



cutting through complexity

Értékelői Szakvélemény

Dagály strandfürdő

1138 Budapest, Népfürdő utca 38.
(hrsz:25897) alatti ingatlan

Piaci Értékérő

2015. november 13.

INGATLAN-TANÁCSADÁS



Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ Zrt.

Barst J. Balázs, vezérigazgató

és

Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt.

Gyárfás Sándor főigazgató és dr. Zsigó Anikó igazgató

részére

Tárgy: Értékelési Szakvélemény a Dagály strandfürdő (1138 Budapest, Népfürdő utca 38. – hrsz.: 25897) ingatlanra készült értékelések felülvizsgálata és értékelésére

Dátum: 2015. november 13.

Tisztelt Megbízóink!

A 2015. november 5-én kelt szerződésünkben foglaltaknak megfelelően elkészítettük Értékelési Szakvéleményünket. A megbízás előzménye az volt, hogy az ingatlanról 2015-ben két értékelés készült, de a megállapított értékek között jelentős eltérés mutatkozott. Az Ernst & Young Tanácsadó Kft. (továbbiakban: „Értékelő 1.”) március 31-i érvénnyel **4.013 millió forint** nettó (áfa nélküli) piaci értéket, a Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ Zrt. (Továbbiakban „BFVK”, vagy „Értékelő 2.”) május 11-i érvénnyel **6.752 millió forint** nettó (áfa nélküli) piaci (forgalmi) értéket állapított meg.

Feladatunk az volt, hogy vizsgáljuk meg az értékek jelentős eltéréseinek okát, és ezek alapján alkossunk véleményt egy reálisnak tekinthető „javasolt piaci értéksávról”, valamint az ingatlan „Piaci Értékéről”.

Az értékelési szakvélemény olyan ügylet során lesz felhasználva, ahol a potenciális eladó a Budapest Gyógyfürdő és Hévízei Rt. (a Főváros Vagyongazdálkodási Központ Zrt., azaz jelen szakvélemény egyik megrendelője tulajdonában álló társaság), a potenciális vevő pedig a MNV Zrt. (jelen szakvélemény másik megrendelője) lesz.

Az értékelési dátum 2015. május 11. Szakvéleményünk elkészítésekor alapfeltétel volt, hogy következtetésünk az úgynevezett „Dagály-törvény” előtti időpontra vonatkozzon, és hagyja figyelmen kívül mindazt a fejlesztési potenciált, amelyet ez a törvényt teremtett meg.

Az értékelés tárgya a Dagály strandfürdő, mint meghatározott műszaki- és üzleti jellemzőkkel rendelkező működő strand- és gyógyfürdő speciális ingatlannak tekinthető.

A tervezett tranzakció kapcsán úgy véljük, hogy – ingatlanpiaci szempontból – sem az eladó, sem a vevő nem tekinthető átlagos piaci szereplőnek. Az eladó ugyan társasági formában működik, de tulajdonosi szerkezete, és a társaságot terhelő speciális közfeladatok miatt nem nevezhető a „nyílt piac” átlagos szereplőjének. A vevő pedig olyan különleges pozícióban van, amely számára mind törvényhozási-,

mind hatósági eszközök szabályozott elérhetőséget biztosítja, és ezzel képes befolyásolni az ingatlan használhatóságát meghatározó rendeleti-, és törvényi kereteket.

Összefoglalva az a véleményünk hogy, mivel az adott ingatlan speciálisnak tekinthető, és a potenciális tranzakciós felek egyike sem átlagos piaci szereplő a „piaci érték” fogalom használata nem indokolt.

A nemzetközi értékelési előírások szerint megfontolható az úgynevezett „investment value” vagy „worth” azaz magyar fordításban „értékesség¹”, avagy a gyakran használt „fair value”, azaz magyar fordításban - „**méltányos érték**²” alkalmazása. Mindkét említett értékforma lehetővé teszi a speciális helyzetben lévő tranzakciós partnerek közötti egyedi megegyezés értéknagyságrendjének alátámasztását, illetve a tranzakció tárgyához kapcsolódó egyedi, speciális érdekeltségek figyelembe vételét.

Az elvégzett elemzések alapján kijelentjük, hogy mindkét Értékelő a hazai és nemzetközi szakmai elvárásoknak megfelelően készítette el az értékelést. Tekintettel viszont az ingatlan „speciális” jellegére megállapítható, hogy az Értékelők által alkalmazott feltételezések jelentősége, és a végső következtetésre gyakorolt hatása nagyobb volt, mint átlagos értékelések esetében.

A szakvélemény elkészítése során az alábbi legfontosabb értékelési alapvetéseket és feltételeket határoztuk meg (a teljesség igénye nélkül felsorolva):

- A Megbízás szerinti „piaci érték” meghatározás helyett a „méltányos érték” fogalom használatát javasoljuk, szakvéleményünkben a továbbiakban mint „Méltányos (piaci) érték”.
- Nem tekintjük piaci szereplőnek sem az eladót, sem a vevőt.
- Eltekintünk a „Dagály törvény” (2015 évi XXXIII. törvény) ingatlanfejlesztési hatásaitól.
- Nem vettük figyelembe annak a területrésznek az értékét, amellyel a (25667/7) hrsz. és a 25879 hrsz. földrészletek határrendezése után a 25879 hrsz. telek növekedne. A telekalakítás ugyan engedélyezve volt, de az ingatlan-nyilvántartásba nem lett bejegyezve, így a szakvéleményben figyelembe vett teleknagyság 89 176 m².
- A szakvélemény elkészítése során feltételeztük, hogy a terület a 18/2014.(VII.2.) önkormányzati rendelet alapján, az abban meghatározott, és egyéb vonatkozó rendelkezésekkel korlátozott célokra és mértékben fejleszthető.
- Elfogadtuk, hogy az értékelési módszerek közül az elsődleges módszer az úgynevezett költség-módszer. Tekintettel arra, hogy a jelenlegi funkció bővítését alapul vevő fejlesztési modell bevételi és kiadási számai hosszú távlatban sok feltételezést tartalmaznak (később részletezettek szerint) a jövedelem-módszer alkalmazását csak másodlagos megközelítésnek fogadtuk el.
- Az ingatlan értékét meghatározó fontos tényező a Duna-parti fekvés. A kedvező lokáció egyetlen hátránya az, hogy nincs kiépített árvízvédelmi mű, és a mértékadó árvízi vízszint alatt fekvő telek árterületnek minősíthető. Alapvetésként fogadtuk el, hogy a telek árvízvédelmét szükséges megoldani.

¹ RICS 2014. VPS4. 1.4, amely utal az IVS (International Valuation Standards) par.36.-ra is

² EVS 2012, magyar kiadás, EVS2 4. 36. oldal

Az elvégzett vizsgálatok, elemzések és a munka során meghatározott feltételek alapján az a véleményünk, hogy a kijelölt ingatlan, Dagály strandfürdő Méltányos (Piaci) Értékét, 2015. május 11.-i érvénnyel **4.902 – 5.794 millió forint** közötti **Javasolt Méltányos Értéksáv** reálisan képviseli. A meghatározott értékek áfát nem tartalmazzák.


Szakvéleményünkben megfogalmazott feltételezések és vizsgálatok alapján az a véleményünk, hogy a kijelölt ingatlan, a Dagály strandfürdő **Méltányos (Piaci) Értéke** kerekítve, 2015. május 11.-i érvénnyel **5.064 millió forint** (Öt milliárd hatvannégy millió forint). A meghatározott érték áfát nem tartalmaz.

A következő oldalakon részletesen bemutatjuk elemzésünk folyamatát, illetve azt, ahogyan következtetésünkhöz eljutottunk. Mivel Megbízóink rendelkeznek az Értékelők jelentéseivel, munkánk nem tartalmaz részletes ingatlan azonosítást, általános leíró részeket, valamint az ingatlan dokumentumainak másolatait. Feltételeztük, hogy ezekben 2015. március 31-óta semmilyen változás nem történt.

Szakvéleményünk csak a szerződésben meghatározott célra használható fel. A szakvéleményre vonatkozó általános vállalási feltételeink, és az értékelési korlátozó feltételek a mellékletben találhatók. Reméljük sikerült olyan tanácsadói dokumentumot készítenünk, amely egyértelmű és kézenfekvő felhasználást tesz lehetővé.

Tisztelettel:

KPMG Tanácsadó Kft.



Dános Pál MscRe MRICS
Igazgató
Ingatlan-tanácsadás



Palotai Zsolt
Igazgató
Tranzakciós-tanácsadás

Tartalomjegyzék

ELŐZMÉNYEK, ÉS ÁLTALÁNOS BEVEZETÉS

Előzmények	1. oldal
Ingatlanértékelés helyzete az ingatlanvásárlás után	1. oldal
Az ingatlanértékelés elvi alapja	2. oldal
Felülvizsgált értékeléseknél használt értékelési módszerek összevetése	3. oldal

ÉRTÉKELÉSEK ÁTTEKINTÉSE, ÉS ELEMZÉSE

Bevezetés	5. oldal
Értékelő 1. értékelésének áttekintése	5. oldal
KPMG megjegyzései	6. oldal
Értékelő 2. értékelésének áttekintése	7. oldal
KPMG megjegyzései	8. oldal

ÉRTÉKELÉSI MEGFONTOLÁSOK

Bevezetés	10. oldal
A telek értékének meghatározása	11. oldal
„A” megközelítés – KPMG piackutatás	11. oldal
„B” megközelítés – Értékelő 1. módszerének kiigazítása	12. oldal
„C” megközelítés – Értékelő 2. módszerének kiigazítása	13. oldal
A telek Javasolt Piaci Értéke	14. oldal
Épületek, építmények, gépészet értékének meghatározása	14. oldal
Felépítményes ingatlanérték - Értékelő 2. módszerének kiigazítása	15. oldal

JAVASOLT MÉLTÁNYOS ÉRTÉKSÁV

Javasolt Méltányos Értéksáv meghatározása	16. oldal
Méltányos (Piaci) Érték meghatározása	16. oldal

MELLÉKLETEK

Szakvélemény következtetéseinek összefoglaló grafikus bemutatása	17. oldal
Szabályozási tervlap	18. oldal
Tulajdoni lapok másolatai	19. oldal
Beépítési tervlap	24. oldal
Ingatlanértékelési korlátozó feltételek	25. oldal
Általános Vállalási Feltételek (KPMG)	26. oldal

ELŐZMÉNYEK ÉS ÁLTALÁNOS BEVEZETÉS

Előzmények

Budapest Gyógyfürdő és Hévízei Rt. 1/1-es tulajdonában van a 25879 helyrajzi számú, kivett strandfürdő besorolású ingatlan, összesen 89.176 m² nagyságú beépített földterület, amelyen a Dagály Strandfürdő működik. Az ingatlan címe Budapest, XIII. Népfürdő utca 38.

Az ingatlanról 2015-ben két értékelés készült, de a megállapított értékek között jelentős eltérés mutatkozott. Az Ernst & Young Tanácsadó Kft. (továbbiakban: „Értékelő 1.”) március 31-i érvénnyel **4.013 millió forint** nettó (áfa nélküli) piaci értéket, a Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ Zrt. (Továbbiakban „BFVK”, vagy „Értékelő 2.”) május 5-i érvénnyel **6.752 millió forint** nettó (áfa nélküli) piaci (forgalmi) értéket állapított meg.

Munkák során mind a két Értékelő értékelési jelentését elolvastuk, elemeztük és az alkalmazott értékelési feltételezéseket egymással összevettettük. Munkánk elsődleges célja az volt, hogy álláspontot alakítsunk ki abban a helyzetben, amikor két értékelő által készített értékelés eredménye egymástól olyan lényegesen tér el, hogy a nagyobb érték a kisebb érték több, mint 1,7-szerese.

Az eltérések okát részben az ingatlanértékelések során felhasznált feltételezések különbségében találtuk meg, részben a piaci adatok elemzésének, illetve felhasználásának eltérő mechanizmusában.

Ingatlanértékelés helyzete az ingatlanvásárlás után

A nemzetközi előírások és a gyakorlat szerint is az ingatlanok értékelésének legalapvetőbb módszere a piaci összehasonlítás. Ennek során az értékelt ingatlanhoz hasonló ingatlanokra vonatkozó piaci tranzakciók alapján – a hasonlóságok és különbségek, valamint az értéknövelő és értékcsökkentő tényezők összehasonlításával – elkészített elemzés adja meg az ingatlanra vonatkozó érték-indikációt.

Az érték-indikáció elnevezés azért fontos, mert minden esetben tekintettel kell lenni a piaci szereplők egyéni értékítéletére, illetve sok olyan tényezőre, amely nem számszerűsíthető matematikai pontossággal. Az érték-indikáció pontossága alapvetően két tényezőtől függ, egyrészt attól, hogy az ingatlant mennyire jellemzik általánosan ismert, és gyakran előforduló tulajdonságok, másrészt attól, hogy mekkora az összehasonlításra alkalmas piaci tranzakciók száma, azaz statisztikai értelemben alkalmas-e megfelelő bizonyosságú érték tendenciák megállapítására.

Szokásos piaci helyzetben, amikor kellő mennyiségben áll rendelkezésre piaci információ az értékelések pontatlanságát nagyjából 10% körüli mértékben szokásos megállapítani. Ez azt jelenti, hogy ha két értékelés ugyanarról az ingatlanról, ugyanolyan feltételek mellett és ugyanabban az időpontban különböző Piaci Értéket határoz meg, akkor mind a két vélemény megfelelőnek tekinthető, ha az eltérés +/- 10%-nál nem nagyobb. A magyarországi gyakorlat ennél megengedőbb volt, hiszen Magyarországon - általában - nem áll rendelkezésre az ingatlan értékesítési története, illetőleg kevés

az áttekinthető és megbízható adatbázis, és ennek megfelelően még a +/- 15%-os eltérés is esetenként elfogadható volt.

A 2008-as ingatlanpiaci válság elsősorban a fejlesztési telkek piacát sújtotta. Számtalan meg nem valósult fejlesztéshez megvásárolt telek van a korábban hitelt nyújtó pénzintézetek portfóliójában. Ezen ingatlanok helyzetében 2015-16-ban kedvező változások várhatók. Az ingatlanfejlesztői aktivitás lassan újra visszatér és a korábban előkészített, de meg nem valósult fejlesztések megindítására reális esély van.

Az értékelési időpontban azonban egyelőre a budapesti ingatlanpiaci élénkülést elsősorban az alacsony banki kamatok miatt mobilizált egyéni megtakarítások ingatlanpiaci helykeresése jellemzi, mely elsősorban a lakáspiacon jelentkezik. Egy-két jelentősebb irodapiaci tranzakció is történt az elmúlt 12 hónapban, de ezekben az esetekben jellemzően a Magyarországon már jelenlévő gazdasági társaságok elmozdulása, és régi irodaterületeik vagy bérleményeik újra-cserélése történt.

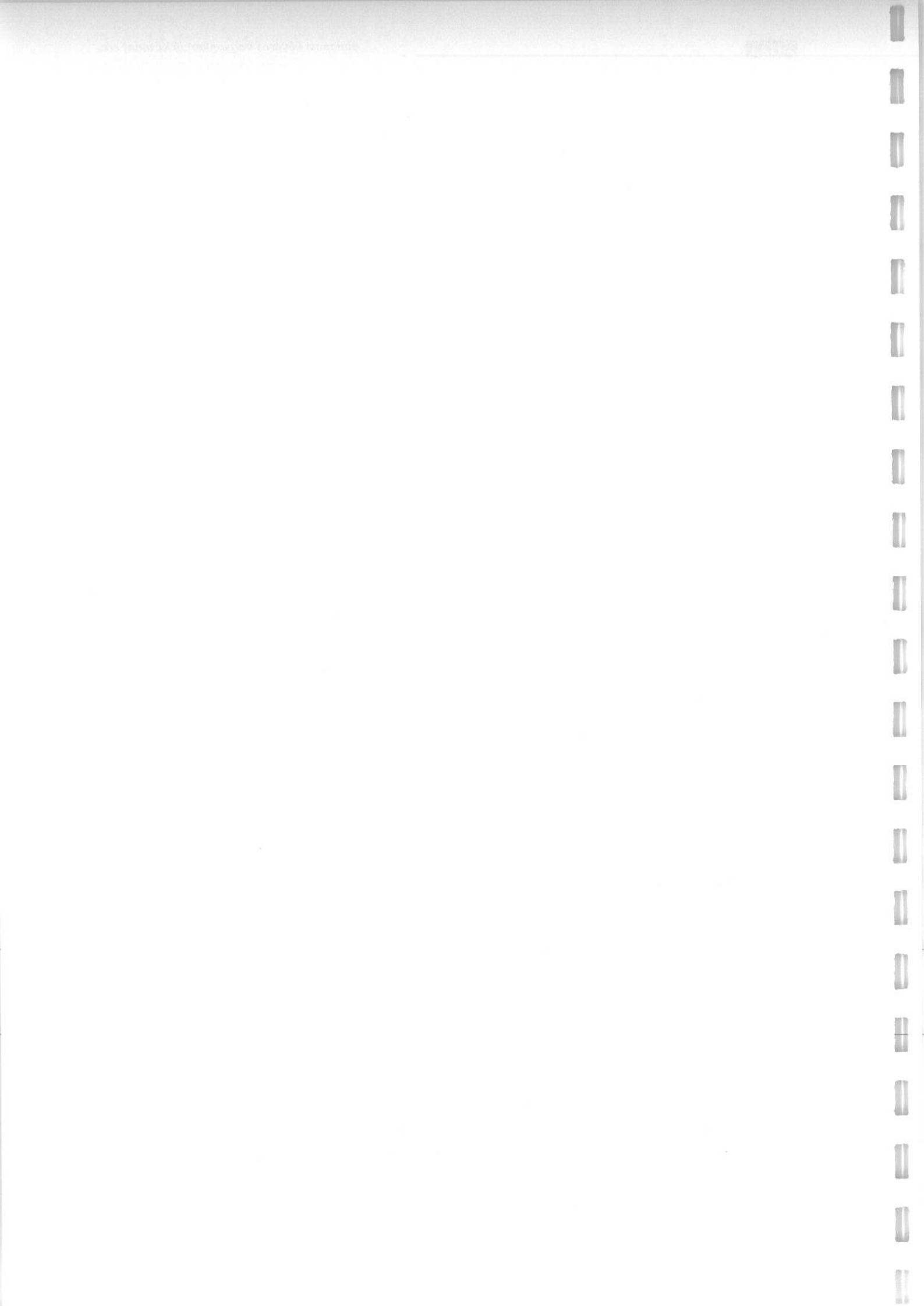
Még mindig nagyon kevés a tranzakció szám, és a megvalósult ügyletek részleteit az érintett felek üzleti titokként kezelik. Az értékelési technikák jellemzőit a későbbiekben összefoglaljuk, de bármely technikát használ is az értékelő, az alkalmazott paraméterek szükségszerűen piaci információkból származnak. Amennyiben ilyenek nincsenek, az értékelők saját maguk – a szakmai tapasztalataik alapján – feltételeznek „releváns piaci magatartást és megközelítést”. Azonban az értékelési kalkulációkban felhasznált feltételezések száma és mértéke a válság közepette olyan jelentőssé vált, hogy az értékelési következtetésben az értékelő saját véleménye (illetve feltételezéseinek szakmai eredője) nagyobb jelentőségű, mint az normális piaci helyzetben lenne.

A szubjektív elemek és feltételezések miatt a korábbi 10-15%-os értékelési bizonytalanság mára 20-30%-ra emelkedett. Ha ennél nagyobb eltérés mutatkozik, akkor annak oka valószínűleg az értékelési alapelvek és feltételezések különbözőségéből származik.

Az ingatlan értékelés elvi alapja

Az ingatlan értékének megfogalmazása még akkor is komoly előzetes elemzést igényel, ha bizonyos értékelési alapokat (*valuation basis*) illetve érték definíciókat (például: Piaci Érték) a nemzetközi szabványok és előírások meghatározzák. A nemzetközi előírások alapján a Piaci Érték olyan fogalom, amelynek definíció szerinti fundamentuma a kényszer nélküli eladó és vevő.

Egy ingatlan értéke alapvetően azon – az ingatlanhoz kötődő – jogok és kötelezettségek együttes értéke, amelyek az adott ingatlan vásárlója, vagy tulajdonosa számára rendelkezésre állnak. Ebből az általános megfogalmazásból két dolog következik. Egyrészt az ingatlan többféle jogi érdekeltséget testesíthet meg, amely érdekeltségek akár megoszthatók is lehetnek, így egy ingatlanban többféle érdekeltség is rendelkezik értékkel. Másrészt az ingatlan általános tulajdonságai mellett lehetséges olyan ingatlanhoz kötődő érdekeltség is, amely nem minden átlagos piaci szereplő számára áll rendelkezésre.



Emiatt többféle érdekeltséget lehet meghatározni és többféle értéket lehet kifejezni egy ingatlannal kapcsolatban. Azt a – látszólag – egyszerű kérdést, hogy „mi is az értékelés tárgya?“, sokszor a legnehezebb meghatározni. Ennek egyik kiindulási pontja az a gazdasági- vagy jogi mozzanat, amelyhez az értékről kialakított véleményt fel kívánják használni.

Az érdekeltségek sokszínűsége, megoszthatósága, korlátozhatósága és változtathatósága csak akkor nem okoz bizonytalanságot az értékelési következtetésekben, ha alaposan és áttekinthetően fogalmazzák meg azt a kérdést, amelyre az értékelő a választ keresi.

A felülvizsgált értékeléseknél használt értékelési módszerek összevetése

A korábbiakban ismertetett korlátozott piaci helyzetben, azaz akkor, amikor nem kínálnak a „szabad piacon” olyan ingatlant – jelen esetben strandterületet -, amely hasonló városközponti környezetben fekszik, hasonló városszerkezeti kapcsolatokkal rendelkezik, hasonlóan kiépített, hasonló mennyiségű és minőségű vízellátással rendelkezik, valamint hasonló hosszúságú Dunai expozíciója van a „piaci összehasonlító” értékelési módszer alkalmazhatósága joggal kizárható. Mindkét Értékelő ezt tette.

Ugyanakkor a piaci összehasonlítás módszerét helyesen alkalmazták az elvben üresnek és beépíthetőnek tekinthető földterület - mint ingatlan komponens - értékelésénél.

Mindkét értékelő fő módszerként az avulással csökkentett, újraelőállítási költség módszert (röviden „költség módszer”) használta. Ennek használata indokolt, ha az értékelők megállapítják, hogy az értékelés tárgya „speciális ingatlan”, vagy korlátozott piaccal rendelkező eszköz.

Amennyiben az értékelő a „költség módszert” alkalmazza, abból indul ki, hogy az ingatlan vevője számára mindaz, ami az adott ingatlant jelenti (földterület, építmények és épületek) hasznos és szükséges. Ha nem így lenne, akkor nem várható el a potenciális vevőtől, hogy ezek értékét elismerje. Ugyanakkor a költség módszer implicit tartalmazza a „folyamatos használat” elvét is. Ennek megfelelően, amennyiben a potenciális vevő nem a korábbi használat folytatásában érdekelt, hanem az ingatlan fejlesztésében, a „folyamatos használatot” tükröző költség módszer eredménye nem feltétlen elfogadható számára.

Értékelő 2. abból indult ki, hogy az ingatlan jövedelmet termel, és jövedelem termelő képessége fenntartható, és javítható. Ezért alkalmazta a jövedelem értékelési módszert is. Olyan kalkulációt készített, amelynél a meglévő, illetve tervezett nettó és adózás előtti jövedelmekből kifejezhető, úgynevezett diszkontált cash-flow számítási módszer (DCF) használatával jutott el az érték indikációhoz. Ennél a módszernél az érték nagyságát egyrészt a feltételezett (vagy meglévő) üzleti terv, másrészt az alkalmazott diszkontráta nagysága határozza meg (ezt később részletesen elemezzük).

Ezen a ponton fontos utalni a piaci érték, illetve az egyéb értékformák közötti eltérésekre. A DCF módszer csak akkor eredményez piaci értéket, ha az összes alkalmazott feltételezés az adott gazdasági- és ingatlanpiaci szegmens általános körülményeinek és elvárásainak is megfelel, és nem tartalmaz „tulajdonos-specifikus” megfontolásokat. Ugyanakkor a DCF módszer alkalmas arra, hogy szimulálja a tulajdonos egyedi üzleti tervét, így az ilyen megfontolással készített DCF-ből nyert érték indikáció inkább „értékességnek”, mint piaci értéknek tekinthető. Amikor az értékelő ezt a módszert használja,

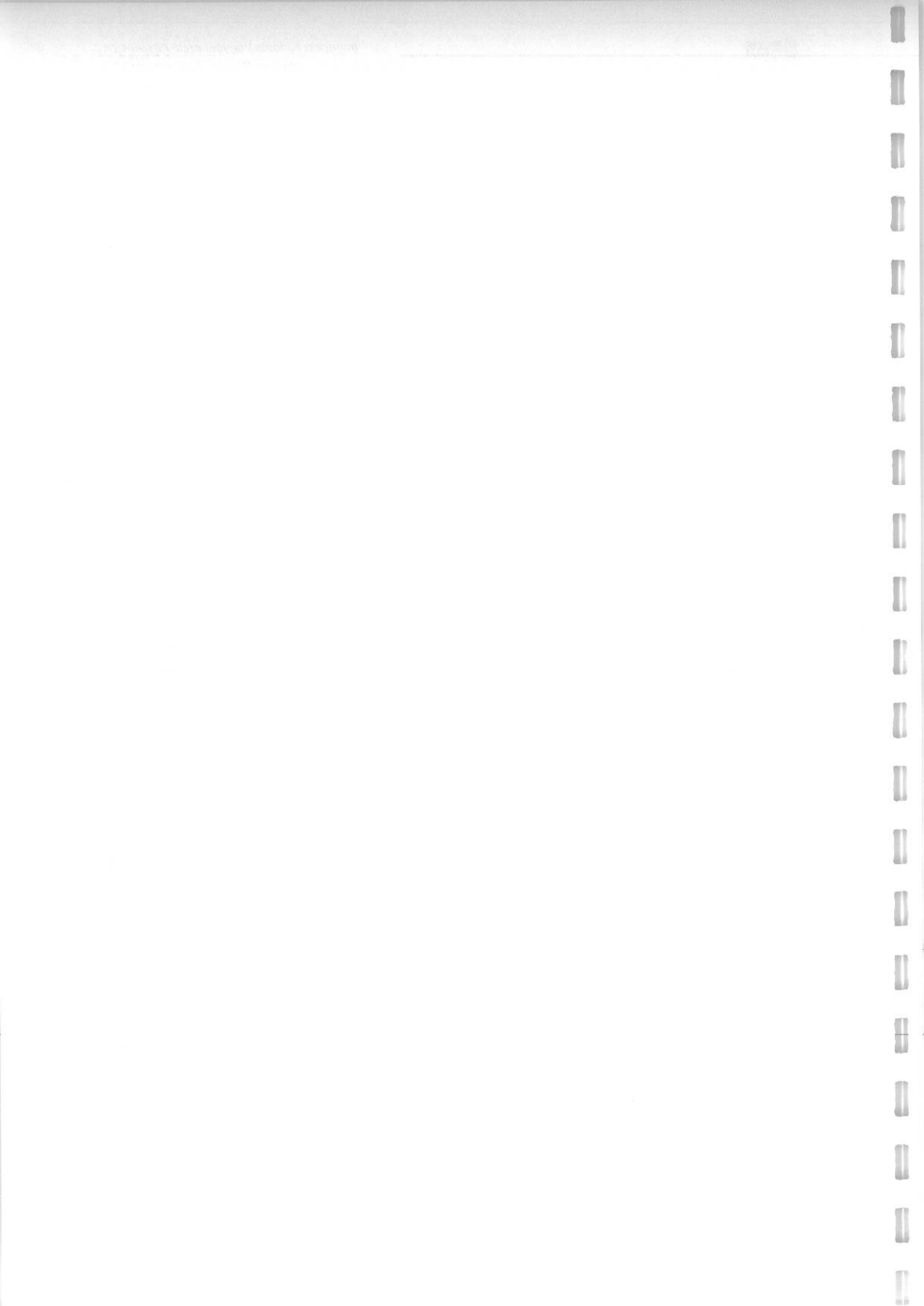
szükséges, hogy az alkalmazott feltételezések (árbevétel növekedés, költségek alakulása, külső gazdasági folyamatok hatása, diszkontráták és tőkésítési ráták nagysága, stb.) alátámasztását mutassa be, és indokolja.

Véleményünk szerint a két értékelés eredményének feltűnő különbsége az értékelési módszerek alkalmazásának különbözőségéből fakad. A diszkrepancia fő tényezője nem a felépítmények és az építmények - ideértve a beépített gépészeti elemeket is – érték következtetés eltérése, hanem főként a telekértékelés volt.

Általános esetben, ha ekkora a különbség a vevő és eladó véleménye között, akkor – „szabad piaci” körülmények között egy ilyen tranzakció nem is jönne létre. Ezért jelen szakvélemény készítésekor arra törekedtünk, hogy a két értékelés közötti, illetve az eladó- és vevő eltérő érdekei és szándéka közötti kompromisszumos feltételrendszer kialakítására tegyünk javaslatot. Ennek módja egy olyan reális értéksáv meghatározása, amelyen belül megállapított érték szakmai szempontból elfogadható lehet. Ezért jelen szakvéleményünkben – a megbízás alapján - meghatározunk egy piaci értéket, de a munka kiinduló és alapvető része a reális piaci értéksáv megállapítása volt.



Dagály Strand télen – nyáron, archív felvétel az 1960-as évekből



ÉRTÉKELÉSEK ÁTTEKINTÉSE ÉS ELEMZÉSE

Bevezetés

Amikor a fenti értékeléseket elolvastuk, szem előtt tartottuk a magyar és nemzetközi előírásoknak való megfelelést, így említve ezek között a RICS, az IVS, illetve az Appraisal Institute vonatkozó paragrafusait. Arra a megállapításra jutottunk, hogy az értékelések közötti rendkívüli mértékű eltérés oka elsősorban az a mögöttes feltétel-rendszer, amelyet az értékelők összeállítottak. Vizsgálatunk fókuszában a telekértékelés során felhasznált összehasonlító ingatlanok, illetve az összehasonlítás módszere volt.

Értékelő 1. (Ernst & Young Tanácsadó Kft.) értékelésének áttekintése

Az értékelés elsődleges módszere

A jövedelem módszer alkalmazhatóságát a strandfürdő működésének alacsony profitabilitása-, valamint a működés közszolgáltatási jellege miatt nem alkalmazták.

A jelentésben elsődleges módszerként a költség alapú módszert vették figyelembe. Ezt az ingatlan speciális jellege indokolta. A költség alapú módszer alkalmazásakor az ügynevezett „indirekt” módszert használták. Ez a módszer az amerikai gyakorlatban használt IOWA avulási görbék használatát is jelenti, azaz meghatározott eszközök tekintetében nem lineáris avulással számol. A könyvszerinti beszerzési értékek indexálásával és az életkor szerinti (IOWA) avulás beszámításával, illetve a már nullára leírt, de használható eszközök értékarányának (HOLD faktor) figyelembevételével elkészített, tételes eszközlista alapú számítással határozták meg az eszközök értékét.

A költségmódszer során a telek értékét piaci összehasonlító módszerrel határozták meg (telek értékelési mátrix). Az összehasonlításra alkalmas kínálatok meghatározásánál az elsődleges szempont a Duna közelsége, illetve a Duna parti fekvés volt, ezért a 3 kiválasztott telek mind római parti ingatlan volt. Az összehasonlítás során a szakmai elveknek megfelelően, különböző szempontokra vonatkozó kiigazításokat végeztek.

Értékelési következtetések

- 1 A jelentésben meghatározott eszközértékek kerekített összege 1.011 millió Ft.+áfa az alábbi megoszlás szerint:

- épületek	276 millió Ft. + áfa
- medencék	237 millió Ft. + áfa
- egyéb építmények	414 millió Ft. + áfa
- gépészet	84 millió Ft. + áfa
- 2 A piaci összehasonlító adatok közül az értékelési mátrixban 3 kínálati ajánlat szerepelt, amelyeket egyenlő mértékben vett figyelembe. Kiigazításokat végzett az alábbi szempontok alapján: kínálati státusz, övezeti paraméterek, közműellátottság, elhelyezkedés, méret és alak,

megközelíthetőség, beépíthetőség, és a vízpart hossza. Mindhárom telek egy és három hektár közötti volt.

- 3 Az értékelő következtetése 32.000 Ft/m² érték volt, így a 89.176 m²-es, (hrsz.:25897) telekre vonatkozó piaci érték 2.853 millió forint + áfa volt.
- 4 A teljes ingatlanra vonatkozó piaci érték 4.013 millió forint, amelyből a még be nem jegyzett területrészt nem tartalmazó piaci érték **3.864 millió forint + áfa**.

KPMG megjegyzései

- Az értékelő indokoltan választotta a költség módszer elsődleges alkalmazását.
- Az alkalmazott indirekt értékelési módszer statisztikai jellegű és elsősorban gépek és gépészeti berendezések, illetve építmények esetén szokták széles körben alkalmazni. Véleményünk szerint ingatlanok esetében nagy jelentősége van az úgynevezett „relatív életkor” figyelembevételének, azaz annak, hogy a könyvszerinti aktiválási dátumból számolt avulást számtalan karbantartási, folyamatos felújítási és üzemelési tényező befolyásolja.
- Fenti megfontolás alapján az a véleményünk, hogy az indirekt módszer használata ingatlanok esetében tartalmaz piaci bizonytalanságot.
- Az értékeléséhez csatolt „Korlátozások” 6. bekezdése helyesen állapítja meg, hogy az értékelés nem egzakt tudomány, és nem létezik egyetlen vitathatatlan értékeredmény. Megjegyzi továbbá, hogy „értékelésünk eredményét egy valószínűsíthető sáv megadásával” közlik. A jelentésben e sáv nagyságára nem volt utalás.
- Értékelő 1. feltételezte, hogy a telekalakítás megvalósult, és így számításaiba az erre a területre eső értéket is bevonta. Az átláthatóság kedvéért ennek a terület résznek értékét külön is feltüntette, így elkerülendő az esetleges félreértést, amely abból eredhet, hogy a telekalakítás nincs átvezetve a földhivatali ingatlan nyilvántartásban.
- Az összehasonlító telekadatok korrekciójánál Értékelő 1. egyértelműen követte azt az általános tapasztalatot, hogy nagyobb telek alacsonyabb fajlagos áron talál gazdára, mint egy kisebb telek. Véleményünk szerint ez csak bizonyos típusú telkeknél igaz. Minden olyan esetben, amikor az adott funkció nem valószínűsíthető meg egy bizonyos méret³ alatt, akkor maga a telek mérete az ingatlan használhatóságának kritikus peremfeltétele. Véleményünk szerint a Dagály strandfürdő egyik alapvető értéke a terület nagysága, ezért nem indokolt a nagyságra vonatkozóan jelentős mérvű, mechanikus alkalmazott negatív korrekciót használni.

³ A KPMG Spanyolországi értékelői gyakorlatában idegenforgalmi, illetve rekreációs sport területek értékelésénél egyértelműen tapasztaltunk telekméret kapcsán fordított korrekciót. Összefüggő, és fejlesztésre alkalmas telket magasabb fajlagos értéken kínálnak, mint kisebbet ugyanabban a lokációban.

Értékelő 2. (BFVK) értékelésének áttekintése

Az értékelés módszere

Az értékelő nem határozott meg elsődleges értékelési módszert. Az értékelésnél két módszert, a „nettó pótlási költség-számítás” módszerét, és a hozamszámítás módszerét használta. Természetesen a nettó pótlási költség-számítás módszernél a telek értékét a piaci összehasonlító módszerrel állapította meg.

Az értékelés kizárólag a 25897 hrsz.-ú, 89.176 m²-es ingatlanra vonatkozott.

A költségmódszer alkalmazása során az ingatlanok elvi újraelőállításához szükséges fajlagos építési költséget határoztak meg (bruttó pótlási költség), amelyet fizikai-, erkölcsi-, és piaci avulással korrigáltak. A termálvízellátás gépészeti hálózatai az értékelés részét képezték.

A telek piaci értékét összehasonlító módszerrel számították. A kiválasztott XIII. kerületi telkek az értékelt ingatlantól viszonylag távolabb találhatók, és nem közvetlen vízparti fekvésűek.

A hozam alapú értékelés során Értékelő 2. olyan üzleti feltételezéssel élt, amely alapján a rendelkezésre álló épület-területek egy részét bérbeadással hasznosította. Emellett a 10 éves cash-flow modellben feltételezte a fürdő kihasználtságának és ebből származó bevételeinek folyamatos növekedését. Az adózás előtti nettó pénzfolyamot megadott diszkontrátával jelenértékre számította, majd az összes jelenérték adta meg az ingatlan becsült piaci értékét. A 10. évben stabilizált cash flow-t direkt tőkésítési módszerrel maradványértékre számolta, majd ezt a jövőbeli értéket diszkontálta. Az alkalmazott diszkontráta 7,0% volt.

Értékelési következtetések

- 1 Az ingatlanok, építmények és gépészeti berendezések költségmódszer alapján számított piaci értéke kerekítve 1.554 millió forint + áfa volt az alábbi megoszlásban:
 - épületek 1.255 millió forint + áfa
 - építmények és gépészet 237 millió forint + áfa
 - Béke kút 62 millió forint + áfa
- 2 Piaci adatok alapján az értékelt ingatlannál kisebb méretű, de nem vízparti fekvésű telkek kínálati áraiból összeállított értékelési mátrixban kiigazításokat végzett a telkek kínálati státusza, övezeti paraméterei, elhelyezkedése, mérete, megközelíthetősége, és beépíthetősége alapján. A korrigált végső fajlagos érték 58.248 Ft/m² volt, amely a teljes telekre 5.194.323.648 forintos, kerekítve 5.194 millió forint + Áfa piaci érték indikációt eredményezett.
- 3 A költségmódszerrel meghatározott piaci érték kerekítve **6.749 millió forint + áfa** volt.
- 4 A hozam alapú értékelés eredménye **6.755 millió forint + áfa** volt.
- 5 Értékelő 2. a két módszerrel (hozam-, és költség-) elkészített értékelési következtetést azonos súlyozással vette figyelembe. Az így átlagolt 50-50%-os számítás alapján az ingatlan forgalmi érték indikációja kerekítve **6.752 millió forint + áfa** lett.

KPMG megjegyzései

- A RICS nemzetközi előírásai szerint az értékelőnek meg kell határoznia azt a módszert, amelyet az értékelésnél megalapozottnak tart, és ennek eredményét kell végeredménynek tekintenie. Értékelő 2. azonban a két módszer eredményét súlyozta. Az alkalmazott mindkét módszer ugyanazt az értéknagyságrendet eredményezte, a két érték közötti különbség nem érte el az 1%-ot. Emiatt az általunk vitatott súlyozás – mint eltérés az RICS előírásaitól – nem jelentett materiális különbséget a piaci érték meghatározásakor, feltételezve, hogy mindkét módszer eredményét pontosnak tekintjük.
- A költségmódszer alkalmazását a felépítményekre, építményekre és gépészetre vonatkozóan megfelelőnek ítéltük. Nem találtunk olyan tényezőt, amely az értékelés pontosságát az átlagos bizonytalansági szintnél jobban befolyásolta volna.
- Azonban a költségmódszerhez felhasznált telekérték számítása több kérdést is felvet, például az alábbiakat:
 - az összehasonlított telkek nem számítanak hullámtérnek vagy árvízveszélyes területnek. Így az összehasonlítás során szükséges lett volna erre a tényezőre külön kitérni.
 - az összehasonlított telkek fekvése lényegesen más, mint az értékelté, ami gyengíti az összehasonlítás hitelességét.
 - az összehasonlításba bevont 5.700 és 3.600 m²-es telkek lényegében más típusúak, mint az értékelt telek, ezért ezen összehasonlító ingatlanok használatának kockázata, illetve a következtetés bizonytalansága az átlagosnál magasabb.
- A hozam alapú értékelés során Értékelő 2. egy hipotetikus üzleti terv alapján állította össze a modellt. Hasonló esetben mindenképpen szükséges az „üzleti terv” legnagyobb hatású feltételezéseit indokolni és alátámasztani. Az adott modellben a nettó cash-flow értéke jelentősen, évenként 20-30%-al nő. Ennek egyik forrása feltehetően az, hogy a vendégforgalom az első 5 évben 40%-al, az első és a stabilizált 8. évet tekintve pedig 70%-al növekszik.
- Az üzleti modell tartalmaz évenként 50-90 millió forint közötti beruházási költséget, amely feltehetően nem elegendő lényeges felújításokra és új funkciók létesítésére, és így kérdés, hogy mi a fenti növekedés üzleti alapja.
- Az üzleti terv nem tartalmaz lényeges haváriát, azaz 10 év alatt semmilyen árvízveszélyes esemény hatásaival nem számol. Nem érzékeny a terv az időjárásra sem, rossz szezonra vonatkozó utalás, vagy visszaesés nincs a 10 éves számításban, a látogatottság és a bevételek töretlenül növekednek.
- Az üzleti terv bevételi és költségoldalának alátámasztása ugyan nincs kifejtve, de nem zárható ki, hogy az Értékelő rendelkezett erre vonatkozó információkkal. Ugyanakkor fontos megjegyeznünk, hogy az értékelés az értékelési időpontban még nem leszerződött és létező pénzfolyamokat vesz figyelembe, amelyek számtalan jövőbeli bizonytalan üzleti feltételezésen alapulnak. Egy jövedelem termelő ingatlan értékeléséhez, ahol az értékelés alapja egy üzleti tevékenység, illetve az ehhez kapcsolódó üzleti terv, az alkalmazott diszkontrátát általában a WACC módszerrel építik fel. Ez a ráta lényegesen különbözik a piaci tranzakciókból derivált, úgynevezett általános megtérülési rátától (Overall yield). KPMG szakemberei -benchmark

összehasonlításra alapozva úgy vélik, hogy egy ilyen üzleti terv alapján készült értékelés esetében az alkalmazható diszkontráta 10% körül, vagy e felett alakulhat. Fontos kiemelni, hogy a budapesti első osztályú „A” kategóriás irodapiacra elért megtérülési ráta szintje is magasabb, mint Értékelő 2. által használt 7%-os diszkontráta. Példaként említhetjük a 2015-ben értékesített Vision Tower irodaházat (XIII. Váci út 31.), ahol a teljes területre 10 éves bérleti szerződést kötött a bérlő (KPMG) és így a vevő (Erste Ingatlanalap) nagy biztonságú cashflow-t vásárolt egy teljesen új, modern épületben. Ennek a tranzakciónak is 7% felett volt az általános megtérülési rátája, a Dagály strandfürdő üzletmenetéhez képest lényegesen kisebb kockázati szinten.

- Az alacsony diszkontráta magas érték indikációt eredményez.
- Ha a piaci összehasonlítás során kiigazítást tennénk az árvízi hullámtér kockázatra, illetve egy esetleges beépítés során ebből eredő beruházás mértékére, a megállapított telekérték feltehetően alacsonyabb lenne. Ugyanígy alacsonyabb lenne az érték indikáció, ha a hozam alapú értékelésnél a 7%-nál magasabb diszkontrátával számolna Értékelő 2. Mindezek alapján megállapítható, hogy még 50-50%-s súlyozott módszerrel is alacsonyabb piaci érték indikációt eredményezne a módosított kalkuláció.



A Dagály népszerűsége 1969 nyarán (Fortepan archívum)

ÉRTÉKELÉSI MEGFONTOLÁSOK

BEVEZETÉS

Tekintettel a szakvélemény céljára KPMG Tanácsadó Kft. nem készített egy „harmadik”, a megadott két értékeléstől teljesen független értékelői jelentést.

Meggyőződésünk az, hogy szakmai elemzésünk nyomán mindkét értékelésnél lehetséges egy-egy meghatározott feltételezés kiigazítása, aminek eredményeképpen az értékjavaslat a KPMG gyakorlati tapasztalatira és tudására alapozva, véleményünk integrálása nyomán a rendelkezésünkre bocsátott értékelésekből meghatározható. A két értékelés eredményeinek összefoglalását az alábbi táblázat mutatja be. Az Ernst & Young Tanácsadó Kft. (E&Y) által meghatározott telekértékből csak a megadott helyrajzi számra eső értéket mutatjuk be:

Hrsz.: 25897 telekre	E&Y millió Ft. költség m.	BFVK millió Ft. Súlyozott	BFVK millió Ft. költség m.	BFVK millió Ft. hozam m.
Telekérték	2 853		5 194	
Épületek, építmények	927		1 492	
Gépészet vagy egyéb	84		62	
Épített eszközök összesen	1 011		1 554	
Ingatlan összesen	3 864	6 752	6 748	6 755

A táblázat mutatja a telekértékelések és az egyéb eszközök (épületek, építmények, gépészet) értékelésének eltérő eredményeit millió forintban, kerekítve. A különbség aránya a következő:

Eltérések aránya	%
Csak a telekértéknél	82%
Csak az épített/beépített eszközöknél	54%
Teljes ingatlan értékeknél	75%

Az eltérés mértéke annyira jelentős, hogy bármelyik értékből $\pm 20\%$ -os – piaci bizonytalanságból eredő – értéksávot képezve sem fedi egymást a két értékelés.

Hipotetikus értékátfedés lehetősége	-20%	Alapérték	20%
E&Y értékvetéskészítés	3 091	3 864	4 637
BFVK súlyozott érték	5 402	6 752	8 102
E&Y hipotetikus felső sávszél		4 637	
BFVK hipotetikus alsó sávszél		5 402	
Sáv szélek távolsága (millió forint)		765	
Sáv szélek távolságának mértéke		16%	

A TELEK ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

„A” megközelítés – KPMG piac kutatás

Az értékelések legfontosabb része a telek értékének meghatározása, hiszen a két Értékelő véleménye ennél a tételnél tér el a legnagyobb mértékben, ami nem csak arányt jelent, hanem lényeges értékvolument is. Az E&Y értékelésénél a telekérték aránya a teljes értékhez képest 74%, míg a BFKV értékelésében ez az arány 77% volt.

A bizonytalanság oka az volt, hogy egyik értékelő sem talált megfelelő összehasonlító adatokat. Amikor szakvéleményünket elkészítettük különös figyelmet fordítottunk arra a folyamatban lévő piaci felszámolási tranzakcióra, amely még 2015 áprilisában kezdődött el, és amelynek tárgya – többek között - egy olyan telek volt, amely az értékelt ingatlantól mindössze 200 méterre északra fekszik.

A Foka Öbölben lévő, 25880/3 helyrajzi számú, IZ övezetű fejlesztési telek a FADESA Martinsa spanyol fejlesztő felszámolása miatt került a piacra. A 16.474 m²-es telek 1,0 szintterületi mutatóval rendelkezik. A kiírás szerinti minimum elfogadható ajánlati ár 2,3 millió euró volt, amely 310 forintos árfolyamon 713 millió forintos árat, azaz 43.300 Ft/m² fajlagos telekárat jelent. A felhívásra több mint 6 ajánlat érkezett, és előzetes információink szerint 2,8 és 3,2 millió euró közötti ársávban. Ha ezt a telket tekintjük összehasonlító adatnak, akkor a következőket kell figyelembe venni:



- a telek kisebb
- a beépíthetőség mértéke hasonló, de a szintterületi mutató – a funkció miatt - kihasználható
- a telek vízparti fekvésű
- a telek árvízvédelmi szempontból megegyezik az értékelttel, azaz a fejlesztés egyik feltétele a partvédő mű kiépítése
- az érték indikáció nem kínálati ár, hanem tranzakciós ár

Az alkalmazható korrigált fajlagos telekértéket – az óvatos becslés elve alapján - 2,8 millió eurós eladási árból számoltuk ki.

	méret m ²	Eladási ár Ft	Fajlagos érték Ft/m ²
FADESA - hrsz: 25880/3	16 474	873 600 000	53 029
Értékelt telek elvi értéke	89 176	4 728 915 479	
Kigazítás nagyság miatt -5%		-236 445 774	
Kigazítás funkció miatt -15%		-709 337 322	
Korrigált érték		3 783 132 383	42 423

Ennek a piaci információnak a felhasználásával olyan érték indikációra jutottunk, amely olyan ingatlan összehasonlításából származik, amelyik az Értékelők által felhasznált összes helyszínnél közelebb van az értékelthez, és árvízvédelmi szempontból teljesen megegyező karakterisztikájú. Emellett az összehasonlítás nem kínálati ár, hanem tranzakciónak tekinthető ár volt.

Az „A” megközelítésben levezetett javasolt piaci telekérték kerekítve **3.783 millió forint + áfa.**

„B” megközelítés – Értékelő 1. módszerének kiigazítása

Értékelő 1. által összegyűjtött és összehasonlításra alkalmasnak ítélt III. kerületi adatok első számú bizonytalansága abból ered, hogy a telkek nem a XIII. kerületben vannak. Az elmúlt 10 év alatt a XIII. kerület ingatlanpiaca dinamikusabban fejlődött, mint a III. kerületé. Ezt a viszonylagos különbséget jól illusztrálja az olyan nyilvános hirdetési adatbázisban, mint például az *ingatlan.com*, összehasonlítjuk a vizsgált körzetekben kínált telkek fajlagos átlagos árait.

Minkét értékelő használta ezt a hirdetési adatbázist. Az *ingatlan.com* szerint a vizsgált III. kerületi körzetben az átlagos telekár 42.000 Ft/m², míg a XIII. kerületi telkek esetében ez az érték 99.000 Ft/m². Ez, ugyan pontatlanul, de tendenciájában elfogadhatóan utal a két városrész érték-potenciáljának különbözőségére. Emiatt Értékelő 1. eleve alacsonyabb összehasonlítási szintről indult, ezért a kerület miatt 10%-os kiigazítást használtunk.

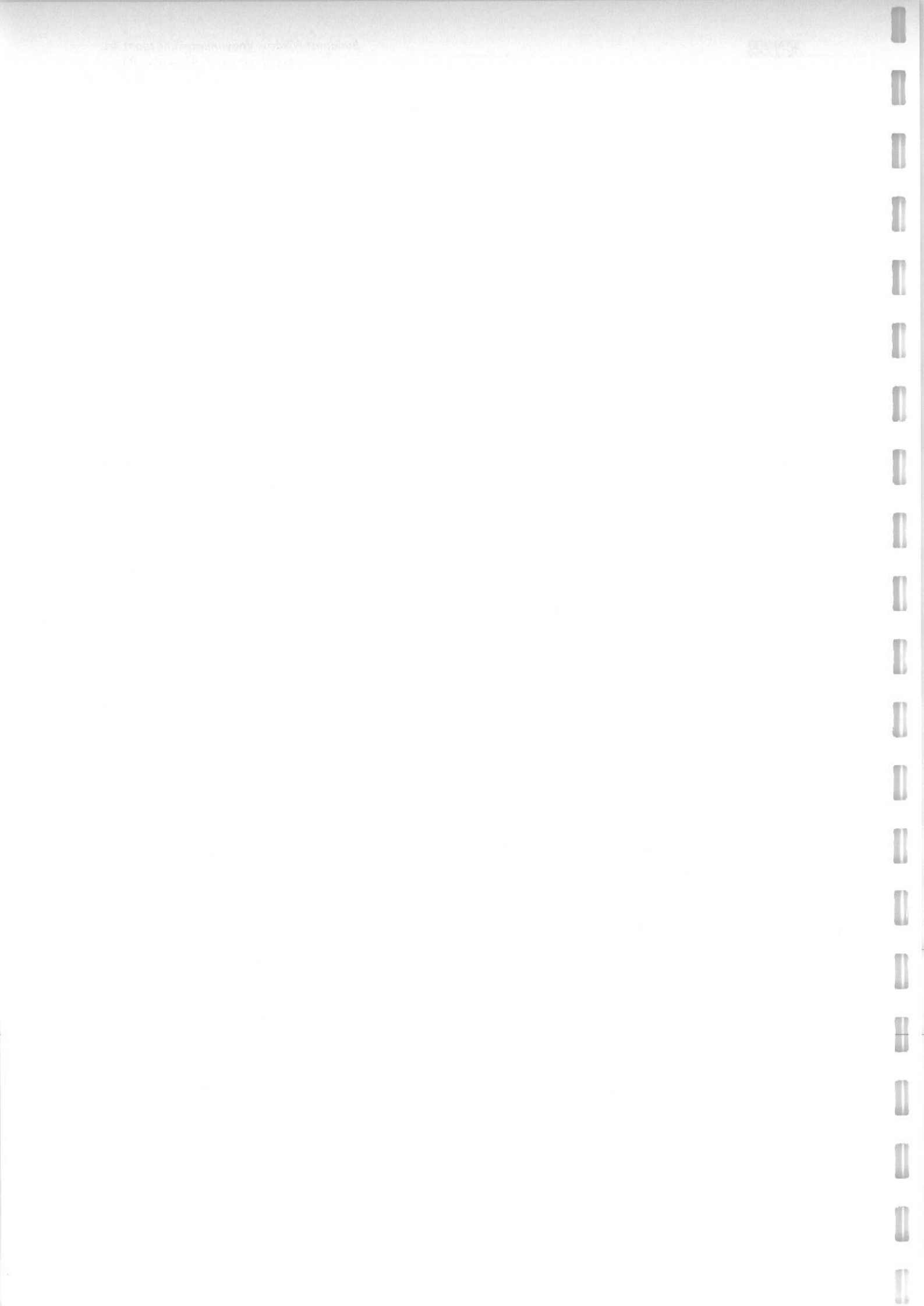
Az értékelési polémia éppen az volt, hogy vajon az-e a célravezető eljárás, ha üdülő övezeti telkeket vizsgált az értékelő, de másik kerületben, avagy fejlesztési telkeket elemez az adott körzetben.

Értékelő 1. a kínálat árakra vonatkozóan -20%-os korrekciót használt. Ugyanez a korrekció Értékelő 2.-nél -15% volt. A jelenlegi gyakorlatban tapasztalható, hogy az eladók nem fogadnak el ilyen mértékű csökkentést az alku során. Az eladók jelentős része az általa kínált árat, mint küszöbértéket tekinti, és inkább nem ad el, ha nincs számára megfelelő ajánlat. Ezért a -15%-os kiigazítási mértéket reálisabbnak tartjuk és +5%-os korrekciót alkalmaztunk.

A telkek méretére vonatkozó kiigazításnál elemezhető, hogy ha az értékelt telkek „Legértékesebb és Legjobb” használata szerinti funkció megkövetel egy bizonyos nagyságot, akkor ez nem hátrány, hanem értéknövelő tényező is lehet. Természetesen a telekár „volumene” ellenkező hatással van a fajlagos értékre, de ebben a speciális esetben is csak 5%-os negatív korrekciót tartunk megfelelőnek, így Értékelő 1. összehasonlításának ezt az elemét +5%-os felfelé kiigazítással fogadtuk el.

	Korrekció	Piaci Érték (Ft)	Fajlagos érték (Ft/m ²)
Értékelő 1. megállapítása		2 853 000 000	32 000
Kiigazítás a kínálat miatt	5%	142 650 000	
Kiigazítás fekvés - kerület miatt	10%	285 300 000	
Kiigazítás méret miatt	5%	142 650 000	
Korrigált érték		3 423 600 000	38 391

A „B” megközelítésben levezetett korrigált piaci telekérték kerekítve **3.423 millió forint + Áfa.**



„C” megközelítés – Értékelő 2. módszerének kiigazítása

Értékelő 2. piaci összehasonlításában szereplő telkek egyike sem volt árvízvédelmi szempontból érzékeny terület. Értékelő 2. összehasonlító számításait két szemponttal egészítenénk ki:

- első szempont: eltérő beépíthetőség
- második szempont: árvízvédelmi költségek

Az első szempontot úgy vettük figyelembe, hogy további korrekciót, -5%-ot alkalmaztunk. Az eltérő beépíthetőség azt jelenti, hogy a kisméretű, városi fejlesztési telkek, az adott övezet besorolás mellett nagy valószínűséggel alkalmasak az engedélyezett maximális szintterületi mutatót közelítő fejlesztésre. Az értékelt telkek funkcionális korlátai miatt nem valószínű, hogy az 1,0-s szintterület valójában megépíthető lenne.

A második szempont figyelembevétele úgy történt, hogy publikus forrásokból adatokat gyűjtöttünk arra vonatkozóan, hogy a korszerű mobilgátas árvízvédelmi rendszerek megvalósítási költsége miként alakul.

Az árvízvédelmi építmény két fő elemből áll, egyrészt egy hagyományos, erősített töltésből, illetve magából az alapozott mobilgát-fogadó műtárgyból. Emellett hosszabb szakasz kiépítése esetén a mobilgát elemek tárolását is biztosítani kell. Különböző geodéziai és geológiai viszonyok miatt eltérő beruházási költségek jelentkeznek. Ismereteink szerint az 1 folyóméterre eső partvédőmű és mobilgát fajlagos költsége 800.000 és 1.300.000 Ft közötti sávba esik. Ez utóbbi költségnagyságrend volt a Római Part 3,5 km hosszú új védelmi vonalára becsülve. Tekintetbe véve, hogy a Dagály strandfürdő melletti Dunai védőmű nem állhat csak töltésből, vagy csak mobil gátból, hanem egy kombinált műszaki megoldásból, a kalkuláció során a magasabb költséget vettük figyelembe.

A korrekció lényege az volt, hogy amennyiben védett területeket hasonlítottunk össze nem védett területtel, akkor a „közös nevező” úgy jöhet létre, ha az értékelt telket is védetté tesszük, és ennek költségét beszámítjuk. Közelítő becslésünk szerint a szükséges partvédőmű hossza a telkek három oldalán, beleértve a Rákospatak menti oldalt is körülbelül 800 méter. Fentiek alapján Értékelő 2. összehasonlító értékelését az alábbiak szerint egészítettük ki:

Értékelő 2. értékkezelésének korrekciója		Ft	Ft/m ²
Megállapított kerekített telekérték		5 194 000 000	58 244
Kiigazítás a megvalósítható szintterület miatt	-5%	-259 700 000	
Kiigazított érték indikáció		4 934 300 000	55 332
Árvízvédelmi műtárgy becsült hossza	800m		
Árvízvédelmi műtárgy becsült költsége (Ft/fm)			1 350 000
Árvízvédelmi műtárgy becsült költsége (Ft)		-1 080 000 000	
Korrigált érték indikáció		3 854 300 000	43 221

A „C” megközelítésben levezetett javasolt korrigált piaci telekérték kerekítve **3.854 millió forint + áfa.**

A TELEK JAVASOLT PIACI ÉRTÉKE

Az általános értékelési gyakorlat alapján egy $\pm 10\%$ -os bizonytalansági sáv szélesség konzervatívnak mondható. Az elvégzett elemzések alapján az értékelt telekre vonatkozó reális piaci értéksávot a következő táblázatban mutatjuk be:

Reális piaci értéksáv elemzése	Korrektció	Telekérték (Ft.)	Eltérés javasolt piaci értéktől (Ft.)
Sáv alsó széle Ért.1. korrekció után	-10%	3 081 240 000	701 892 383
Sáv felső széle Ért.2. korrekció után	10%	4 239 730 000	456 597 617
Sáv szélessége		1 158 490 000	
Javasolt piaci érték - KPMG		3 783 132 383	

Fenti értékek 2015. május 11.-re vonatkoznak és áfa nélkül értendők.

AZ ÉPÜLETEK, ÉPÍTMÉNYEK ÉS GÉPÉSZET ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

A fenti eszközök értékelésénél az eltérés kisebb volt, mint a telek értékelésénél, de a különbség mégis 500 millió forint nagyságrendet képvisel. Mint ahogyan azt az „ÉRTÉKELÉSEK ÁTTEKINTÉSE ÉS ELEMZÉSE” fejezetben leírtuk Értékelő 1. indirekt értékelési módszerénél nagyobb bizonytalansági kockázatot látunk, mint Értékelő 2. munkájában. Amennyiben a költségmódszer általános értékelési bizonytalanságát $\pm 10\%$ -ban elfogadjuk, akkor Értékelő 1. indirekt módszerénél ennél magasabb lehet a pontatlanság mértéke, jelen esetben ezt 15%-nak tekintettük.

A telek értékének elemzéséhez hasonlóan, ezeknél az eszközöknél sem készítettünk külön részletes értékelést. Az eltérő értékelési rész-módszerek és feltételezések alapján az alábbi belső korrekciót végeztük el.

Tekintettel arra, hogy Értékelő 1. következtetése volt alacsonyabb, nála felfelé korrigáltunk, míg Értékelő 2. esetében lefelé, annak érdekében, hogy meghatározhassunk egy „közös értékelési értéksávot”.

Eszközök: értékelési sávok	Korrektció	Piaci Érték (millió Ft)
Értékelő 1. megállapítása		1 011
Szokásos bizonytalanság	10%	101
Indirekt módszer bizonytalansága	5%	51
Értékelő 1. korrigált érték		1 163
Értékelő 2. megállapítása		1 554
Szokásos bizonytalanság	-10%	-155
Értékelő 2. korrigált érték		1 399
Átlagolt korrigált érték		1 281

Fentiek alapján az épületek, építmények és beépített gépészeti eszközök piaci értéksávja **1.163 millió forint - 1.399 millió forint** közötti intervallumként határozható meg. Az értékek 2015. május 11.-re vonatkoznak és áfa nélkül értendők. A javasolt méltányos érték **1.281 millió forint**.

A FELÉPÍTMÉNYES INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA**Értékelő 2. módszere alapján**

Értékelő 2. a hozam alapú értékelési módszert is egyenrangú megközelítésnek tekintette. Az értékelésben bemutatott DCF modell-el kapcsolatban az „ÉRTÉKELÉSEK ÁTTEKINTÉSE ÉS ELEMZÉSE” fejezetben már felsoroltuk főbb megjegyzéseinket.

A következőkben azzal a feltételezéssel élünk, hogy az üzleti terv bevételi és költség oldala megalapozott. Az alkalmazott diszkontrátával azonban nem értünk egyet, és mivel ez viszonylag objektív módon felépíthető (WACC) módszer a DCF modell érzékenységet erre a paraméterre vizsgáltuk meg. Az egyszerűsített DCF modell az alábbi:

Közelítő ellenőrzés		Év	Év	Év	Év	Év	Év	Év	Év	Év	Záróév
Időszak		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
periódus		0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,0
Net CF	Mft.	145	175	237	306	384	470	522	576	576	576
Növekedés Y/Y			21%	35%	29%	25%	23%	11%	10%	0%	0%
Diszkontráta	10,0%										
Exit növekedés	1,0%										
Záróév ráta	9,0%										6 405
Diszkontfaktor		0,9535	0,8668	0,7880	0,7164	0,6512	0,5920	0,5382	0,4893	0,4448	0,4241
Jelenértékek		138	152	187	219	250	278	281	282	256	2 716
Összes jelenérték		4 760 Mft.									
Érzékenység vizsgálat		Ráta									
Összes jelenérték	11,0%	4 206 Mft.									
Összes jelenérték	10,5%	4 468 Mft.									
Összes jelenérték	10,0%	4 760 Mft.									
Összes jelenérték	9,5%	5 088 Mft.									
Összes jelenérték	9,0%	5 458 Mft.									
Összes jelenérték	8,5%	5 880 Mft.									
Összes jelenérték	8,0%	6 364 Mft.									
Összes jelenérték	7,5%	6 924 Mft.									

Az értékek 2015. május 11.-re vonatkoznak és áfa nélkül értendők. A leegyszerűsített modellben a diszkontálási periódusokat a tárgyévek közepére számoltuk. A záróévben történő direkt tőkésítésnél, a tőkésítési ráta és a diszkontráta viszonyát úgy határoztuk meg, hogy a záróév utáni időszakra 1%-os reálpiaci növekedést feltételeztünk.

Az érzékenységi vizsgálat azt mutatja, hogy a megadott üzleti terv alapján számított érték körülbelül 9,5%-os diszkontráta mellett azonos a költségmódszer méltányos értékével. A táblázatban 10%-os diszkontrátát alkalmaztunk és a kapott 4.760 millió forint érték-indikáció megfelelő alátámasztásnak tekinthető.

A számítások érzékenysége – noha kizárólag a diszkontrátát vizsgáltuk – azt mutatja, hogy jelen esetben a hozam alapú értékelés nagy bizonytalanságú feltételezéseket tartalmaz és nem alkalmas arra, hogy az értékelés során elsődleges módszernek tekintsük.

JAVASOLT MÉLTÁNYOS ÉRTÉKSÁV és MÉLTÁNYOS (PIACI) ÉRTÉK

Megbízásunknak megfelelően szakvéleményünkben méltányos értéksávot határozunk meg. Kiegyensúlyozott piaci körülmények között az értékelési bizonytalanság 10% körül alakul. A mai ingatlanpiaci helyzetben és az adott speciális ingatlanpiaci szegmensre vonatkozóan célunk elsősorban az volt, hogy Megbízó számára olyan reális értéksávot mutassunk, amely a jelenlegi piaci körülmények között hozzávetőleg +20%-os értékmozgást tegyen lehetővé. Az elvégzett elemzések és számítások alapján meghatározott Javasolt Piaci Értéksáv szélessége +- 17%, amely érték véleményünk szerint a megegyezés lehetőségét hordozhatja.

Törekedtünk arra, hogy olyan szakvéleményt készítsünk, amelyet – egy elvi egyeztetést feltételezve – az Értékelők is elfogadhatónak tartanának. Erre vonatkozó egyeztetéseket a KPMG nem végzett, ez nem volt szerződés szerinti feladatunk.

Az elvégzett vizsgálatok, elemzések és a munka során meghatározott feltételek alapján az a véleményünk, hogy a kijelölt ingatlan, a Dagály strandfürdő Méltányos (Piaci) Értékét, 2015. május 11.-i érvénnyel **4.092 – 5.794 millió forint** közötti **Javasolt Méltányos Értéksáv** reálisan képviseli. A meghatározott értékek áfát nem tartalmaznak.

Javasolt Méltányos Értéksáv	millió forint
Értéksáv alsó széle	4 092
Értéksáv felső széle	5 794
Javasolt Méltányos Érték	5 064
Ebből telekérték	3 783
Ebből egyéb eszközérték	1 281

Jelentésünkben megfogalmazott feltételezések és vizsgálatok alapján az a véleményünk, hogy a kijelölt ingatlan, a Dagály strandfürdő **Méltányos (Piaci) Értéke**, 2015. május 11.-i érvénnyel **5.064 millió forint**. A meghatározott érték áfát nem tartalmaz. Amikor az értékre vonatkozó véleményünket kialakítottuk a költség-megközelítés értékelési módszerét tekintettük elődlegesnek.

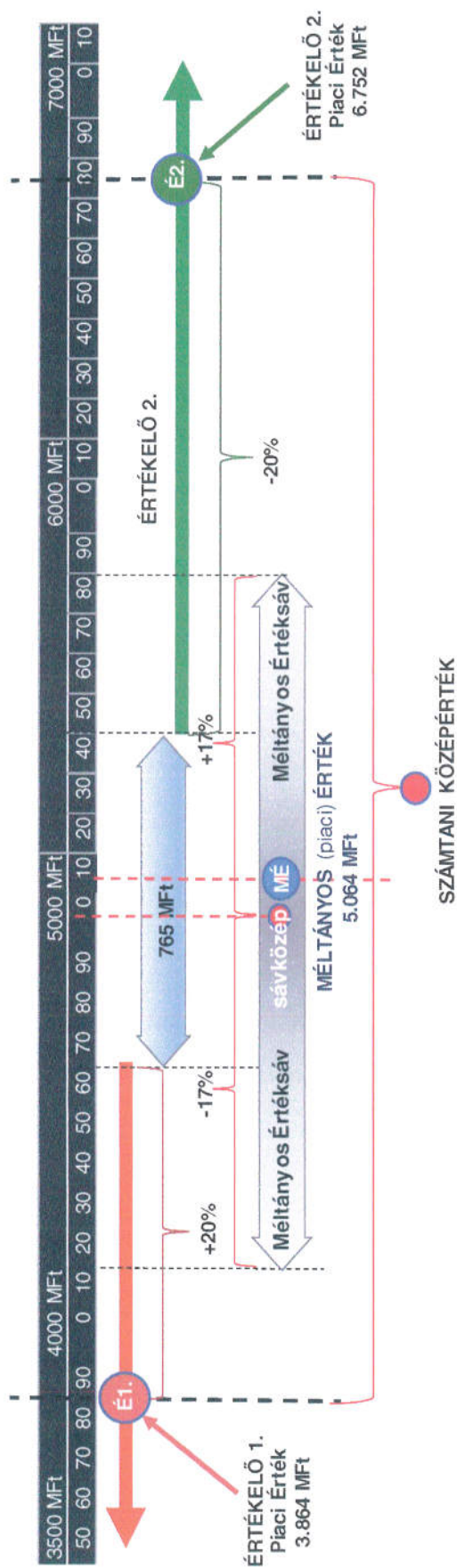
A Méltányos Érték és az Értékelők által megállapított piaci értékek eltérését az alábbi táblázatban mutatjuk be.

Összehasonlítás	Meghatározott érték	Eltérés Méltányos Értéktől
A teljes ingatlanra vonatkozóan	millió forint	millió forint
Értékelő 1. jelentésében	3 864	-1 200
Értékelő 2. jelentésében	6 752	1 688

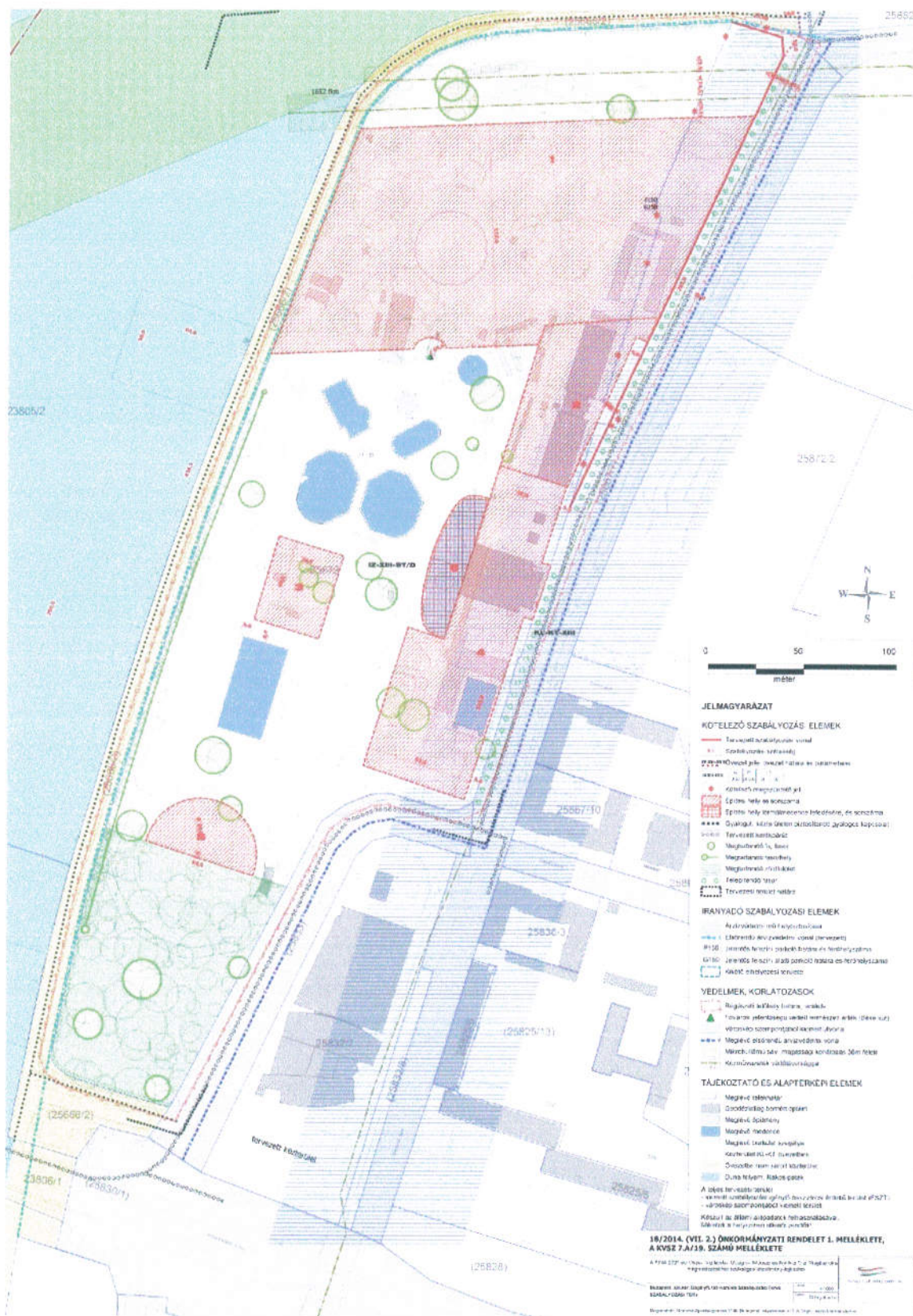
Szakvéleményünkben megfogalmazott következtetések, csak a mellékelt értékelési korlátozó feltételekkel, illetve az általános szolgáltatási feltételekkel együtt érvényesek.

