerült Profit | | | 3 432 193 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 38% of Főgépben lévő Projekt költségek (Finanszírozás beleértve) | | | 1 299 011 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Függőben lévő becsült Projekt Költségek és Fejlesztési profit (Közvetlen Teljes vásárlás) | | | 4 731 204 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Maradvány Érték | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Euro</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Belső Nettó Fejlesztési Érték (Vevő költségek után)</td> <td>14 289 122</td> </tr> <tr> <td>Egyenlő telek vásárlás a vevő költségek levonása előtt</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Árnyék kamat költségek</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Kamat</td> <td>1,00%</td> </tr> <tr> <td>Teljes vásárlás költségek</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ugyonló- és Jog díjak</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>Közgyűlés díjak</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>Teljes Vevő költségek</td> <td>2,68%</td> </tr> <tr> <td>TELEK ÉRTEK (Nettó költségek levonása után)</td> <td>9 557 916</td> </tr> <tr> <td>TELEK ÉRTEK (Nettó költségek levonása után)</td> <td>9 170 568</td> </tr> <tr> <td>(Bekérülve)</td> <td>6 9 288 080</td> </tr> </tbody> </table> | | | | | | | | | | | Euro | Belső Nettó Fejlesztési Érték (Vevő költségek után) | 14 289 122 | Egyenlő telek vásárlás a vevő költségek levonása előtt | | Árnyék kamat költségek | | Kamat | 1,00% | Teljes vásárlás költségek | | Ugyonló- és Jog díjak | 0% | Közgyűlés díjak | 0% | Teljes Vevő költségek | 2,68% | TELEK ÉRTEK (Nettó költségek levonása után) | 9 557 916 | TELEK ÉRTEK (Nettó költségek levonása után) | 9 170 568 | (Bekérülve) | 6 9 288 080 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Euro | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Belső Nettó Fejlesztési Érték (Vevő költségek után) | 14 289 122 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Egyenlő telek vásárlás a vevő költségek levonása előtt | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Árnyék kamat költségek | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kamat | 1,00% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Teljes vásárlás költségek | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ugyonló- és Jog díjak | 0% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Közgyűlés díjak | 0% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Teljes Vevő költségek | 2,68% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TELEK ÉRTEK (Nettó költségek levonása után) | 9 557 916 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TELEK ÉRTEK (Nettó költségek levonása után) | 9 170 568 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (Bekérülve) | 6 9 288 080 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |