



H-1034 BUDAPEST, SEREGÉLY U. 13.
TELEFON: 242-5214, 368-7221, FAX: 242-2715
PATRIACONSULT@PATRIACONSULT.HU
CG: 01-10-044933

Új székhely címe: 1132 Budapest, Alig u. 14. V. em.

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

**1095 Budapest, Hajóállomás utca 1.
38086/78 helyrajzi számú ingatlan
telek maradvány-értékének meghatározásáról**

Megbízó: Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.
1133 Budapest, Pozsonyi út 56.

Készítette: Pátria Consult Zrt.
1132 Budapest, Alig utca 14.

Budapest, 2014. december 9.

- 2014 -

TARTALOMJEGYZÉK

FELZETLAP	1
TARTALOMJEGYZÉK	2
1. ELŐZMÉNY	3
2. MEGBÍZÁS (A SZAKÉRTŐI FELADAT)	3
3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	3
4. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	3
5. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA	4
6. AZ ÉRTÉKELENDŐ INGATLAN ISMERTETÉSE	4
6.1. Makrogazdasági áttekintés Magyarországról	4
6.2. Duna Passage bemutatása	5
7. AZ ÉRTÉKELÉS	9
8. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	21
9. ÖSSZEFOGLALÁS	22
MELLÉKLETEK	
1. számú melléklet:	Tulajdoni lap fénymásolata
2. számú melléklet:	Felmérési vázlat
3. számú melléklet:	Fényképfelvételek
4. számú melléklet:	Térkép

295-1

1. ELŐZMÉNY

Az MNV Zrt és a Pátria Consult Zrt. megállapodást kötött a Duna Passage Kft. 100%-os tulajdoni hányadot megtestesítő üzletrészének értékbecslésére, különös tekintettel a „Duna Passage” projekt értékének megállapítására. Ennek alapján a Pátria Consult Zrt. jelen szakvélemény keretében elvégzi a Budapest, Hajóállomás utca 1 szám alatti, 38086/78 hrsz-ú ingatlan projektértékének meghatározását, a maradványértékelés módszertana szerint.

2. MEGBÍZÁS (A SZAKÉRTŐI FELADAT)

Az MNV Zrt. megbízása alapján a Budapest, hrsz.: 38086/78 alatti ingatlan (1095 Budapest, Hajóállomás utca 1.) kivett telephely és szennyvízátelő építkezési beruházáshoz kapcsolódóan, a telek maradvány-értékének meghatározása a szakértői feladat.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Jelen szakértői vélemény célja az 1. pontban leírt ingatlan telkének projektérték meghatározása.

Az értékelés módszere az ingatlan esetében a maradványelvű forgalmi érték meghatározása.

Az értékelés folyamán 2014. november 28-án helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlanról és a tervezett projekttel kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek az EVS 2012 irányelvei, az IVS 2009-szabványrendszer előírásai, és az RICS vagyoneértékelési ajánlásai.

A 2014. november 28-i helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan bejárásra került, az ingatlanra vonatkozó műszaki-jogi iratanyag áttekintése megtörtént. A helyszínen az ingatlan adottságai, környezete, az ingatlan állaga, műszaki és funkcionális jellemzői és más értékbefolyásoló tényezők megvizsgálásra kerültek.

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletében találhatóak. A vagyoni érték megállapításához felhasználásra került a Megbízó adatszolgáltatásai, a tulajdoni lap és a felmérési vázlat.

4. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az ingatlanforgalmi szakértői véleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) a szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal;
- Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházás időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- Az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálatokkal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) a szakértő nem vállal felelősséget;
- Az értékelés során az átvett dokumentumokat és az azokban foglalt adatokat és koncepciókat tényként, kiindulási adatként vettem figyelembe. A terület szabályozási terve alapján számoltuk a megvalósítandó fejlesztés meghatározó paramétereit

-296-1

- Jelen vagyoneértékelési szakvélemény határidő hatályossági idejének kikötése szakmailag és szabályzatilag indokolatlan, ezért ilyet nem állapítottam meg. Ugyanakkor a figyelembe vett projekt adatok és a koncepció lényeges változásai jelentősen módosíthatják a telek maradvány-értékét.
- A helyszíni szemle időpontja: 2014. november 28.
- A szakvélemény fordulónapja: 2014. december 09.
- Jelen szakvélemény 5 példányban készült.

5. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot. A tulajdoni lap elején található a folyamatban lévő bejegyzések, a széljegyek. Az I. rész tartalmazza az ingatlan alapadatait, azaz megnevezését, területét stb. A II. részben kerülnek feltüntetésre az ingatlan tulajdonosai. A III. rész a bejegyzett jogokat és tényeket tartalmazza (pl. jelzálogjog, építési tilalom, szolgáltatások stb.).

I. RÉSZ:

Ingotlan címe (tul.lap szerint): 1095 Budapest, Hajóállomás utca 1.
Tulajdoni lap szerinti területe [m²]: 14.7473
Helyrajzi száma: 38086/78
Ingatlan megnevezése: kivett telephely és szennyvízátemelő
Széljegy tartalma: nincs

II. RÉSZ:

Tulajdonviszony: Duna Passage Ingatlanfejlesztő Kft. 141090/147473
Magyar Állam 6383/147473
MNV Zrt 6383/147473 tul. jogokat gyakorló szervezet
OHÜ Kft. 4608/147473 vagyonekezelő

III. RÉSZ:

2x1400 NA nyomócső szolgalmi átvezetése, csatorna létesítése, vezetékjog, jogosult Fővárosi Önkormányzat
Vezetékjog 1409 m² területre, jogosult ELMŰ Hálózati Kft.
Vezetékjog 67 m² területre, jogosult ELMŰ Hálózati Kft.
Vezetékjog 92 m² területre, jogosult ELMŰ Hálózati Kft.

Részletekért lásd a csatolt tulajdoni lap másolatot

6. AZ ÉRTÉKELENDŐ INGATLAN ISMERTETÉSE

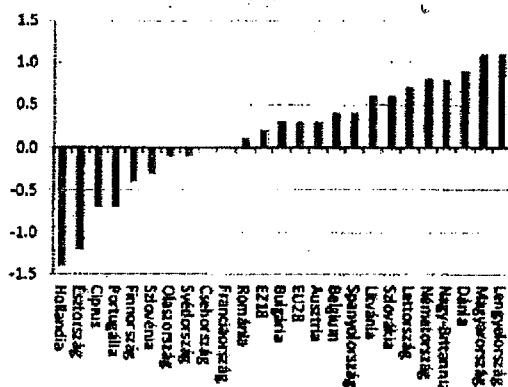
6.1. Makrogazdasági áttekintés Magyarországról

Gazdasági növekedés

Az elmúlt időszakban folytatódott a magyar gazdaság növekedési kilátásainak javulása, amelyek háttérben belső és külső tényezők egyaránt megtalálhatóak, de szerepet játszottak egyszeri tényezők is. Ebbe illeszkedik, hogy a hazai gazdaság az idei első negyedévben a várakozásoknál jóval gyorsabban – bár a Takarékbank várakozásaihoz közeli mértékben –, egy év alatt 3,5%-kal, az előző negyedévhez képest pedig 1,1%-kal bővült, ami mind éves, mind negyedéves összehasonlításban továbbra is meghaladja az EU és az Euró-övezet növekedésének átlagát. Éves összevetésben a harmadik, negyedéves összevetésben Lengyelországgal együtt a leggyorsabb növekedést mutatta a hazai gazdaság. Különösen örömteli, hogy a gazdasági növekedést a beruházások húzzák, míg néhány kivétellel szinte az összes szektor, ill. ágazat bekapcsolódott a növekedésbe, amely így jóval kiegyensúlyozottabb képet mutathat a közeljövőben. Mivel a GDP az EU-ban éves szinten 1,4%-kal, az Euró-övezetben pedig 0,9%-kal nőtt, a negyedéves növekedés pedig sorrendben 0,3%, illetve 0,2%

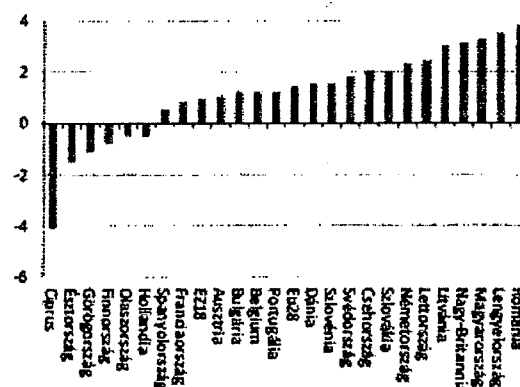
volt, a magyar gazdaság elmúlt években megfigyelt leszakadása, letérése a felzárkózási pályáról véget érhetett, visszatérhetett a felzárkózási pályára. A legszűkebb, ún. visegrádi régióban pedig igen hosszú idő után a hazai gazdaság újra az élmezőnybe került. Gyorsuló ütemű felzárkózásra még nem számítunk, ugyanis egyelőre inkább a korábbi években kialakult negatív kibocsátási rés záródása zajlik, a potenciális növekedést meghatározó tényezőkben még kevés jele látható számottevő javulásnak, azonban fokozatos javulásra lehet számítani középtávon. A felzárkózási folyamat így lassú ütemben ugyan, de tartós maradhat.

1. ábra: Az EU tagállamainak negyedéves növekedése (negyedéves. növ. ütem %-ban)



Forrás: Eurostat

2. ábra: Az EU tagállamainak éves növekedése (éves növ. ütem %-ban)



Forrás: Eurostat

6.2. Duna Passage bemutatása

Történet

A fejlesztési terület mai HÉV vonal és Duna közötti részének története a Gubacsi zárógát 1872-es megépítésével kezdődött. A zárógát és a part közötti terület későbbi betöltésével alakult ki a mai VITUKI mintegy 15 hektáros területe. Itt vezetett keresztül a Csepel-sziget legfontosabb országútja, csatlakozva a sziget csúcsa és Pest között közlekedő révhez. Szárazföldi megközelítése a XIX. század végéig csak a Soroksári-Dunát árvízvédelmi okokból lezáró gubacsi gáton volt lehetséges. A szigetcsúcs legészakibb pontján épült meg 1908-14 között a Soroksári-Duna vízellátását biztosító és szabályozó Kvassay-zsilip, és majd 10 évvel később a hajózsilip. 1927-ben megépült a Csepeli-híd (az akkori Kvassay-zsilipen, ugyanis az 1956-os jeges ár feldöntötte a zsilipházat, és összerombolta a zsilipet, melyet valamivel nyugatabbra építettek újjá), ami nagyban hozzájárult ahhoz, hogy a szigetcsúcs 1930-ban a főváros része lett, de 1950-től a Szigetcsúcs ismét Csepelhez tartozott. Az azóta többsávosra bővített és a zsiliptől elválasztott közúti híd mellett 1951-ben megépült a csepeli gyorsvasút hídja is, kiváltva a régi, a Gubacsi-hídon haladó HÉV-vonalat.



Megközelíthetőség

A fejlesztési terület a pesti Belváros déli irányú természetes növekedésének következő állomása. A pesti Duna-part déli szakaszán, a Lágymányosi hídtól délre, a belvárostól 4 km-re található. Két oldalról is folyóparttal határolt, a Duna és a ráckevei Duna-ág által közrefogott félszigeten helyezkedik el. A terület többi részétől a csepeli HÉV választja el. Természetes kiterjesztése a tőle közvetlenül északra található Millenniumi Városcsúcs fejlesztésnek, ahol olyan világszínvonalú kulturális intézmények találhatók, mint a Nemzeti Színház és a Művészetek Palotája. A közvetlen vízparti elhelyezkedés kiváló láthatóságot biztosít a területnek a város minden irányából.

Közlekedés

A terület tömegközlekedési kapcsolatai kiválóak. Amellett, hogy a tervezett új útkapcsolatok kiépítésével biztosított a közvetlen kapcsolat a főközlekedési útvonalakhoz, mégis védett módon különül el a fővárosi forgalomtól. Két villamosjárat (1-es és 2-es) található sétatávolságra. A csepeli HÉV Lágymányosi híd lábánál található meglévő megállója mellé a közlekedésfejlesztési terv egy új, közvetlenül a fejlesztési területen megvalósítandó új megállót tartalmaz.

A fővárosi Duna – szakasz vízi közlekedésének fejlesztési terve alapján indokolt a Boráros tértől délre eső szakaszon is menetrendszerű személyhajó közlekedést üzemeltetni. Ennek megfelelően, a terület mentén (kb. a Lágymányosi hídtól 150 m-re délre) kikötő fog létesülni.

Az 5-ös metró tervezett nyomvonala érinti a terület keleti oldalát, közvetlen tervezett megállási kapcsolattal együtt.

A terület közúti kapcsolatainak a Kerületi Szabályozási Tervben jóváhagyott változtatása során a jelenlegi északi, Hajóállomás utca felőli megközelítés kapacitása jelentősen bővítésre kerül. Emellett kialakításra kerül egy új, közvetlenül a fejlesztési terület közepét megcélzó közlekedési csomópont is. Mindaddig, amíg ezek a fejlesztések nem kerülnek 100%-ban megvalósításra, a terület belső közlekedését rendszeresen közlekedő kisbusz járat fogja segíteni.

További, a tömegközlekedési hálózat fejlesztésére irányuló tervezett változtatások:

- A HÉV vonalak fejlesztési javaslata a fővárosi koncepció szerint a területet érintő két vonalat (csepeli és ráckevei) az észak-déli regionális gyorsvasút részévé teszi.
- A tervek szerint a Lágymányosi hídtól északra a vonalak városcsúcs alatti mélyalagútban összekötve kapcsolatot biztosítanak az északi elővárosi rendszerrel.
- A Lágymányosi hídtól délre a Csepeli HÉV gyorsvasúttá fejlesztésére 2 változat van: Az egyik változat a vonal átvezetését a ráckevei HÉV vonalig részben felszínen, részben felszín alatt a Kén utcai közúti híd térségében javasolja. A másik változat szerint a vonal Csepel északi részétől mélyvezetésű, a Kvassay hídnál mélyállomással.
- A HÉV vonalak gyorsvasúttá fejlesztése után a 2-es villamos a hálózati javaslat szerint vagy a jelenlegi Duna-parti HÉV szakaszon vagy a Kvassay út északi oldalán a jelenlegi vonal meghosszabbításával a Kvassay hídon észak Csepelig fog közlekedni.
- A terület északi határán halad el a Hungária körúti 1-es villamos, amelynek Buda felé történő meghosszabbítása két ütemben valósul meg, a Fehérvári útig már 2014-ben átadásra kerül, míg a Kelenföldi pályaudvarig 2020-ig várható.
- A közlekedésfejlesztési tervek tartalmazzák a dunai személyhajózás beindítását a Petőfi hídtól délre eső Duna-szakaszon, a hajózás megfelelő feltételeinek kialakítását a Lágymányosi hídtól délre lekötő helyek biztosításával.

Építészeti koncepció

A beruházó részletes tervezési program alapján készítette el a VITUKI terület beépítésének építészeti koncepcióját, a funkcionális összetételt, a különböző funkciójú épületekkel szemben támasztott követelményeket és a közterületek vonzó, emberközpontú kialakítását. Eszerint a megvalósítandó fejlesztés vegyes; iroda- és lakáscélú fejlesztés, a hozzá tartozó kereskedelmi, szórakoztató és

- 209 - L

kiszolgáló funkciókkal kiegészítve. A fejlesztő elvárása, hogy a tervezés során magas esztétikai színvonalú és egyben a kortárs építészet magas színvonalú alkotása jöjjön létre a területen.

Az új városrész térrendszere két tengely mentén szerveződik. A belvároshoz közelebbi északi tömb elsősorban irodai és kereskedelmi funkcióknak ad helyet, míg a védettebb déli tömbben a lakások dominálnak. A kettőt üzletek és éttermek szegélyezte korzó, a névadó 'Passage' kapcsolja össze, amelyen át a Duna partra jutunk. A terület fő közlekedési tengelye az észak-déli irányú, fasorok között vezetett, 2x2 sávós főút. Az épületek tájolása és magassága összhangban van azok funkciójával. Az irodaházak kelet-nyugat irányú, 7-8 emeletes épületeivel szemben a lakóépületek észak-déli futású, íves épületei és a 14 emeletes lakótornyok alkotnak kontrasztot.

A tervezés folyamán maximálisan kihasználásra kerül a Dunával való közvetlen kapcsolat, ami Budapesten egyedülálló lehetőségeket teremt. A belváros közelében, a Margitsziget mellett, ez azon kevés partszakaszok egyike, ahol a városlakók közvetlenül lesétálhatnak a vízhez, élvezhetik annak örömeit és megcsodálhatják az eléjük táruló panorámát.

A terület méretében alkalmas arra, hogy egy „város a városban” koncepció alapján, a fejlesztés eredményeképpen egy olyan városrész jöjjön létre, amelyben a főleg napi utazások száma lényegesen kevesebb, mint a főváros más, homogén funkciójú területei között. A magas színvonalú, „A” kategóriás és a prémium igény szintű lakások földszintjén kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás alakítható ki, a területen kialakuló városrész ellátásához szükséges mértékben.

Tervező – Foster + Partners

Az építészeti alapkoncepció elkészítője a világ egyik legnagyobb és legnevesebb, londoni székhelyű tervezőirodája, a Foster + Partners. Működése során szerte a világon letette már egyedi névjegyét. Alkotásaik között szerepel a berlini Reichstag újjáépítése, a londoni új Wembley Stadion és a londoni városháza (City Hall), a drezdai vasúti pályaudvar felújítása, vagy az új pekingi reptér.

Környezettudatos építészet

A BREEAM környezettudatossági védjegy elvárásainak megfelelően az épületegyüttes kialakítása passzív építészeti stratégiákra és aktív beépített rendszerekre épül, az ideális életér, a minimális energia-felhasználás és a fenntarthatóság biztosítása érdekében. Önálló szempont az épületek környezettudatos és energiatakarékos kialakítása. Ebbe tartozik bele a megújuló energiaforrások alkalmazása (a területen található meleg vízi forrás felhasználása, geotermikus energia kihasználása, szürke víz, stb.).

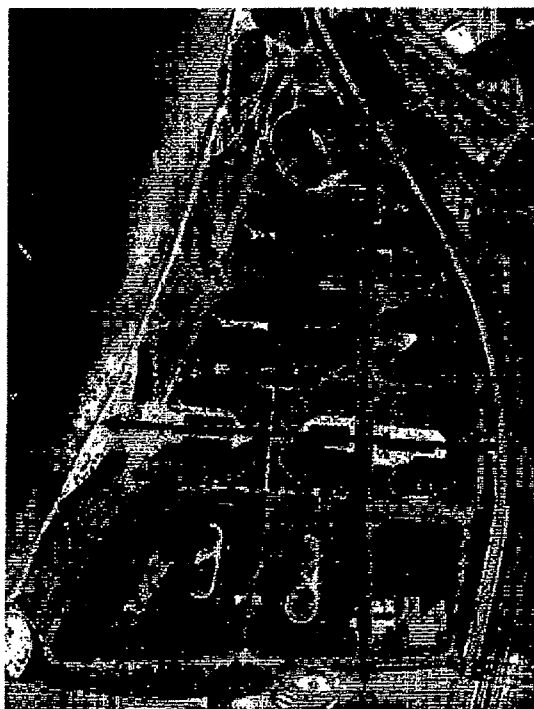
Az alkalmazott megoldások eredményeképpen a Duna Passage irodái, lakásai és egyéb épületei egészségesebb és hatékonyabb körülményeket biztosítanak:

- a direkt napfény és a szórt fény optimális mennyiségben éri a különböző funkciókat
- a közösségi terek maximális fényt kapnak
- biztosított a teljes terület természetes átszellőzése
- a zajszennyezés minimális
- biztosított a zöld környezet egészséges fejlődése
- a világítási, fűtési és hűtési költségek minimalizálódnak
- átlagosan 40-50% energia-felhasználás csökkenés

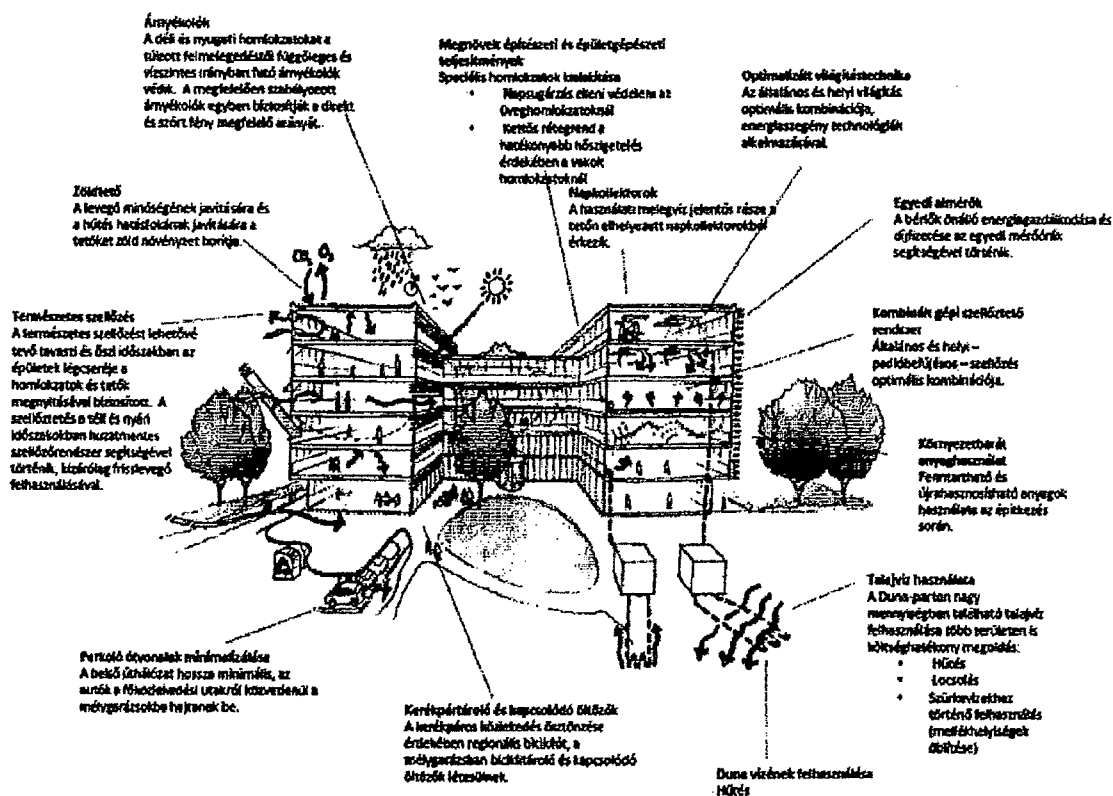
Tájolás:

Az épületek formája, elhelyezkedése, egymástól való távolsága és a különböző funkciók tudatos tájolása kiemelkedő hatással van a természetes bevilágításra, a közvetlen hő-nyereségre és a zajszint szabályozására és ezeken keresztül a fenntarthatóságra és az energiafelhasználásra.

- KCC - L



- az irodák tájolása észak-déli irányú, így – megfelelő árnyékoló alkalmazásával – minimálisra csökkenthető a tűző napsütés kellemetlen hatása, miközben a természetes bevilágítás az optimális szinten tartható
- a lakóépületek kelet-nyugati tájolása biztosítja a kedvező benapozást és minimalizálja az északi homlokzatok felületét.



~ 201 - 2

7. AZ ÉRTÉKEKELÉS

Az értékelés módszere és piaci elemzések

A fejlesztési célú ingatlanok piaci értékének becslése ún. maradványelvű értékelési módszerrel történik. Erre általában akkor kerül sor, ha az ingatlan jelenlegi állapotában és funkciójában nem az adott piaci környezet legjobb hasznosítási formájában működik, de a „best use” állapot fejlesztéssel elérhető, s azt a tulajdonos végre is hajtja. Azt feltételezzük, hogy a tulajdonos a hatályos szabályozási keretek között, piaci szempontok figyelembevétel, a telek adottságait maximálisan kihasználva, olyan beépítést valósít meg, amely annak befejezésével a piacon a legjobb feltételekkel értékesíthető.

A fejlesztési célú értékelés során megbecsüljük a leghasznosabb funkcionális kialakításnak megfelelő méreteket, valamint az ahhoz tartozó értékesítési árat. Ezután összeadjuk a megvalósításhoz szükséges építési, tervezési, lebonyolítási, értékesítési, finanszírozási költségeket, s ennek összegét kivonjuk az elvárható vételárból. Az eredmény a projekthez kapcsolódó, elvárható profit-tömeg és az ingatlanért a piacon jelenleg kifizethető vételár összege. Ezután a befektetett saját erőre kiszámoljuk az ebben a piaci szegmensben jelenleg elvárható hozamot, azt az eredményből kivonjuk, s így kapjuk meg az ingatlanért jelenleg reálisan kifizethető vételárat.

A számítások elvégzéséhez tehát az alábbi kiinduló adatokat kell meghatározunk:

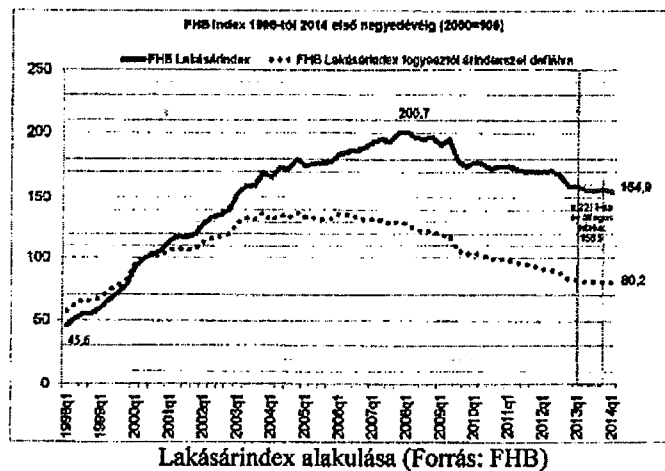
- Lakások várható értékesítési egységára
- Irodák várható értékesítési egységára
- Irodák várható bérleti díja
- Üzletek várható bérleti díja
- Garázsok várható bérleti díja
- Megvalósítás tervezett költségei
- Finanszírozás várható mértéke és feltételei
- Elvart hozam meghatározása az adott piaci szegmensben
- Elvart fejlesztői hozam mértéke

Annak érdekében, hogy a számítások elvégzése során valós, piaci becslt értékeket kapjunk, mindezen kiinduló adatokat az adott piaci szegmens elemzésével lehet csak megállapítani.

A./Lakóingatlan-piaci elemzés

Lakáspiaci indikátorok

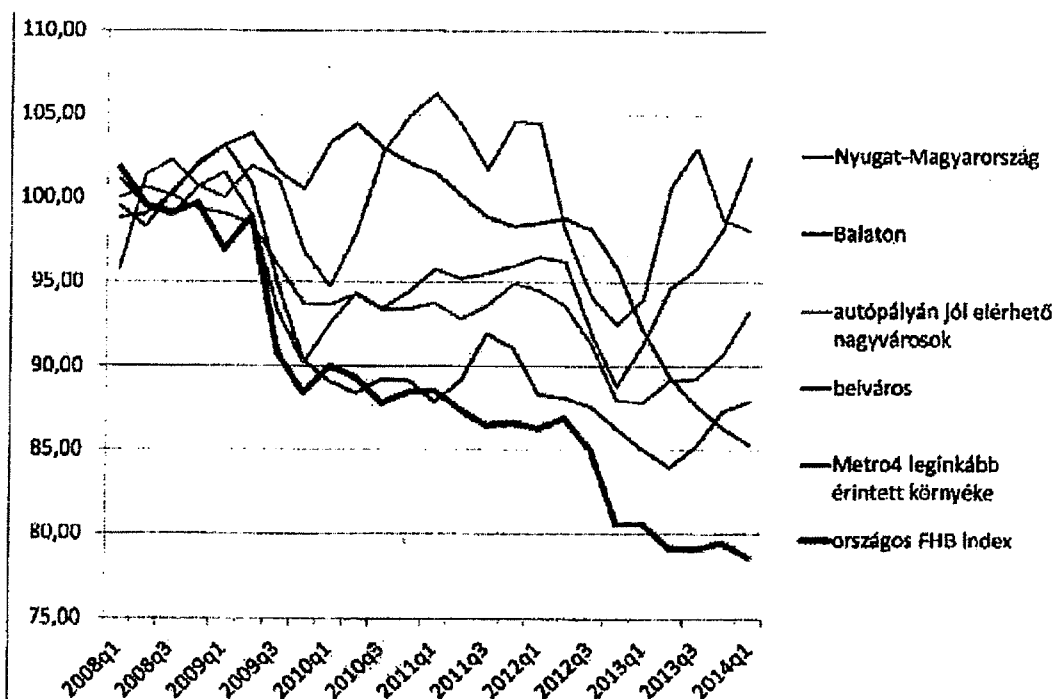
Az FHB Lakásárindex 2014 I. negyedévében 154,9-re csökkent (1. ábra). A lakásárak 2,5%-kal (reálértelmben, ugyanekkora mértékben) csökkentek az előző év azonos időszakához képest.



A lakásárak a 2008. I. negyedévi csúcs óta csökkenést mutatnak, ennek mértéke azonban 2009 és 2011 között országos szinten mérséklődött, és 2012-ben is alacsony szinten maradt. Ugyanakkor 2013-ban ez a tendencia megtört, mert a 2009-ben megfigyelt értékkel közel azonos, 6,1 %-os volt a csökkenés. Az azóta feldolgozott adatok azt mutatják, hogy az országos folyamat visszaállt stagnálásra. Ráadásul, a stagnáló pálya megtézését kedvezően egészítik ki további információk. Egyrészt, az időközben nulla szintre mérséklődő infláció azt eredményezi, hogy a lakásárak reálértékben is stabilizálódnak. Másrészt, az országos Index alakulásában továbbra is meghatározó szerepet játszik a Nemzeti Eszközkezelő aktivitása, és ha ezektől a diszkontált áron elkelő lakásoktól eltekintենek, az árak néhány kiemelt lokációban már növekedést mutatnának

A lakásárak stabilizálódása, fordulata nem általánosan megfigyelhető jelenség, hanem a továbbra is erősen megjelenik a piacok polarizálódása. Néhány részpiac nemcsak, hogy tartósan jobban teljesít az országos átlagnál, hanem már fordulatot is mutat. Az alábbi hazai területi piacokat emelhetők ki, mint a válság időszakában is értékállóbbak:

- a Balaton környéke;
- Nyugat-Magyarország gazdaságilag kedvező helyzetben lévő részei;
- azok a területek, amelyeknek legtöbbször számít a 4-es metró indulása és a Kelenföldi pályaudvar vonatainak ütemezett menetrendje (Érd és Budaörs környéke, valamint a XI. kerület külső része);
- az autópályán 2 órán belül elérhető nagyvárosok kedvelt részei
- és az újjáéledő budapesti belváros. A 3. ábra alapján elmondható, hogy Budapest belvárosában, a jól elérhető nagyvárosokban és Nyugat-Magyarországon az eltelt egy évben határozott fordulat mutatkozott.

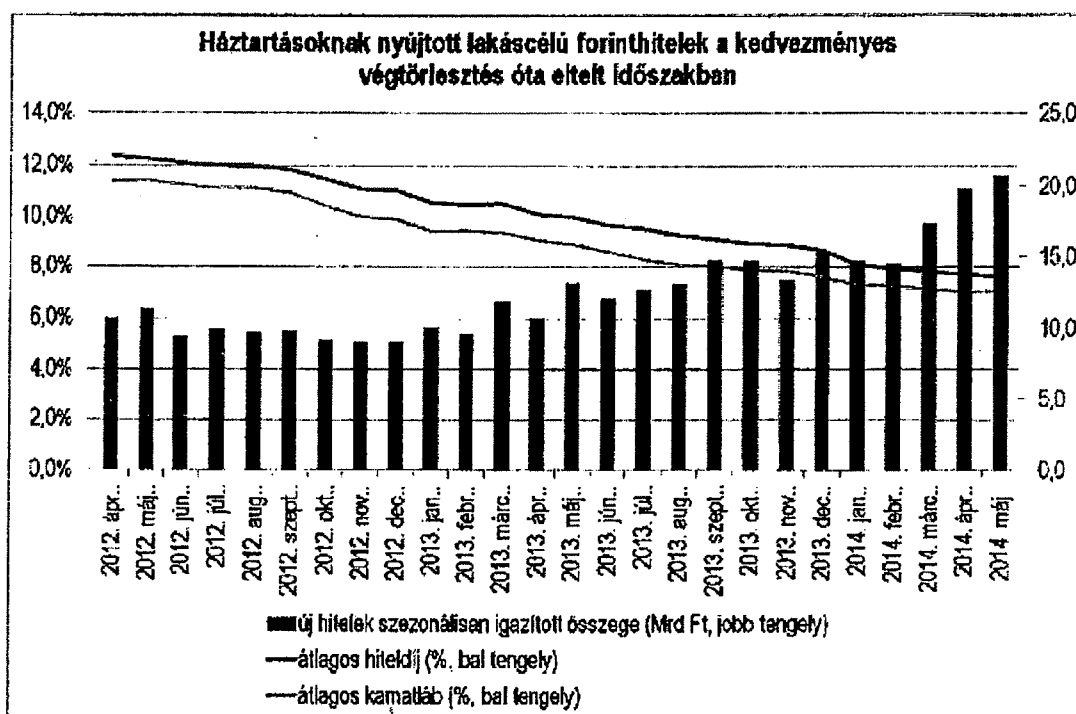


A háztartások jövedelmi helyzete tovább javul. A lakáspiaci kereslet szempontjából kulcsfontosságú jövedelmi és foglalkoztatási adatok javulása figyelhető meg a 2013-as és a legfrissebb, 2014. évi adatok alapján. A foglalkoztatás bővülése 2014. első negyedévében kiemelkedően magas, 6,8%-os 2013 azonos időszakához képest

Az emelkedés legnagyobb részét továbbra is a közfoglalkoztatás adja, de a versenyszférában is születtek új munkahelyek. Az átlagkeresetek szintén növekedtek, az év első három hónapjában, a 0%-os inflációnak köszönhetően mind a bruttó, mind a reálbérek 1,8%-kal voltak magasabbak 2013 első negyedéhez viszonyítva

Az elmúlt egy évben fokozódó optimizmus figyelhető meg a magyar gazdaságban. Az MNB előrejelzése a legfrissebb és legoptimistább; de az idei növekedést valamennyi elemző és a nemzetközi szervezetek (Európai Bizottság, IMF) is 2% fölé várják. A kedvező foglalkoztatási és jövedelmi adatok mellett a Magyar Nemzeti Bank 2014-re és 2015-re vonatkozó GDP növekedési várakozásaiban is tetten érhető a javulás. Az alábbi ábrán látható, hogy az MNB 2013 júniusában még csak 1,5% - os GDP növekedést prognosztizált 2014-re, egy évvel később pedig ennek csaknem dupláját, 2,9%-os növekedést várnak az idei évre. A 2015- re vonatkozó várakozások viszonylag stabilan 2,5%-os növekedési szintet mutatnak

A Magyar Nemzeti Bank adatai alapján 2014-ben a lakáscélú forinthitelek kihelyezése az első két hónap átmeneti lassulásától eltekintve egyre inkább dinamikus növekvő trendet mutat. Az idén májusról publikált mutató szezonális hatásoktól megtisztított értéke már majdnem eléri a végtörlesztés kezdeti, 2011 novemberében mért szintjét. Ha az év első felében tapasztalható megnövekedett érdeklődés a továbbiakban is kitart, az meghatározóan pozitív hatással lehet az idei év lakáspiaci forgalmára.



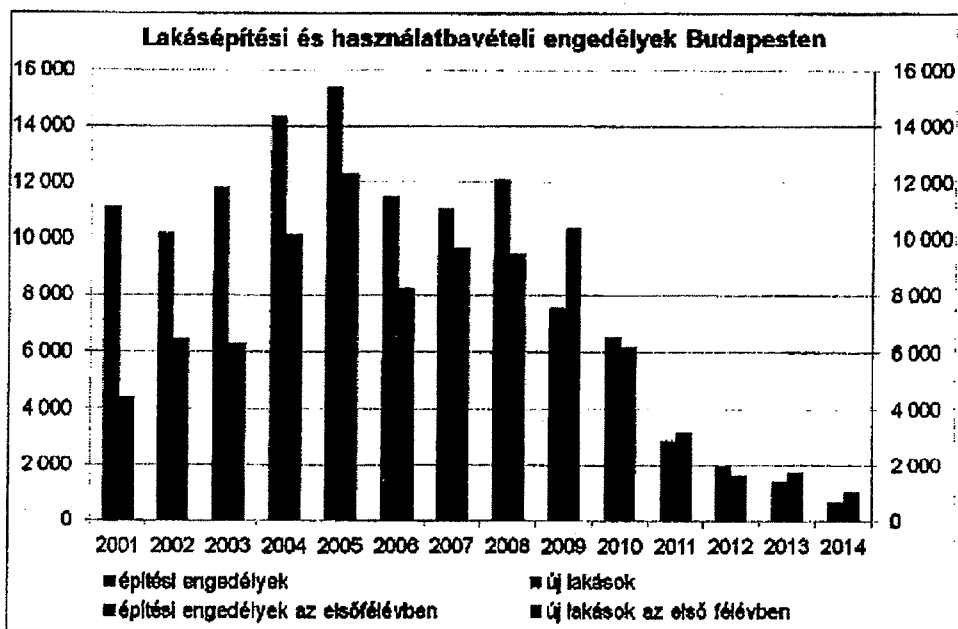
Lakáshitelek kamatszintje és a kihelyezés mértéke (Forrás: KSH és FHB becslés)

[Handwritten signature]

A hitelkamatok előre láthatóan tartósan alacsony, 6% alatti szintje huzamosan segíti ezt a folyamatot.

	Kamat (%/év)	THM (%)
Piaci kamatozású hitelek 5 éves kamatperiódussal HUF alapon?		
FHB Ötös Fix Kölsön ingatlanra és lakáscéli hitelkiváltásra	5 éves AKKH + 1,76-3,75%, jelenleg 5,71%-7,71%	6,44-9,41%
Piaci kamatozású hitelek 1 éves kamatperiódussal HUF alapon?		
FHB Referencia Kölsön ingatlanra és lakáscéli hitelkiváltásra	12 havi BUBOR + 2,30-4,30% jelenleg 4,54-6,54%	5,20-8,68%
Támogatott hitelek 5 éves kamatperiódussal		
FHB Otthonteremtő Kamattámogatott Hitel új lakás vásárlására, építésre	Az első 5 évben: 6,00% A 6. évtől: 5,71-7,71%	6,54-7,90%
FHB Otthonteremtő Kamattámogatott Hitel használt lakás vásárlására, korszerűsítésre, bővítésre	Az első 5 évben: 6,00% A 6. évtől: 5,71-7,71%	6,54-7,90%
FHB Állami Támogatott Hitel új lakás vásárlására, építésre	6,00%	6,78-7,09%
FHB Állami Támogatott Hitel korszerűsítésre	6,00%	6,88%
Támogatott hitelek 1 éves kamatperiódussal		
FHB Otthonteremtő Kamattámogatott Hitel új lakás vásárlására, építésre	Az első évben: 6,00% A 6. évtől: 4,54-6,54%	5,92-7,29%
FHB Otthonteremtő Kamattámogatott Hitel használt lakás vásárlására, korszerűsítésre, bővítésre	Az első évben: 6,00% A 6. évtől: 4,54-6,54%	5,92-7,29%
FHB Állami Támogatott Hitel új lakás vásárlására, építésre	5,85%	6,62-6,93%
FHB Állami Támogatott Hitel korszerűsítésre	5,85%	6,72%

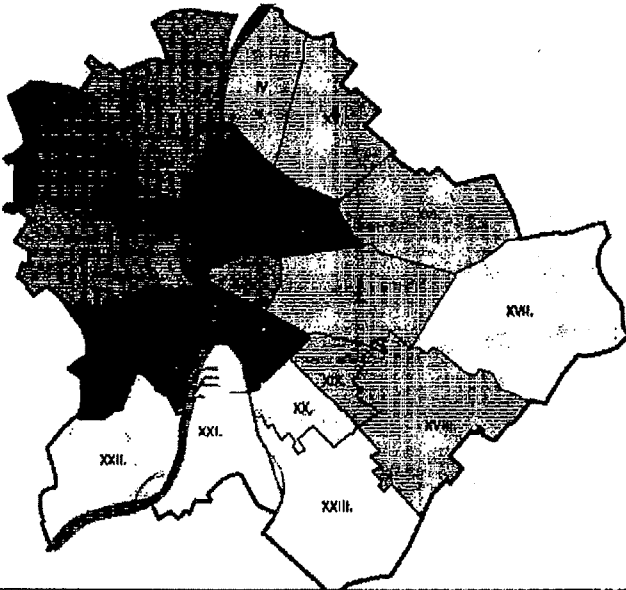
A lakásépítések továbbra is nagyon alacsony szintről állnak fel. Az első féléves adatok főleg Közép - és Nyugat - Magyarország kedvezőbb folyamatai miatt növekedést mutattak. Az előző év azonos időszakához képest 22%-kal több lakást adtak át (2013: 2680, 2014: 3265). Budapesten 16%-os növekedést mutatott ki a KSH, ami azonban még mindig csak harmada a válság előtti 2008-as év számainak:



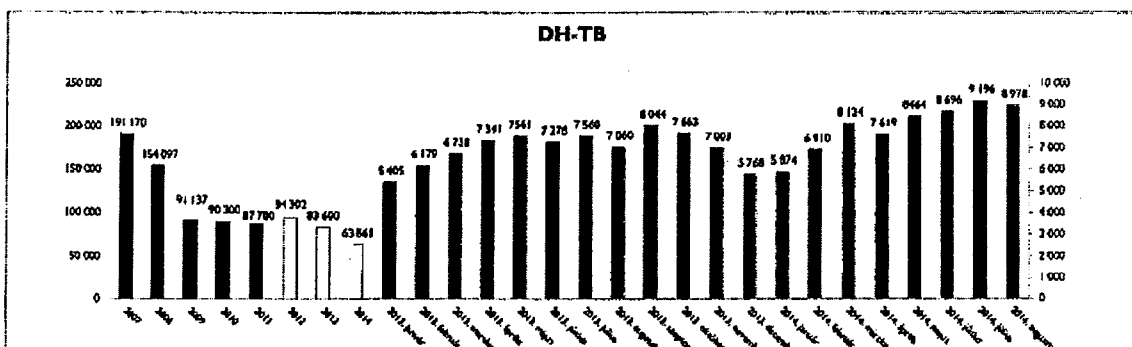
Lakásépítési és használatbavételi engedélyek Budapesten (Forrás: KSH)

- 2015 -

A lakások iránti kereslet fokozódását figyelte meg és elemezte a Duna House is, amely a IX. kerületet a legkeresettebb célpontok között tartja nyilván:



Az első negyedévben már kimutatható volt a -válságot követő évek szintjéhez mérten - erős ingatlanpiaci forgalom. Az előző hónap forgalma 27% -kal magasabb az egy évvel korábban becsült értéknél, ami rendkívül figyelemreméltó. A Duna House becslése alapján így az idei összforgalom megközelíti a 64 ezret, ami 16%-os erősödést jelent a 2013-as azonos időszakkal összehasonlítva. Éves csúcsra ugrott a kereslet augusztusban. A 89 százalékpontos érték nemcsak az idei, de az elmúlt évek egyik legintenzívebb keresletét mutatja, ami pozitív előrejelzés a további hónapok forgalmát tekintve.

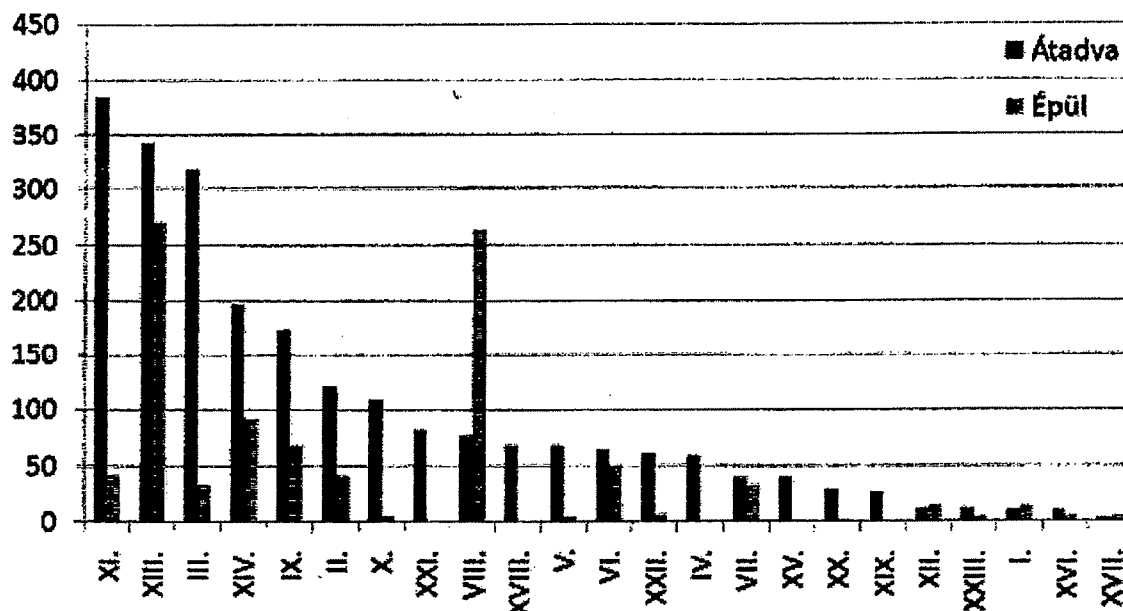


Az OTP Jelzálogbank elemzéséből kiderül az is, hogy a kedvezőtlen külső körülmények ellenére folyamatosan indulnak új beruházások. 2013 első felében negyven új társasház értékesítése kezdődött el. Ezek azonban jellemzően csak 3-4 lakásos épületek. Egyre gyakoribb jelenség, hogy kisebb, kevésbé tőkeerős cégek csak akkor indítják el néhány lakásos társasházuk építését, ha legalább a lakások felére (de arra is van példa, hogy az összes lakásra) előszerződést kötnek. 2014-ben megállhat, de legalábbis jelentősen lassulhat az új kínálat 2010 óta tartó drasztikus zsugorodása; azóta évente nagyjából feleződik az új építés volumene. Az elmúlt években a stagnáló kereslet miatt gyakorlatilag leálltak az ingatlan beruházások, emiatt viszont mostanra ötéves mélypontjára esett az eladatlan lakáskészlet. Ma mindössze 2300, már átadott lakásból

Handwritten signature

választhatnak az azonnal költözni vágyók. Ez pedig olyan szint, ahol mind több ingatlanfejlesztő szállhat be újra a piacra. Ami az azonnal költözhető eladatlan készletet illeti, ez a XI., a XIII., valamint a III. kerületben haladja meg a 300 lakást, a XIV. és a IX. kerületben pedig a 150-et.

Eladatlan lakáskészlet kerületenként (db, 2013. júliusi állapot)



Az idei év első hat hónapjában több mint ezer új építésű társasházi lakás találta meg első tulajdonosát Budapesten, ami hároméves csúcsot jelent. Az elemzés szerint az élen a XI. kerület áll, ahol az eladás darabszáma egyedülként meghaladta a kétszázat, mögötte pedig - száz és százötven közötti tranzakcióval - a XIII., a VIII., valamint a IX. kerület következik. A sor végére pedig az I., V., XII., XVII., XIX., XXI., XXII. és XXIII. kerület került, ahol tíznél kevesebb új lakást értékesítettek az idei első félévben.

Az OTP Jelzálogbank ezeket a számokat elemzésében már "trendszerű"-nek értékeli.

Az OTP Jelzálogbank adatai szerint a kínálati árak nagyon változatosak. A 2014-2015-ös átadású beruházásokat vizsgálva, a legolcsóbb kerületek a XV., XVII., XVIII., XX., valamint a XXIII., 300 ezer Ft/m² alatti kínálati átlagárral. Itt, Pest peremi részén azonban az új lakások jelentős részét szerkezetkész, belső burkolási munkák és szaniterek nélkül adják át. A kínálat és a forgalom túlnyomó részét adó III., VII., VIII., IX., XI., XIII. és XIV. kerületben 400 ezer, a VI. kerületben 500 ezer forint feletti egy négyzetméter új lakás ára.

Legdrágábbakként, az I., II., V. és XII. kerület kis társasházi, vagy tetőtér-projektjei inkább már a 6-800 ezer, sőt, luxus társasházaknál akár az egymillió forintos négyzetméter-árakat is elérik. A Duna-Passage lakásainak átlagos m²-árát az alábbi specifikus tényezők is befolyásolják:

- különleges dunai panoráma
- Közelség a Belvároshoz
- hosszú dunai partszakasz mind a főágon, mind a ráckevei ágon
- presztizs jellege miatt jobb befektetési lehetőség
- erősebb bérleti díj-növekedési potenciál
- kiváló közlekedési kapcsolatok oly módon, hogy az nem zavarja a lakó-funkciókat
- további hidépítés várhatóan Észak-Csepelen fog megvalósulni

Handwritten signature

**Mindezek alapján a Duna Passage átlagos lakás-árait jelen becslésünk során:
550.000.- Ft + áfa összegben rögzítjük.**

B./Irodapiaci elemzés, üzletek, garázsok várható piaci feltételei

A magyar gazdaság növekedési pályára állt 2013-ban és az előrejelzések alapján 2014-ben a gazdasági növekedés elérheti a 2,7%-ot. A fellendülést többek között a kormányzati beruházások és az export növekedése generálta (ezen belül elsősorban az ipari termelés növekedése, ami 2014-ben elérheti a 6,8%-ot). A lakossági fogyasztás az elmúlt években negatív volt, de 2014-re és 2015-re már 1,7%-os növekedését prognosztizálják. A bankok igen szigorú hitelezési politikája is enyhülni látszik és az ingatlanfinanszírozások iránti hajlandóság is növekszik. A hitelezési feltételek enyhülése likviditást generál az ingatlanpiacokon és megmagyarázza a befektetők 2013 óta tartó növekvő aktivitását is. 2014 első félévében az ingatlanpiaci befektetések volumene nagyjából 280 millió EUR volt.

A hazai gazdaság beindítására 2013. során a Magyar Nemzeti Bank Monetáris Tanácsa Növekedési Hítelprogramot hirdetett, melynek keretében a jegybank a kis- és közepes vállalkozások számára kihelyezhető, 0%-os refinanszírozó hitelt nyújt a szerződő hitelintézeteknek. A kedvezményes hitel kamata legfeljebb 2,5% lehet a vállalkozások számára. A lakossági terhek enyhítése céljából a kormány többlépcsős rezsicsökkentési programot hajtott végre, melynek 2014-es folytatása tervezett. A január-szeptemberi időszakban az ipari termelés volumene az egy évvel korábbi szinten maradt; az ipari termelés több mint 90%-át adó feldolgozóipar teljesítménye az adott időszakban nőtt az egy évvel korábbihoz képest (0,6%). Az előzetes várakozásoknak megfelelően, az ipar húzóágazata a járműgyártás, ennek teljesítménye a magas bázisértékhez képest is 15,3%-kal nőtt az első három negyedévben. Az építőipari teljesítmény 2006. óta folyamatosan csökkent, a negatív tendencia 2013 februárjában tört meg. Szeptemberben az építőipar teljesítménye felülmúlta az egy évvel korábbit (9,3%-kal), a január-szeptemberi időszak növekedése is számottevő volt (8% az előző év azonos időszakához mérten).

A fogyasztás erősödése – a magánberuházások növekedése mellett – szükséges a gazdaság teljesítményének javulásához, erre az előzetes becslések szerint reális esély mutatkozik, köszönhetően az alacsony inflációnak. A fogyasztás erősödésének ütemét a forint árfolyamváltozásai ugyanakkor visszavethetik.