MELLÉKLETEK

1. ábra



A szakvélemény kiindulási adatainak, és következtetéseinek összefoglaló grafikus bemutatása



A Szabályozási terv kivonata

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala

Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Bp. Pf.: 101

Oldal: 1 / 5

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/126721/2015

2015.05.04

BUDAPEST XIII. KER.

Szektor: 34

Belterület 25879 helyrajzi szám

		IRÉSZ			
Földrészlet területe változás előtt:	89176 (m2)	tör18 határozat:	500013/1471/1998/98.04.21		
Földrészlet területe változás előtt:	89185 (m2)	tör18 határozat:			
Földrészlet területe változás előtt:	89176 (m2)	tör18 határozat:	7/1/2009/09.01.12		
Földrészlet területe változás előtt:	89176 (m2)	tör18 határozat:	67195/2/2014/14.04.25		
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok	
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

Kivett strandfürdő	0	8.9176	0.00		
		IRÉSZ			
3. tulajdoni hányad: 1/1 tör18 határozat: 96620/1/1998/98.04.20					
bejegyző határozat, érkezési idő: 165308/1995/VIII.30./		tör18 határozat: 96620/1/1998/98.04.20			
jogcím: 1991. évi XXXVIII. tv.					
jogállás: tulajdonos					
név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT					
cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11					

4. tulajdoni hányad: 9895/10000					
bejegyző határozat, érkezési idő: 96620/1998//1996/VIII.05.					
jogcím: jogutódlás					
jogállás: tulajdonos					
név: BUDAPEST GYÓGYFÜRDŐ ÉS HÉVIZEI RT.					
cím: 1130 BUDAPEST XIII.KER. NÉPFÜRDŐ utca 38.					
tul.hányad: 1/1		tul. hányadot módosító határozat: 64455/1/2009/08.12.29			

5. tulajdoni hányad: 105/10000		tör18 határozat: 67195/1/2014/14.04.17			
bejegyző határozat, érkezési idő: 64455/1/2009/08.12.29		tör18 határozat: 67195/1/2014/14.04.17			
jogcím: adásvétel					
utalás: II /4.					
jogállás: tulajdonos					
név: ABAÚJ-FÜRDŐ ÉPÍTŐIPARI, BERTHÁZÓ, INGATLANFEJLESZTŐ ÉS INGATLANFORGALMAZÓ KFT.					
cím: 1136 BUDAPEST XIII.KER. Balzac utca 17-19.					

6. tulajdoni hányad: 105/10000		tör18 határozat: 67195/2/2014/14.04.25			
bejegyző határozat, érkezési idő: 67195/1/2014/14.04.17		tör18 határozat: 67195/2/2014/14.04.25			
jogcím: adásvétel					
utalás: II /5.					
jogállás: tulajdonos					
név: BUDAPEST GYÓGYVIZEI ÉS HÉVIZEI ZRT.					
cím: 1138 BUDAPEST Népfürdő utca 38					

Folytatás a következő lapon

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala

Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Bp. Pf.: 101

Oldal: 2 / 5

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/126721/2015

2015.05.04

BUDAPEST XIII.KER.

Szektor: 34

Belterület 25879 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II RÉSZ

7. tulajdoni hányad: 105/10000
 bejegyző határozat, érkezési idő: 67195/2/2014/14.04.25
 jogcím: adásvétel 67195/1/2014/14.04.17
 utalás: II /6.
 jogállás: tulajdonos
 név: BUDAPEST GYÓGYFÜRDŐI ÉS HÉVIZEI ZRT.
 cím: 1130 BUDAPEST XIII.KER. NÉPFÜRDŐ utca 38-40.

III RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 28992/1987
 Használati jog
 védettségre.
 jogosult:
 név: XIII.KER.TANÁCS VB.MŰSZAKI OSZTÁLY
 cím : - - - - -

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 62432/1/2005/05.01.31

törölő határozat: 51260/1/2007/07.05.17

Vezetékgig
 3260 m2 területre.
 jogosult:
 név: FŐVÁROSI CSATORNÁZÁSI MŰVEK RT.
 cím : 1087 BUDAPEST VIII.KER. Asztalos Sándor utca 4.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 78920/1/2006/06.12.15

törölő határozat: 239865/1/2011/11.11.14

Jelszálogjog 900 000 000 FT, azaz kilencszázmillió FT és járulékaik erejéig.
 jogosult:
 név: BUDAPEST BANK NYRT.
 cím : 1138 BUDAPEST Váci út 188.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 79392/1/2006/06.12.19

Jelszálogjog 250 000 000 FT, azaz kétszázötvenmillió FT és járulékaik erejéig.
 első zálogjogi ranghelyre.
 jogosult:
 név: ÖNKORMÁNYZATI ÉS TERÜLETFEJLESZTÉSI MINISZTERIUM
 cím : 1051 BUDAPEST V.KER József Attila utca 2-4

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 79392/1/2006/06.12.19

törölő határozat: 67195/1/2014/14.04.17

Jelszálogjog 50 000 000 FT, azaz ötvenmillió FT és járulékaik erejéig.
 második zálogjogi ranghelyre.
 jogosult:
 név: ÖNKORMÁNYZATI ÉS TERÜLETFEJLESZTÉSI MINISZTERIUM
 cím : 1051 BUDAPEST V.KER József Attila utca 2-4

Folytatás a következő lapon

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala

Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Bp. Pf. 101

Oldal: 3 / 5

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/126721/2015

2015.05.04

BUDAPEST XIII. KER.

Szektor: 34

Belterület 25879 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III RÉSZ

6. bejegyzés határozat, érkezési idő: 51260/1/2007/07.05.17

Vezetékgig

3260 m2 területre a III/2. sorsszám alatti bejegyzés rangsorában (62433/1/2005.01.31),

névkijavítás.

utalás: III/2.

jogosult:

név: FŐVÁROSI CSATORNÁZÁSI MŰVEK ZRT.

cím : 1087 BUDAPEST VIII. KER Asztalos Sándor utca 4.

7. bejegyzés határozat, érkezési idő: 93055/1/2008/08.10.22

törölés határozat: 67195/1/2014/14.04.17

- jelzálogjog törlés a III/3. sorsszám alatt feljegyzett jelzálogjog vonatkozásában 105/10000
tulajdoni illetőségről.

utalás: III/3.

8. bejegyzés határozat, érkezési idő: 93055/1/2008/08.10.22

törölés határozat: 67195/1/2014/14.04.17

- jelzálogjog törlés a III/4. sorsszám alatt feljegyzett jelzálogjog vonatkozásában 105/10000
tulajdoni illetőségről.

utalás: III/4.

9. bejegyzés határozat, érkezési idő: 95898/3/2008/08.11.07

törölés határozat: 67195/1/2014/14.04.17

- jelzálogjog törlés a III/5. sorsszám alatt feljegyzett jelzálogjog vonatkozásában 105/10000
tulajdoni illetőségről.

utalás: III/5.

10. bejegyzés határozat, érkezési idő: 49388/2/2009/09.03.31

törölés határozat: 67195/1/2014/14.04.17

Jelzálogjog 97 000 000 FT, azaz kilencvenhétmillió FT és járulékaik erejéig.

utalás: II /5.

jogosult:

név: LOMBARD FINANSZÍROZÁSI ZRT.

cím : 6720 SZEGED Somogyi Béla utca 19

11. bejegyzés határozat, érkezési idő: 49388/2/2009/09.03.31

törölés határozat: 67195/1/2014/14.04.17

Vételi jog 2014.03.30-ig

utalás: II /5.

jogosult:

név: LOMBARD FINANSZÍROZÁSI ZRT.

cím : 6720 SZEGED Somogyi Béla utca 19

Folytatás a következő lapon

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Bp. Pf.: 101

Oldal: 4/5

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/126721/2015

2015.05.04

BUDAPEST XIII.KER.

Szektor: 34

Belterület 25879 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
III RÉSZ**

~~15.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 36257/2/2010/10.02.05

törölő határozat: 210099/1/2011/10.02.05

Elutasítás jelszálogjog bejegyzés iránti kérelem.

Ranghelyfenntartás jogáról lemondás tényének feljegyzése iránti kérelem elutasítása.

utalás: II /5.

jogosult:

név: OTP BANK NYRT. törzsszám: 10511655

cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Nádor utca 16.

~~15.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 200122/2/2011/11.01.03

törölő határozat: 67195/1/2014/14.04.17

Jelszálogjog 350 000 000 FT, azaz háromszázötvenmillió FT és járulékaik erejéig.

utalás: II /5.

jogosult:

név: OTP BANK NYRT.

cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Nádor utca 16.

~~15.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 200122/2/2011/11.01.03

törölő határozat: 67195/1/2014/14.04.17

Lemondás a jelszálogjog ranghelyével való rendelkezés jogáról

utalás: III/10.

jogosult:

név: OTP BANK NYRT. törzsszám: 10511655

cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Nádor utca 16.

~~15.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 210399/1/2011/11.03.04

törölő határozat: 67195/1/2014/14.04.17

Jelszálogjog 350 000 000 FT, azaz háromszázötvenmillió FT és járulékaik erejéig.

utalás: II /5.

jogosult:

név: OTP BANK NYRT. törzsszám: 10511655

cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Nádor utca 16.

16. bejegyző határozat, érkezési idő: 213676/1/2011/11.03.30

Vezetékjog

39 m2 területre, a TVB-F-35/2010. számú fennmaradási engedély alapján.

jogosult:

név: FŐTÁV ZRT.

cím : 1116 BUDAPEST XI.KER. Kalotaszeg utca 31.

~~17.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 236738/1/2011/11.10.18

törölő határozat: 37454/1/2012/11.10.18

Jelszálogjog törlése iránti kérelem elutasítása

utalás: II /4.

jogosult:

név: BUDAPEST HITEL ÉS FEJLESZTÉSI BANK NYRT.

cím : 1138 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 193.

Folytatás a következő lapon

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Bp. Pf.: 101

Oldal: 5 / 5

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/126721/2015

2015.05.04

Szektor: 34

BUDAPEST XIII KER.

Belterület 25879 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

86. bejegyzés határosat, érkezési idő: 128370/1/2013/13.12.11

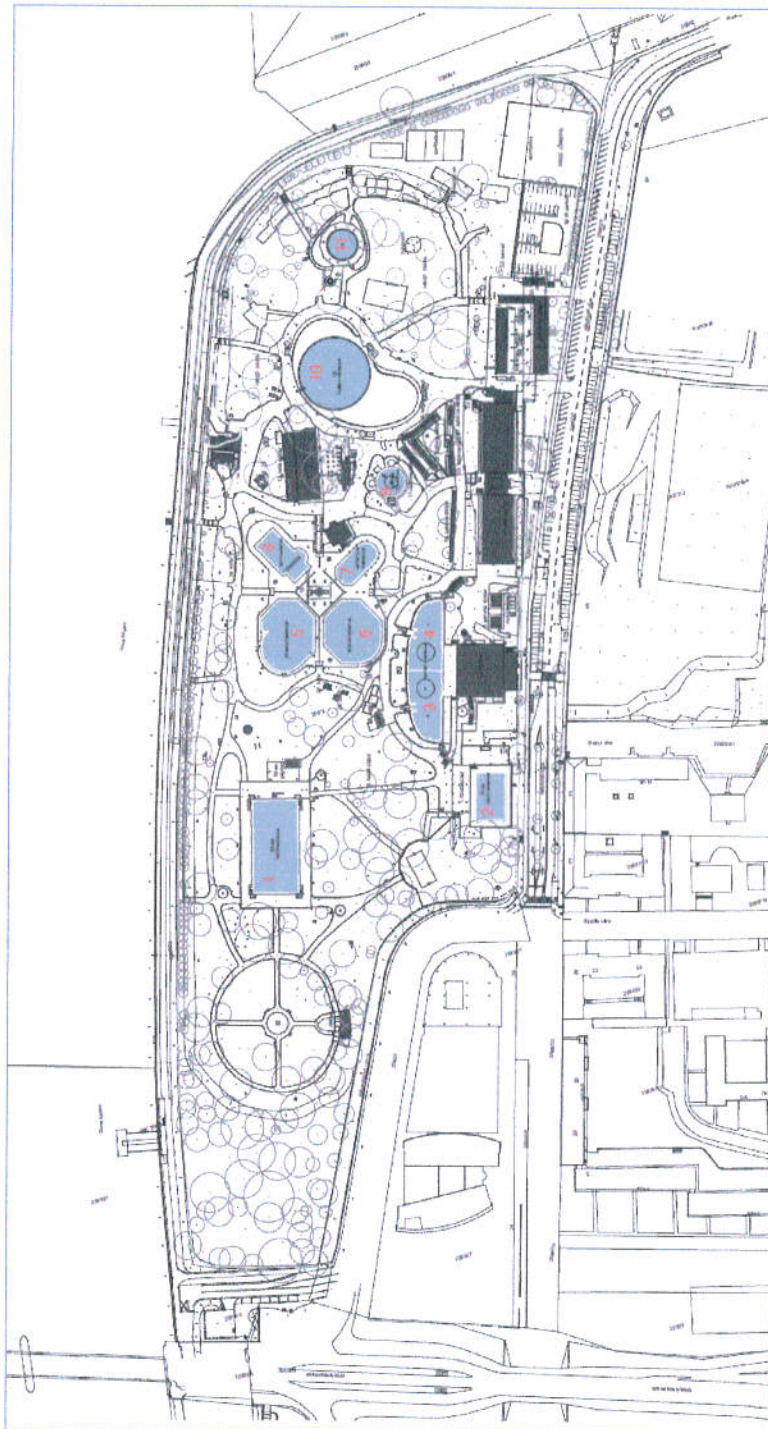
törölő határosat: 67195/1/2014/14.04.17

- résztörölés a III/8. sorszám alatt bejegyzett jelzálogjog a II/4. sorszám alatti 9895/1000 tulajdoni illetőségről.

utalás: II /4, III/8.

