

## Tisztelt Megbízónk!

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

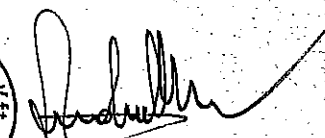
Az értékelésnél az ingatlan rendezett, 1/1-es tulajdonjogi állapotát feltételeztük, függetlenül az ettől esetlegesen eltérő jogi állapottól. Vizsgálatunk a teljes ingatlant, azaz a földterületet, a területen található épületeket és építményeket foglalja magába, de nem terjed ki a gépek és berendezések,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

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

Tisztelettel:

  
Dános Pál, MRICS  
Igazgató  
KPMG Tanácsadó Kft.



  
Andrea Sartori  
Partner  
KPMG Tanácsadó Kft.

## 6 Végkövetkeztetés

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

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

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

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

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

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

Az értékbecslésnél kifejezett értékek áfa nélkül értendők. Az értékbecslés az ingatlant, mint tehermentes vagyontárgyat vette figyelembe. Az itt kifejezett érték nem tartalmazza azokat a költségeket, amelyek a fenti vagyontárgy értékésítésénél merülhetnek fel.

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

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

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