2014 második negyedévére a modern irodapiaci állomány 3.205.560 m²-re emelkedett, miután átadták a Váci Corner irodaházat a Váci úti folyosón. 2014 első felében az új kínálat 35.570 m² volt, ami már önmagában is 18%-kal meghaladta a 2013 során átadott ingatlanok volumenét (30.100 m²). A modern irodapiaci állomány 2 ingatlannal bővült: a második negyedév során átadott Váci Corner irodaházzal, illetve az első negyedévben elkészült Eiffel Palace-szal, amely 14.500 m² bérbeadható területtel rendelkezik a belvárosban. A spekulatív irodapiaci kínálat 2.569.110 m², míg a tulajdonosok által használt irodák területe 636.450 m². Az üresedési ráta felülmúlta a várakozásokat: negyedéves szinten 0,9 százalékponttal, éves szinten pedig 2,3 százalékponttal csökkent 17,6 %-ra. Ez a szint az elmúlt 5 év legalacsonyabb rátája.

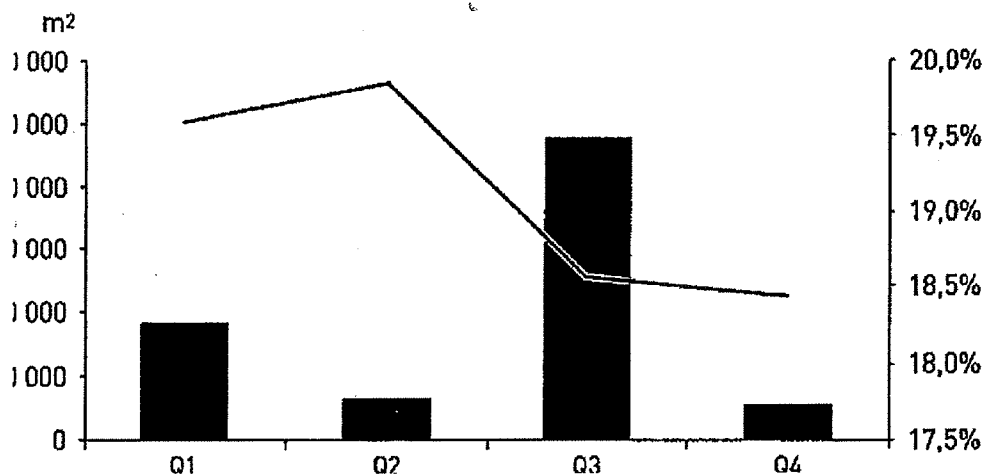
Az első negyedévben tapasztalt gyenge bérlői aktivitás után a második negyedévben igen erős bérlői kereslet mutatkozott és a teljes bérbeadási volumen negyedéves rekordot döntött. A bruttó bérbeadás 191.720 m² volt, amelynek 20%-át új szerződéskötések, 11%-át előbérletek, 52%-át hosszabbítások és 6%-át egy székházvásárlás tette ki. Ebből következően a nettó bérbeadás 91.320 m² volt, amely közel 150%-os növekedés negyedéves szinten és 100%-os erősödés éves alapon. Jelentős tranzakciónak számít egy előbérlet, amelyet a V17 irodaházban kötöttek 8.500 m² területen. A szerződés eredményeképpen a WING megkezdte a több mint 12.000 m²-es ingatlan fejlesztését, amelynek várható átadása 2016 közepén lesz.

- 708 - 2

2014 első felében a bruttó bérbeadás 248.900 m² volt, ami a legmagasabb féléves bérbeadási volumen az irodapiac történetében. Ennek 51%-a (128.470 m²) nettó bérbeadás volt, ami 40%-kal haladta meg a 2013 hasonló időszakában rögzített keresletet és szintén rekord magas volumennek számít.

A legmagasabb bérleti díj 20 EUR/m²/hó körül áll, ez a bérleti díj csupán néhány, belvárosi épületben érhető el. Az átlagos ajánlati árak az „A” kategóriás épületekben nem változtak, nagyjából

Nettó piaci felszívás és jellemző üresedés, 2013



A Budapesti irodapiacot több nemzetközi tanácsadó cég is európai összefüggésekben elemzi. Álláspontjuk szerint az ingatlanfejlesztési aktivitás részben a bizonytalan és visszafogott növekedéssel kecsegtető reálgazdasági környezet miatt, részben a pénzügyi források relatív szűkössége miatt továbbra sem állt vissza a 2008-as válság előtti átlagos szintekre. Ennek az építőipari vállalatok, az ingatlanfejlesztők és a hozzájuk kapcsolható beszállítók értelemszerűen nem örültek, vannak azonban ennek pozitív hozadékai is. Az egyik ilyen, hogy a bérleti díjak az elmúlt években viszonylag stabilak maradtak világszerte a nem túlságosan kedvező reálgazdasági környezet ellenére.

A CBRE európai irodapiaci ciklusa

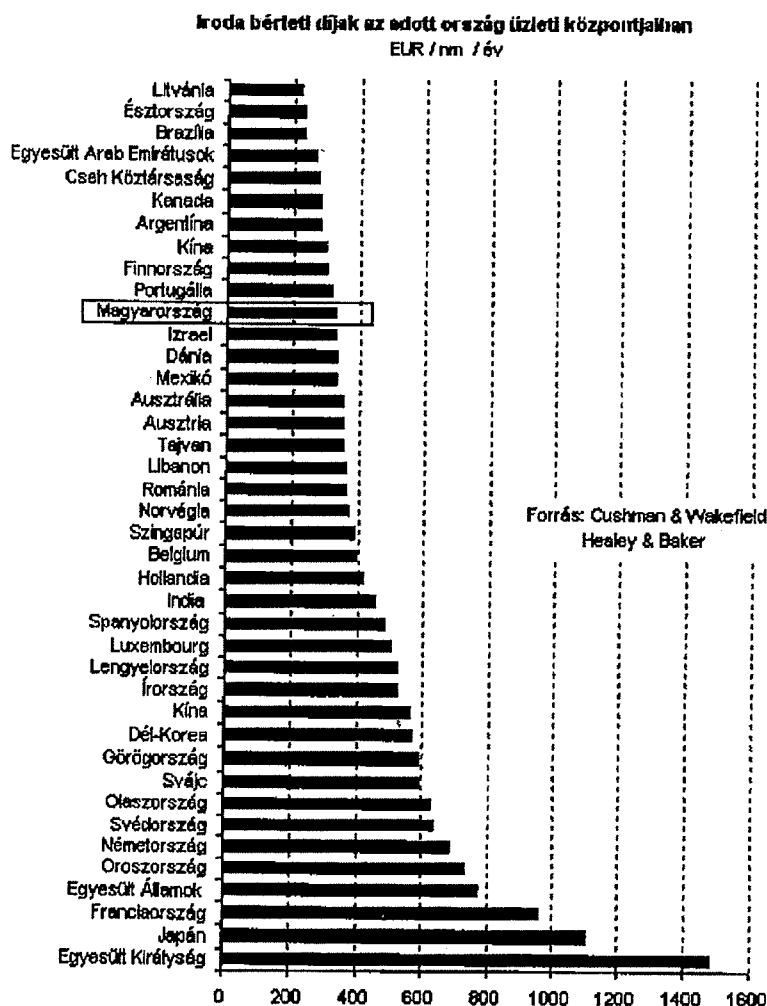


Forrás: CBRE, Portfolio.hu

— 2013 —

Európa ingatlanpiaca a CBRE tanulmánya szerint jól láthatóan kettészakadt viszonylag stabilan teljesítő, ill. csökkenő pályán lévő piacokra. A bérleti díj növekedést felmutatni képes piacokat elsősorban Németországban, az Egyesült Királyságban, Svájcban és Skandináviában vannak, ill. Lengyelországban és Oroszországban. Ezek jellemzően azok az országok, ahol a reálgazdaság is viszonylag stabil. Ezzel szemben bérleti díj csökkenést Görögországban, Spanyolországban, Portugáliában, Olaszországban és Magyarországon regisztráltak, vagyis Európa legrosszabbul teljesítő, leginkább betegeskedő gazdaságaiban. Budapest egy csoportban van többek között Barcelonával, Lisszabonnal, Madriddal, Milánóval, Rómával. Ezeken a piacokon az irodabérleti díjak csökkenése lassul, vagyis közelítenek a mélypontjuk felé, de még nem érték el azt. Ezzel szemben Bukarest és Prága a CBRE szerint elérte a mélypontot a cikluson belül, míg Moszkvában és Varsóban a bérleti díjak emelkedése már mérséklődni kezdett.

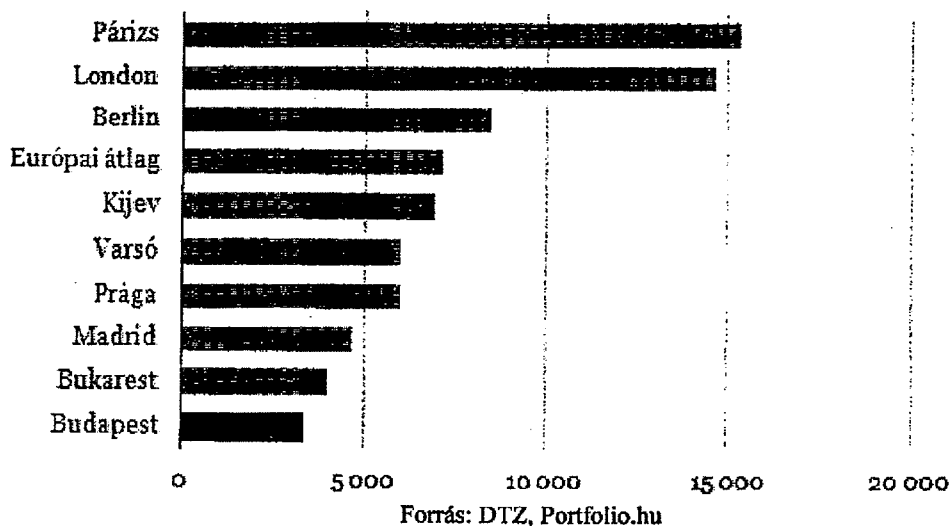
Budapest tehát egyrészt a rosszabb teljesítményt nyújtó irodapiacok között van Európában, hiszen az elmúlt időszakban folyamatosan csökkentek a bérleti díjak, aminek egyenes következménye Európa egyik legolcsóbb irodalokációja lett. Másrészt viszont az ingatlanpiac ciklikussága miatt Budapest szép lassan mászik kifelé a gödörből, míg a KKE-régió legnépszerűbb városa, Varsó épp a ciklus másik végén jár, tehát előbb-utóbb eléri a csúcst. Létezik tehát a jelenlegi piaci helyzetnek egy hazai szempontból pozitív értelmezése, nevezetesen, hogy Budapest belátható időn belül emelkedő pályára állhat.