As E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE



Jelenlegi kialakítás szerinti beépítési tervlap

Ingatlanértékelési Korlátozó Feltételek

- Az értékelést az RICS Valuation - Professional Standards January 2014-nek megfelelően készítettük.
- Az értékelési következtetések az értékelő olyan független becslését tükrözik, amelyet legjobb tudása, a megbízási szerződésben rögzített értékelési módszerek, valamint az értékelési jelentésben felsorolt általános és speciális feltételezések alapján alakított ki. Az értékelési következtetés - mint szakmai vélemény – objektív tényeket és szubjektív értékítéletet ötvöz.
- Az értékelői jelentés végkövetkeztetésében szereplő bizonytalansággal kapcsolatos nyilatkozat azt jelenti, hogy a jelentésben szereplő érték(ek) és az értékelés napján létrejött adás-vétel során elérhető összeg lehetséges eltérése $\pm 5\%$ amennyiben a megállapított bizonytalanság alacsony, $\pm 10\%$ amennyiben a megállapított bizonytalanság átlagos, $\pm 20\%$ amennyiben a megállapított bizonytalanság átlagost meghaladó.
- Hacsak erről az értékelési jelentés másképp nem rendelkezik az értékelési következtetés a meghatározott értékelési időponttól számított 90 napig érvényes.
- Az értékelés során minden teher és visszatartási jog mentes ingatlant/eszközt vettünk figyelembe.
- Felelős tulajdonosi magatartást és hozzáértő ingatlant/eszköz kezelést feltételeztünk.
- Feltételeztük, hogy minden adat, amelyet jelentésünkben közzéteszünk helytálló és pontos. Nem vállalunk sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre, és elemzésünk elkészítésében felhasználtunk.
- Minden további vizsgálat nélkül feltételeztük, hogy a Megbízó által rendelkezésre bocsátott adatok helytállóak és azokat csak a megbízás jellegének megfelelően vizsgáltuk, de nem auditáltuk.
- Feltételeztük, hogy az ingatlanok és egyéb értékelt eszközöknek, a földalatti építményeknek és épületszerkezeteknek nincsenek olyan rejtett vagy eltakart tulajdonságai, amelyek az értékesebbé vagy kevésbé értékesé teszik.
- Nem végeztünk környezeti hatást vizsgáló tanulmányt. Egyéb megállapítás hiányában feltételeztük, hogy az érvényben lévő állami és helyi szabályokat és törvényeket teljes mértékben betartották. Továbbá, azt is feltételeztük, hogy a helyi, vagy országos hatóságoktól, illetve magánszemélyektől vagy szervezetektől minden szükséges engedélyt, jóváhagyást, vagy egyéb törvényhozói, illetve adminisztratív felhatalmazást beszereztek, illetve azok beszerezhetőek vagy megújíthatóak mindazon felhasználási célokra, amelyek a jelentésben szerepelnek.
- A jelentésben közzétett megállapítások az ott vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az ott meghatározott felhasználási célra/célokra érvényesek. Minden egyéb célra történő felhasználás érvénytelen. Az itt kifejezett érték a nemzeti gazdaság és a forint vásárlóerejének értékeléskori állapotát figyelembe véve került megállapításra.
- Ha az értékelői jelentést a Megbízó – az Értékelő beleegyezésével – meghatározott, vagy meg nem nevezett harmadik fél (például: pénzügyi intézmény) számára átadja, illetve az értékelői jelentést ezen harmadik féllel létesítendő üzleti kapcsolatában felhasználja, ez nem keletkeztet semmilyen szerződéses kötelezettséget az Értékelő és a harmadik fél között. A jelen szerződésben meghatározott díj fejében kizárólag a Megbízó felé vállalunk felelősséget jelentésünkért.
- A megállapított érték nem tartalmazza az áfát, az átruházási illetéket, a tökenövekményre fizetendő adókat, vagy bármilyen más adózási és illeték kötelezettséget, mely az ingatlan/eszköz értékesítése során fizetendő. Nem vettük figyelembe az értékesítés során fellépő egyéb költségeket sem.
- Nem vizsgáltuk az ingatlanon veszélyes és/vagy környezetkárosító anyagok jelenlétét. Az értékelő nincs arra képesítve és nem feladata, hogy az ilyen anyagokat felfedezze. Az értékelés azzal a feltételezéssel készült, hogy az ingatlanon nincsenek ilyen anyagok. Az értékelőnek nem volt feladata, hogy a szükséges mérnöki szakvéleményeket beszerezze.
- A jelentésnek sem egésze, sem valamely része nem publikálható, hirdetés, újság, reklámanyag vagy más média útján az értékelő előzetes, írásbeli hozzájárulása nélkül. Ez a jelentés csak teljességében értelmezhető, ennek bármely része illetve kivonata önállóan nem használható fel.
- Az Értékelő kijelenti, hogy legjobb tudomása szerint sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltsége az értékelt vagyontárgyakkal kapcsolatban, vagy az értékelésben érintett felekkel kapcsolatban nincs. Az itt megállapított értékek függetlenek az értékelői díjazás mértékétől, illetve a díjazás ténye nem függ bármilyen "sugallt" érték elérésétől.

(Magyarországi) Általános Üzleti Feltételek

1. Melléklet

A jelen (Magyarországi) Általános Üzleti Feltételek a KPMG által a jelen (Magyarországi) Általános Üzleti Feltételeket tartalmazó és a megbízás feltételeit rögzítő levélnek vagy szerződésnek („**Megbízási szerződés**”) megfelelően valamely ügyfél részére nyújtott szolgáltatásokra vonatkoznak.

Fogalmak

A jelen (Magyarországi) Általános Üzleti Feltételekben széles körben használt következő szavakon és kifejezéseken az alábbiakat kell érteni bármikor, amikor azokat a Szolgáltatási szerződés használja:

Szolgáltatások - a Megbízási szerződés alapján általunk nyújtandó szolgáltatások.

KPMG vagy **mi** (vagy ragozott alakjai) – az a KPMG szerződő fél, amelyet a Megbízási szerződés azonosít.

KPMG társaság - a KPMG-vel a svájci gazdálkodó egységként működő KPMG International Cooperative-ban való („**KPMG International**”) tagságon keresztül kapcsolatban álló bármely különálló jogi személy. A KPMG International minden tagtársasága különálló és független jogi személy. A KPMG International nem nyújt szolgáltatásokat ügyfelek részére.

Önök (és ragozott alakjai) - a Megbízási szerződésben a KPMG-vel szerződő fél (vagy felek).

Szolgáltatási szerződés - a jelen (Magyarországi) Általános Üzleti Feltételek és a Megbízási szerződés mindazokkal a kiegészítő feltételekkel („**Kiegészítő feltételek**”) együtt, amelyek a Szolgáltatásokra vonatkoznak, és amelyekre a Megbízási szerződés külön szerződéses hivatkozást tartalmaz.

KPMG munkatársak - a KPMG mint szerződő fél, valamennyi partnerünk, igazgatónk, alkalmazottunk és ügynökünk az adott helyzetnek megfelelően, valamint bármely egyéb általunk ellenőrzött vagy tulajdonunkat képező vagy KPMG társaságként velünk kapcsolatban álló szervezet vagy gazdálkodó egység és annak valamennyi partnere, igazgatója, alkalmazottja és ügynöke; a „**KPMG munkatárs**” ezek bármelyikét jelenti.

Ügynökök (a KPMG-hez való kapcsolódás esetén) - általunk a Szolgáltatásokkal kapcsolatban a nevünkben történő eljárásra felhatalmazott vagy alkalmazottunkként kezelt személyek, akiknek magatartásáért felelősséget vállalunk.

Partnerek - bármely „partner” beosztást viselő KPMG munkatárs (a KPMG munkatárs jogállásától függetlenül).

Infrastrukturaszolgáltató - a KPMG részére termékeket vagy szolgáltatásokat biztosító, a Szolgáltatások nyújtásában részt nem vevő, azonban az említett termékek vagy szolgáltatások biztosítása során azzal együtt járó módon adott esetben Bizalmas információkhoz hozzáférő személy.

Más kedvezményezettek - a Megbízási szerződésben (Önökön kívül) a Szolgáltatások vagy azok bármely eredményének

kedvezményezettjeként megjelölt bármely és valamennyi személy vagy szervezet.

Szolgáltatásaink és felelősségeink

1. A Megbízási szerződésnek kell tartalmaznia az általunk nyújtandó Szolgáltatásokat és a kapcsolódó feltételeket. A jelen (Magyarországi) Általános Üzleti Feltételek a Megbízási szerződés és/vagy a Kiegészítő feltételek alapján módosulhatnak.
2. A Szolgáltatásokat a szakmai szolgáltatásokkal foglalkozó társaságoktól elvárható szakértelemmel és gondossággal kell nyújtani.
3. Ha a Megbízási szerződés megnevezi a Szolgáltatások nyújtásába bevonandó személyeket, tőlünk elvárható módon erőfeszítéseket kell tennünk a nevezettek bevonásának biztosítására. A nevezetteket helyettesíthetjük azonos vagy hasonló szakértelemmel rendelkező személyekkel.
4. A Szolgáltatások nyújtása során az Önök üzletmenetével vagy ügyeivel kapcsolatos érzékeny információkhoz („**Bizalmas információk**”) juthatunk. A Bizalmas információkkal kapcsolatban eleget kell tennünk bármely olyan magyarországi hatóság által számunkra előírt titoktartási korlátozásnak, amelynek előírásai kötnek bennünket, továbbá a magyar jog által számunkra meghatározott bármely kötelezettségnek. A Bizalmas információk kiadásával kapcsolatban jogosultak vagyunk arra, hogy eleget tegyünk a magyar jog és minden olyan magyarországi hatóság bármely rendelkezésének, amelynek előírásai kötnek bennünket. A titkos és bizalmas kezelés szabályainak betartásával, annak érdekében, hogy üzleti tevékenységünk adminisztrációját elősegítsük vagy munkánk minőségét és színvonalát fenntartsuk, megoszthatjuk az Önökre, az Önökkel való kapcsolatunkra és a Szolgáltatásokra vonatkozó információkat, beleértve a Bizalmas információkat, az Infrastrukturaszolgáltatóinkkal és az egyéb KPMG munkatársakkal, akikről minden esetben megköveteljük, hogy az információk bizalmas kezelésének védelmét szolgáló intézkedéseket tegyenek. Felelősek maradunk az információk bizalmas kezelésének megtartásáért, ha Bizalmas információk megosztására kerül sor egyéb KPMG munkatársakkal, vagy Infrastrukturaszolgáltatónk hozzáfér azokhoz. Eltávolíthatunk neveket és bármilyen más azonosító adatot a Bizalmas információkból vagy intézkedhetünk azok eltávolításáról, és azt követően az ilyen névtelenített információkat a saját belátásunk szerint választott törvényes célokra használhatjuk. A jelen bekezdés feltételei nem alkalmazandók abban az esetben, amikor a Bizalmas információkat már nyilvánosságra hozták. A jelen rendelkezés nem jelenthet tilalmat a Bizalmas információk általunk történő kiadására vonatkozóan abban az esetben, amikor azokat szakmai felelősségbiztosítóinknak vagy tanácsadóinknak kívánjuk feltárni, titoktartás mellett.
- 4.1 Szolgáltatásainkkal kapcsolatos marketing, reklám- vagy értékesítési tevékenység céljából dönthetünk úgy, hogy bemutatjuk, hogy munkát végeztünk az Önök részére (beleértve a Szolgáltatásokat is), amely esetben

megnevezhetjük Önöket referenciaként, az ilyen munkánk (vagy a Szolgáltatásoknak) azonban csak az általános jellegét vagy típusát közölhetjük, illetve olyan részleteket, amelyeket már nyilvánosságra hoztak.

5. A Szolgáltatások teljesítéseként adhatunk írásbeli tanácsadást vagy megerősíthetjük írásban a szóbeli tanácsadást vagy adhatunk végleges írásbeli jelentést vagy tarthatunk szóbeli prezentációt. A Szolgáltatások teljesítését megelőzően adhatunk szóbeli, nem végleges (tervezet) vagy ideiglenes tanácsot vagy jelentést vagy prezentációt, azonban ilyen esetben írásbeli tanácsunk vagy végleges írásbeli jelentésünk lesz az irányadó. Önök nem támaszkodhatnak semmilyen tervezetre, nem végleges vagy ideiglenes tanácsra vagy jelentésre, illetve semmilyen nem végleges vagy ideiglenes prezentációra. Amennyiben Önök a Szolgáltatások teljesítését jelentő szóbeli tanácsadásra vagy szóbeli prezentációra kívánnak támaszkodni, erről tájékoztatniuk kell bennünket, és mi a szóban forgó tanácsadást dokumentációval erősítjük meg.
6. Semmilyen körülmények között nem kötelességünk semmilyen szóbeli vagy írásbeli tanács, jelentés vagy a Szolgáltatások semmilyen szóbeli vagy írásbeli eredményének a szóban forgó tanács, jelentés vagy eredmény végleges formában történt kibocsátását követően bekövetkező eseményeknek megfelelő aktualizálása.
7. A Szolgáltatások bármely eredményét az Önök részére bármely formában vagy hordozón azon az alapon adjuk át, hogy az kizárólag az Önök javára és tájékoztatására szolgál, és hogy az a jogszabály vagy az illetékes szabályozó hatóság által előírt eseteket kivéve (amelyekről, ha azt jogszabály nem tiltja Önök előzetesen tájékoztatni kötelesek bennünket) előzetes írásbeli hozzájárulásunk nélkül nem másolható, hivatkozható, tárható fel vagy adható ki harmadik személyek részére sem egészében (az Önök saját belső céljait kivéve), sem részlegesen; ilyen hozzájárulásunkat adott esetben feltételek elfogadásához köthetjük. A Szolgáltatásoknak nem rendeltetése, és nem megengedett, hogy azokra bármely más személy támaszkodjon, és a KPMG a jogszabályok által megengedett legteljesebb mértékben semmilyen más személy felé nem vállal felelősséget a Szolgáltatásokkal kapcsolatban. A Szolgáltatásokat azon az alapon nyújtjuk, hogy Önök nem idézik nevünket és semmilyen formában vagy közvetítő eszköz igénybevételével nem reprodukálják logóinkat előzetes írásbeli hozzájárulásunk nélkül. Önöknek jogukban áll a Szolgáltatások bármely eredményének egészében történő feltárása jogi és más szakmai tanácsadójuk részére abból a célból, hogy a Szolgáltatásokra vonatkozólag tanácsot kérjenek, feltéve, hogy ennek során tájékoztatják őket arról, hogy
 - az általuk történő feltárás vagy kiadás (saját belső céljaikat kivéve) előzetes írásbeli hozzájárulásunk nélkül nem megengedett, és

- a jogszabályok által megengedett legteljesebb mértékben nem vállalunk feljüket felelősséget a Szolgáltatásokkal kapcsolatban.