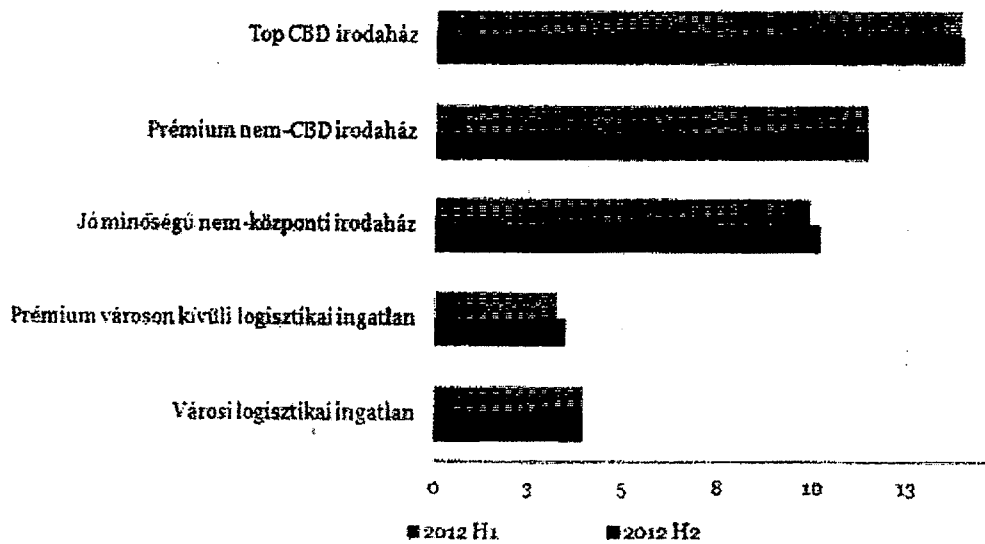
- 310-1

Budapest ugyanakkor vonzó lehetne egy ingatlan-befektetők számára, mert az irodák minőségi kínálata ellenére Közép- és Kelet-Európában a legalacsonyabbak közt van a bérleti díj, és ennél lejjebb már várhatóan nem is megy, szakemberek szerint. A várhatóan növekedésnek induló bérleti díj pedig kecsegtető perspektíva, ha investícióról van szó.

Munkahelyre vetített irodabérleti díjak (USD/dolgozó/év)



Bérleti díj becslések változása (euró/nm/hó)



Összefoglalva, a vizsgált fejlesztési területen az irodák bérleti díját 12,5 EUR/m²/hónap, az üzletek bérleti díját pedig a piaci tapasztalatok szerint kissé magasabb, 13,5 EUR/m²/hónap összegben rögzítjük.

[Handwritten signature]

Parkolóhelyek tervezett bérleti díjai

A parkolók átlagos bérleti díjának meghatározásához megvizsgáltunk néhány budapesti parkolóház alkalmazott díjait, s ezek alapján igyekeztünk következtetéseket levonni. Felmérésünk alapján az alábbi díjakat alkalmazzák:

beállóhelyek száma

- Akácfa u 341
- Opera Parkoló 400
- Székely M u. 304
- Holló u 238
- Dob u 100
- Akácfa u 100
- Vörösmarty tér 350
- Palace Parkoló 209
- Pollack Parkoló 540
- Lipót Garázs 806
- Szervita Tér 126
- Rumbach Parkoló 214
- Szent István tér 404
- Erzsébet tér: 500
- Aranykéz utca 470

A parkolóházak rendkívül eltérő egységárakkal és kedvezményrendszerrel működnek, összességében az alábbiak állapíthatók meg: A parkolóhelyek óradíja 200-400 Ft/óra között, a havi díjak 43.000 – 79.000 Ft/hó között mozognak. A fenti adatok, valamint a piac elemzése alapján, mely az üzemeltetési költségek maximum 30%-ig engedik fix bérleti díj fizetését, a parkolóhelyre jutó havi bérleti díjat egy befektető számára 200,- EUR/hónap összegre becsüljük.

Figyelemmel a tervezett projekt elhelyezkedésére, méretére és összetételére, a jelen elemzésünkben a parkolóhelyek havi bérleti díját 80 EUR/m²/hónap összegben rögzítjük.

C./Tervezett költségek

A projekt tervezett költségeit a tapasztalati adataink alapján az alábbiak szerint prognosztizáljuk (áfa nélkül):

Iroda 245.000,- Ft/m²

Üzlet 235.000,- Ft/m²

Lakás 235.000,- Ft/m²

Parkoló 135.000,- Ft/m²

Közműellátás és infrastruktúra teljes tervezett költsége: 4,5 mrd Ft

Bontás és terület előkészítési költségek a ÉKS előírása szerint a nettó építési költség 3-4%-ban rögzíthető, esetünkben 2,455 mrd Ft.

Fenti költség-adatokat hasonló nagyberuházások utókalkulációs adatai, valamint saját tapasztalati adataink alapján prognosztizáljuk, azt feltételezve, hogy a kivitelezési munkák nyílt versenyben történő szerződéskötés keretében, I. osztályú műszaki színvonalon fognak megvalósulni.

Az ún. soft-költségeket az alábbiak szerint becsüljük:

- tervezés 4,0% a kivitelezési költségekre vetítve
- szakértők 0,3% a kivitelezési költségekre vetítve
- ellenőr 1,0% a kivitelezési költségekre vetítve
- projekt-management 5,0% a kivitelezési költségekre vetítve
- értékesítés (irodabérllet) 15,0 % bérleti díjra vetítve

- 217 - 6

- marketing (lakások) 4,5% értékesítési árra vetítve
- irodai költségek 0,7% a kivitelezési költségekre vetítve

D./Finanszírozás tervezett feltételei

A pénzügyi-gazdasági válság mind a fejlesztőket, vállalkozókat, mind pedig a finanszírozó pénzintézeteket óvatosabbá tette. A tervezett projekt esetében ezért legalább 30%-os saját erőt feltételeztünk, 6%-os éves kamat mellett, rullírozó hitelfelvétellel, jelentős biztosítéki rendszerrel.

E./Elvárt hozam várható alakulása

A hagyományos német és osztrák befektetők továbbra is elkerülik a magyar piacot, mivel a makrogazdasági környezetet még mindig nem tartják megfelelőnek, ugyanakkor egyéb nemzetközi befektetők (angolszász, privát tőke társaságok, új alapkezelők, közép-kelet-európai regionális befektetők) aktivitása egyre növekszik. 2014-ben az éves befektetési volumen meghaladhatja az 500 millió eurót is. Felméréseinkre és relatív árazásra alapozva változatlanul tartjuk az aktuálisan elérhető legmagasabb hozamokat irodák esetében, amely 8,5-8,75%.

Fentiek alapján a befektetői elvárt hozamrátát jelen értékbéslés során 8,5%-ban rögzítjük.

F./ Elvárt fejlesztői hozam elemzése

A fejlesztői elvárt hozam mindig magasabb, mint a befektetői elvárt hozam. Ennek az az oka, hogy a fejlesztőnek számolnia kell a speciális iparági kockázatokkal, az építési hatóságok miatt kockázatokkal, a kivitelezés, a lebonyolítás, a finanszírozás és a kivitelezés kockázataival, az egyéb, most fel nem sorolt, elsősorban jogi és pénzügyi jellegű kockázatok mellett. Ingatlanpiaci tapasztalatok szerint a fejlesztő saját tőkére vetített elvárt hozamrátája minimum kétszeresen haladja meg az adott piaci szegmens befektetői hozam-elvárását.

Fentiek alapján a jelen értékbéslés során 15%-os fejlesztői hozamelvárást kalkuláltunk.

8. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Az ingatlan projektértéke telek maradvány-érték számításával meghatározott értéke

Telekérték meghatározása			
Helyrajzi szám	38086/78		Arfolyam
Város (city)	Budapest		307,45
Dátum (date)			
Teleknagyság (plot size)	141.090 m ²		
Szabályozási terv szerinti beépítés			
Beépíthetőség térszín felett			
Beépíthetőség térszín alatt			0,0
Epközmélység (m)		m	
szintterületi mutató		m ² /m ²	
TERVEZETT LÉTESÍTMÉNY (Parameters of the DESIGNED BUILDING OR BUILDINGS)			
	Terrületek megoszlása százalékosan	Nettó m ²	Átlagos lakásméret (m ²)
Iroda	59%	135 505 m ²	
lakás	38%	87 458 m ²	db
üzlethelység	4%	8 320 m ²	
mélygarázs		120 510 m ²	
Összesen szint felett:		231 283 m²	
TERVEZETT BEVÉTELEK (PLANNED INCOME)			
nettó eladási ár lakás	550 000 Ft / m ²	87 458 m ²	48 101 900 000
nettó eladási ár garázs	2 450 000 Ft / db	1 026 db	2 499 000 000
nettó összbevételek (total revenue)			50 600 900 000 Ft
nettó bérleti díj Iroda	12,5 EUR/hó/m ²	135 505 m ²	6 249 151 838
nettó bérleti díj üzlet	13,5 EUR/hó/m ²	8 320 m ²	414 393 408
nettó bérleti díj parkoló	80,0 EUR/hó/db	2 997 db	884 570 544
nettó összbevételek (total revenue)			7 548 115 790 Ft
Exit yield			7,5%
Nettó összbevételek			151 242 443 860 Ft
FEJLESZTES NETTÓ ÖSSZKÖLTSEGE			
Becsült köznevelési/üzemelési hozzájárulások			
Víz (water)	0 Ft	0,0 Ft	egységenként
Csatorna (sewage)	0 Ft	0,0 Ft	egységenként
Elektromosáram (electricity)	0 Ft	0,0 Ft	Amper-enként
Gáz (gas)	0 Ft	0,0 Ft	egységenként
Infrastruktúra fejlesztés összesen			4 500 000 000 Ft
Nettó építési költség			
Iroda	245 000 Ft / m ²	135 505 m ²	33 196 725 000
Lakás	235 000 Ft / m ²	87 458 m ²	20 552 630 000
Üzlet	235 000 Ft / m ²	8 320 m ²	1 955 200 000
Parkoló	135 000 Ft / m ²	120 510 db	16 268 850 000
Nettó építési költség összesen			71 975 405 000 Ft
Bontás és területfelkészítési költségek			2 455 000 000 Ft
Szakértői díjak (professional fees)			
Tervezés	4,0%	2 879 016 200 Ft	
Ügyvéd és egyéb szakértők	0,3%	453 727 332 Ft	
Saját és banki ellenőr	1,0%	719 754 050 Ft	
Szakértői költség összesen			4 052 497 582 Ft
Menedzsment költségek (management costs)			
Projekt management és előkészítés	5,0%	3 598 770 250 Ft	
Iroda / ügyvitel	0,7%	503 827 835 Ft	
Ügynöki díj (iroda)	15,0%	1 132 217 368 Ft	
Marketing és értékesítés (lakás)	4,5%	2 277 040 500 Ft	
Menedzsment költségek összesen			7 511 855 953 Ft
Tartalékkepzés (contingencies)			
Eldre nem látható költségek	5,0%	4 401 987 927 Ft	
Tartalékkepzés összesen			4 401 987 927 Ft
Fejlesztés költsége			94 896 746 462 Ft
uta			418 306 Ft/m²
Saját aró	30,0%	28 469 023 939 Ft	
Elvárt hozam teljes projektre vetítve	16,0%	14 234 511 969 Ft	
HÍVEL	70,0%	66 427 722 833 Ft	
A finanszírozás becsült költsége		3 988 663 351 Ft	
Összes költség			113 116 921 782 Ft
Maradék telekérték		38 125 522 078 Ft	
telentérték	8,5%	21 263 159 722 Ft	projekt időtartama (év)
A TELEK MAXIMÁLIS ÉRTEKE		18 862 362 356 Ft	0,442
Piaci érték			16 862 362 356 Ft
Telek területére vetítve			119 614,9 Ft/m²

- 3/12 -

Az ingatlan projektértéke telek maradvány-érték számítással meghatározott értéke (kerekítve):

16 862 000 eFt

azaz tizenhatmilliárd-nyolcszázhatvankétmillió forint

9. ÖSSZEFOGLALÁS

A megbízás tárgyát képező ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra került, hogy a 1095 Budapest, Hajóállomás utca 1. szám alatti, 38086/78 helyrajzi számú ingatlan projekt értéke:

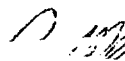
16 862 000,-eFt,

azaz tizenhatmilliárd-nyolcszázhatvankétmillió forint.

A megállapított piaci érték az ÁFA-t nem tartalmazza.

Budapest, 2014. december 09.

PÁTRIA CONSULT
Gazdasági Tanácsadó és Vagyongazdálkodási
Szolgáltató és Szervezői Társaság



Papp-Hamar László
ingatlan-értékbecslő szakértő
Pátia Consult Zrt.

Budapesti I. Számú Földhivatal

Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szettbe másolat

Megrendelés szám: 8000004/479383/2014

2014.11.27

BUDAPEST IX. KER.

Szektor : 1

terület

I. RÉSZ

Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak

művelési ág/kivett megnevezés/

m.n.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.Fill.

össenly adatok

kat.jöv

ha m2 k.Fill

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad:

bejegyző határozat, érkezési idő:)

jogcím: vétel

tulajdoni hányad: -----

jogcím: névváltozás 68328/2008.07.12.28. tulajde

jogcím: vétel 68335/2008.07.12.28. tulajdoni hányad: 74000/100000

jogcím: vétel 149384/2/2008.06.23. tulajdoni hányad: 53301/100000

jogállás: tulajdonos

név: DUNA PASSAGE INGATLANFEJLESZTŐ, KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.

cím: 1095 BUDAPEST MÁRIÁSSY utca 7.

a II/22, 23, 24, 26 sorozás rangsorában.

2. tulajdoni hányad: 6383/147473

bejegyző határozat, érkezési idő: 50843/2/2013/13.02.08

jogcím: vétel

utalás: II /27, II /28.

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

3. hányad: 6383/147473

bejegyző határozat, érkezési idő: 50843/2/2013/13.02.08

jogcím:

utalás: II /30.

jogállás: tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet

név: MAGYAR NEMZETI VAGYONGAZDÁSKODÓ ZRT.

cím: 1133 BUDAPEST XIII. KER. Széchenyi út 56.

4. hányad: 4608/147473

bejegyző határozat, érkezési idő: 125554/1/2014/14.07.11

jogcím:

utalás: II /30.

jogállás: vagyontulajdonos

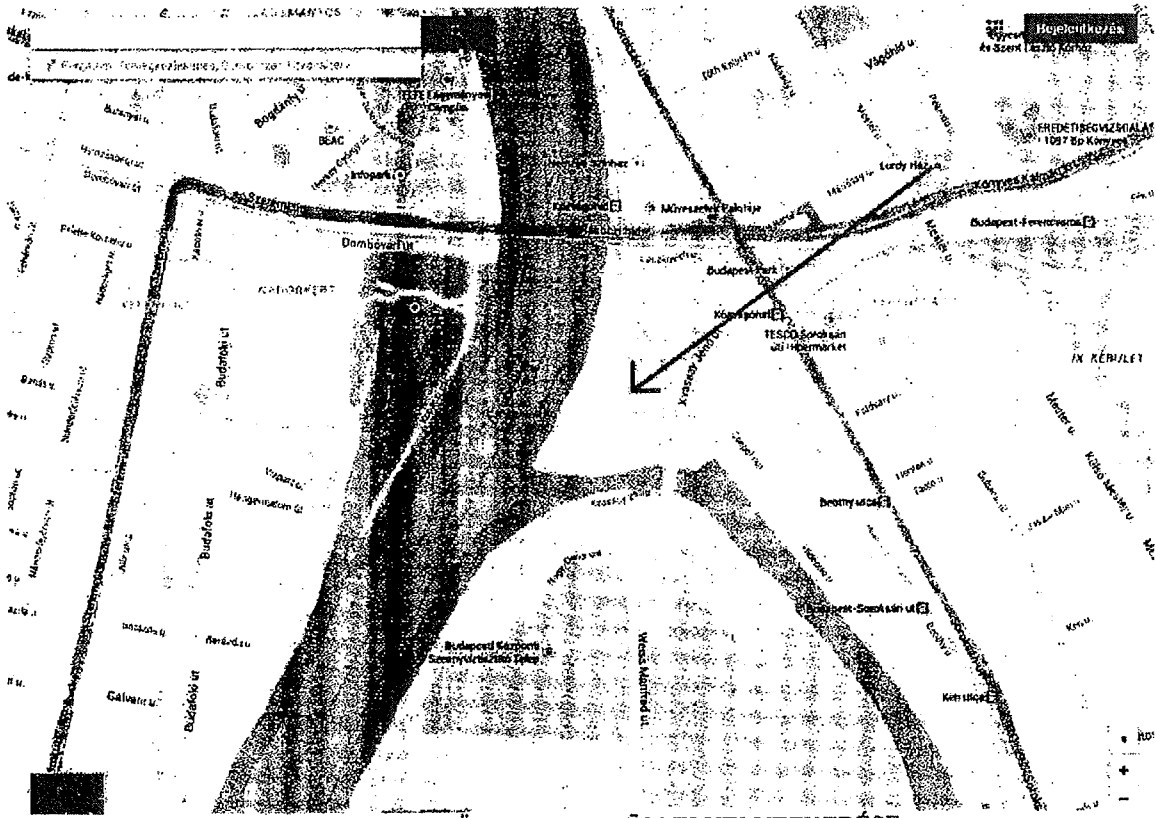
név: OHÜ ORSZÁGOS MŰVELÉSI, GAZDÁLKODÁSI ÜGYNÖKSÉG NONPROFIT KFT.

cím: 1055 BUDAPEST IX. KER. Kossuth Lajos tér 11.

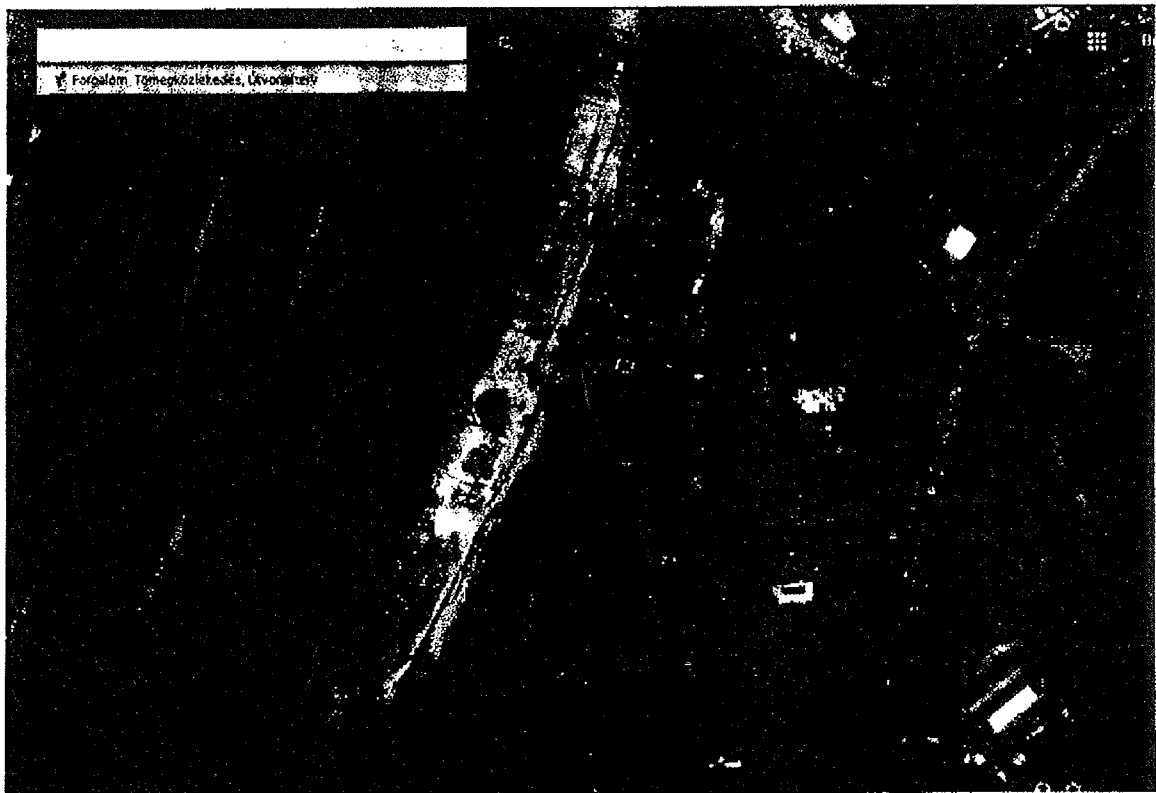
4608/147473 rész

III. RÉSZ

Bővítési a következő lapon



AZ INGATLAN KÖRZETEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE



AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSÉT BEMUTATÓ MŰHOLDAS TÉRKEP

- 727 -