8. A Szolgáltatások részeként általunk nyújtott tanács, vélemény, várakozásokkal kapcsolatos kijelentés, előrejelzés vagy ajánlás nem tekinthető semmilyen formájú garanciának arra vonatkozóan, hogy jövőbeni eseményeket vagy körülményeket határoztunk meg vagy jeleztünk előre.

Szellemi tulajdon

9. Fenntartjuk a szerzői jogot és minden egyéb szellemi tulajdonjogot a Szolgáltatások akár szóbeli, akár tárgyi eredményével kapcsolatban, továbbá fenntartjuk munkapapírjaink tulajdonjogát. A szolgáltatásaink végrehajtása céljából létrehozott munkapapírjaink és más belső dokumentációnk kizárólag a KPMG tulajdonát képezik, és azok nem adhatók át Önöknek. Önök a Szolgáltatások bármely eredményére annak tárgyi formájában az adott eredményre vonatkozó Díjaink megfizetésével szereznek tulajdonjogot, illetve szereznek végleges jogosultságot az abban foglaltak felhasználására. Az Önöknek vagy más ügyfeleknek történő szolgáltatásnyújtás céljából nekünk és Más KPMG munkatársainknak jogunkban áll a Szolgáltatások nyújtása során szerzett ismereteket, tapasztalatokat és általános alkalmazási képességeket használni, továbbfejleszteni vagy egymással megosztani.

Díjazásunk

10. A Szolgáltatásokra vonatkozóan a díjakat, a készkiadásokat és (adott esetben) az azokat terhelő adókat, beleértve az azokra esetlegesen fizetendő vagy azokból levonandó bármely külföldi adót is („Díjazásunk”) tartalmazó számlát nyújtunk be. Díjazásunk részletezését és minden külön fizetési feltételt a Megbízási szerződés tartalmazza. Díjaink a Szolgáltatások nyújtásába bevont KPMG munkatársak beosztásán és hatáskörének mértékén, szakértelmükön, az általuk a Szolgáltatások végrehajtására fordított időn és a Szolgáltatások jellegén és összetettségén alapulnak. Ha a 33. pontnak megfelelően a Szolgáltatások nyújtásában való támogatásunkra közreműködőket (almegbízottakat) veszünk igénybe, díjaink tartalmazzák az ilyen közreműködők (almegbízottak) által részünkre nyújtott szolgáltatásokra vonatkozó díjakat is. A készkiadások a közvetlenül felmerülő költségek mellett a díjak 1,5%-ának megfelelő összeget is tartalmaznak a megbízásra közvetlenül fel nem számított eseti költségek fedezetére. Díjaink eltérhetnek az adott becslésektől vagy árajánlatoktól, például olyan esetben, amikor kiegészítő díjak és készkiadások merülnek fel a számunkra a Szolgáltatások végrehajtásához szükséges adatszolgáltatás elmulasztása következtében felmerülő bármely késedelem miatt.
11. Önöknek az általunk nyújtott Szolgáltatások ellentételezéseként számlánk benyújtásakor vagy a Megbízási szerződésben esetlegesen megjelölt más időpontban kell megfizetniük Díjazásunkat (levonásra vagy beszámításra való bármilyen

jogosultság nélkül). A fizetést a KPMG számlában megjelölt bankszámlájára kell teljesíteni. A fizetés a számla kibocsátásának dátumától számított 15 napon belül esedékes.

12. Bármely kintlévőség esetén jogunkban áll (forintösszegek után) a Magyar Nemzeti Bank mindenkor alapkamata + 3% mértékű vagy (nem forintösszegek után) a Brit Bankszövetség (British Bank Association) által meghatározott mindenkor LIBOR kamatláb + 3% mértékű kamatot felszámítani (ez a kamatláb érvényes mind a kintlévőségekre vonatkozóan a javunkra hozott bírósági ítéletet vagy végzést követően, mind azt megelőzően).
13. A Szolgáltatási szerződés megszűnése vagy a Szolgáltatás bármely részének felfüggesztése esetén jogosultak vagyunk az adott időpontig felmerült készkiadásokra és az elvégzett munka díjaira, (adott esetben) az azokat terhelő adókkal együtt. Az elvégzett munka díját ez esetben a munka végrehajtásakor érvényes óradíjaink alapján kell kiszámítani a 10. pontban foglaltak alapján.
14. Ha a Megbízási szerződésben egynél több fél szerződik velünk – kivéve, ha a Megbízási szerződés olyan rendelkezést tartalmaz, hogy Díjazásunkat Önök közül az egyik vagy valamely harmadik fél fizeti –, Önök mindannyian egyenként, valamint együttesen csoportként egyetemlegesen felelnek teljes Díjazásunk megfizetéséért, és nekünk jogunkban áll Önök közül bárkihez vagy mindannyiukhoz folyamodni a teljes összegű kifizetés érdekében.

Az Önök felelősségei

15. A Szolgáltatásokkal kapcsolatos kötelességeink és felelősségeink ellenére Önök maradnak felelősek az alábbiakért és Önök tartoznak elszámolni az alábbiakkal:
 - üzleti tevékenységük és ügyeik irányítása, vezetése és működtetése
 - a tanácsaink vagy ajánlásaink, vagy az általunk nyújtott Szolgáltatások egyéb eredményeinek felhasználására vonatkozó döntés, annak megválasztása, milyen mértékben kívánnak támaszkodni tanácsainkra vagy ajánlásainkra vagy az általunk nyújtott Szolgáltatások egyéb eredményeire, illetve tanácsaink vagy ajánlásaink vagy az általunk nyújtott Szolgáltatások egyéb eredményeinek bevezetése
 - a Szolgáltatásokat, a Szolgáltatások bármely eredményét, az Önök érdekeit vagy az Önök ügyeit érintő döntések meghozatala
 - a Szolgáltatásokhoz közvetlenül vagy közvetve kapcsolódó, Önök által megvalósítandó előnyök létrehozása, elérése vagy realizálása.
16. Ha Önök igénylik, illetve ha a Szolgáltatások jellege valószínűsíti, hogy a munkát az Önök telephelyén vagy az Önök számítógéprendszere, illetve telefonhálózata segítségével hatékonyabban végezhetjük, Önök kötelesek szükség szerint minden intézkedést megtenni a hozzáférés, a biztonsági eljárások,

a vírusellenőrzések, az eszközök rendelkezésre bocsátása, az engedélyek vagy jóváhagyások érdekében (költségek felénk történő felszámítása nélkül).

17. Előzetes írásos beleegyezésünk nélkül a Szolgáltatások nyújtása során vagy az azok teljesítését vagy a Szolgáltatási szerződés megszűnését követő 12 hónapon belül Önök nem ajánlhatnak és kötelesek biztosítani, hogy a kapcsolt vállalkozásaik nem ajánlanak közvetlenül vagy közvetetten állást semelyik, a Szolgáltatások nyújtásában résztvevő KPMG munkatársnak. Ez a tilalom nem akadályozhatja meg Önöket abban, hogy bármikor munkaerő-toborzó kampányokat szervezzenek, illetve hogy az ilyen kampány keretében jelentkező KPMG munkatársnak állást kínáljanak. A jelen 17. pont rendelkezésének megszegése esetén Önök kötelesek részünkre az érintett KPMG munkatársak megszegés hónapját megelőző hónapra fizetett havi díjazásának (bruttó fizetés és juttatások) négyszeres összegével azonos mértékű kötbért fizetni.

Információk

18. A Szolgáltatások nyújtása érdekében Önök kérésünk szerint haladéktalanul kötelesek megadni minden információt és támogatást, biztosítani az Önök birtokában, őrzésében vagy ellenőrzése alatt lévő dokumentációhoz és az Önök ellenőrzése alatt álló munkatársakhoz való teljes hozzáférést. Önök kötelesek megtenni mindent annak érdekében, hogy ezeket az anyagokat megszerezzék abban az esetben, ha azok nincsenek az Önök birtokában, őrzésében vagy ellenőrzése alatt. Önöknek tájékoztatniuk kell bennünket a tudomásukra jutott bármely olyan információról vagy fejleményről, amelynek hatása lehet a Szolgáltatásokra.

(Esetleges) kérésünkre Önök kötelesek információt szolgáltatni az illetékes hatóságok felé a Szolgáltatások nyújtása során pénzmossás vagy bármely más bűncselekmény tekintetében esetlegesen felmerülő, jogszabályban előírt bejelentési kötelezettségünk teljesítéséhez. Az ilyen bejelentések tartalmazhatnak Bizalmas információkat.

19. Támaszkodhatunk bármely olyan személytől származó szóbeli vagy írásbeli útmutatásra vagy kérésre vagy közlésre vagy információra, akiről úgy tudjuk vagy megalapozottan úgy véljük, hogy Önök felhatalmazták a velünk való ilyen célú kommunikáció folytatására. A kapcsolattartás történhet elektronikus levelezéssel, ha az adott személy ezt így kívánja, azon az alapon, hogy Önök elfogadják az ezzel a kommunikációs módszerrel járó kockázatokat (beleértve az ilyen kommunikáció eltérítésének vagy az ahhoz történő engedély nélküli hozzáférésnek a biztonsági kockázatait, az ilyen kommunikáció eltorzításának kockázatát és a víruskockázatokat vagy az egyéb ártalmas eszközökből származó kockázatokat), illetve azt hogy belső megfelelési vagy más célból való figyelemmel kísérésre a jogszabályban megengedett mértékig eltéríthetjük az ilyen kommunikációt, és hogy Önöknek kell vírusellenőrzéseket végrehajtaniuk.

20. A Szolgáltatások nyújtása során Önöktől vagy egyéb forrásokból kaphatunk információkat. A jogszabályok által lehetővé tett legteljesebb mértékben mentesülünk Önökkel szemben bármely Önöket érintő olyan veszteségből vagy kárból fakadó felelősség alól, amely csalás, megtévesztés, a Szolgáltatások szempontjából jelentős vagy releváns vagy általunk kért információk visszatartásának vagy az ilyen információkra vonatkozó bármely mulasztásnak a következménye, függetlenül attól, hogy az Önök vagy egyéb információforrások részéről merült fel, kivéve, ha az ilyen csalás, megtévesztés, visszatartás vagy mulasztás minden további vizsgálat nélkül egyértelmű számunkra.

Ismeretek és érdekellentétek

21. A 21-27. pontokban az alábbi meghatározások érvényesek:

- „a Megbízásért felelős munkacsoport” összességében vagy egyénileg (a társasági szerveket, gazdálkodó egységeket vagy társaságokat kivéve) azokat a KPMG munkatársakat jelenti, akiket bevontak a Szolgáltatások nyújtásába
- „Más KPMG munkatárs(ak)” összességükben vagy egyénileg azok a KPMG munkatársak, akik nem tagjai a Megbízásért felelős munkacsoportnak
- „Korlátok” az egyes ügyfelek érdekei védelmének előmozdítását szolgáló biztosítékok, amelyek (például) az alábbiak lehetnek: külön munkacsoportok, azok földrajzi és működési különválasztása és/vagy adatok, számítógépszerverek és elektronikus levelezési rendszerek feletti hozzáférési ellenőrzések.

22. A Megbízásért felelős munkacsoport(tól/ról) nem követelhető meg, nem várható el és nem feltételezhető Más KPMG munkatársak előtt ismert bármely olyan információról való tudomás, amelyet a Megbízásért felelős munkacsoport nem ismer.

23. A Megbízásért felelős munkacsoporttól nem követelhető meg, hogy más ügyfél vonatkozásában Bízalmas információkat használjon fel vagy tárjon fel Önök előtt, függetlenül attól, hogy ezekről személyes tudomása van, illetve hogy ezek Más KPMG munkatársak előtt ismertek.

24. KPMG munkatársak nyújthatnak szolgáltatásokat vagy megkeresésre kerülhetnek szolgáltatások nyújtására olyan más fél vagy felek részére, amelynek vagy amelyeknek az érdekei konkurálnak vagy ellentétben állnak az Önökéivel („Ellenérdekelt fél”) vagy („Ellenérdekelt felek”).

25. A KPMG munkatársaknak jogukban áll, és a jövőben is megilleti őket az a jog, hogy szolgáltatásokat nyújtsanak Ellenérdekelt felek részére, kivéve, hogy amennyiben az Ellenérdekelt fél érdekei a Szolgáltatások tárgyának vonatkozásában különösen és közvetlenül ellentétben állnak az Önökéivel:

- A Megbízásért felelős munkacsoport nem nyújthat szolgáltatásokat az Ellenérdekelt félnek.

- Más KPMG munkatársak csak megfelelő Korlátok életbelépésével nyújthatnak szolgáltatásokat Ellenérdekelt félnek. Az ilyen Korlátok hatékony működésének kielégítő lépéseket kell magában foglalnia az Önök felé fennálló titoktartási kötelezettségünk megszegésére vonatkozó bármely tényleges kockázat elkerülésére; és
- Más KPMG munkatársak csak abban az esetben nyújthatnak szolgáltatásokat Ellenérdekelt feleknek, ha nem sérül a részünkről Önök felé fennálló titoktartási kötelezettség.

Törekedünk az Ellenérdekelt felek jelen 25. pontban vázolt körülmények közötti azonosítására. Ha Önök tudnak vagy tudomást szereznek arról, hogy KPMG munkatárs tanácsot nyújt vagy tanácsadásra ajánlatot tesz ilyen Ellenérdekelt félnek, Önöknek (mindennemű titoktartási kötelezettség betartása mellett) haladéktalanul értesíteniük kell bennünket.

26. A 25. pont rendelkezése általános érvényének korlátozása nélkül az alábbiak olyan sajátos körülmények példái, amelyek között Más KPMG munkatársak nyújthatnak szolgáltatásokat Ellenérdekelt félnek vagy Ellenérdekelt feleknek:

- Bármikor a Szolgáltatások nyújtása során, amikor Ön alkalmazotti pozíciót tölt be (beleértve a vezetői beosztást), és valamely KPMG munkatárs szolgáltatásokat nyújt az Ön munkaadója részére, amely esetben Más KPMG munkatársak jogosultak szolgáltatásokat nyújtani az Ön munkaadója részére; vagy
- Más KPMG munkatársakat (Önök előtt ismert vagy nem ismert) olyan Ellenérdekelt fél részére történő szolgáltatásnyújtásra („Más szolgáltatások”) kérnek fel, aki ténylegesen vagy potenciálisan érdekelt egy olyan ügylet tárgyában lévő azonos vagy hasonló tulajdonrész megszerzésében, amelyre mind a Más szolgáltatások, mind a Szolgáltatások vonatkoznak (például Önök is, és az Ellenérdekelt fél is érdekelt egy aukción felkínált társaság, eszköz vagy tevékenység megszerzésében), amely esetben a Más KPMG munkatársak jogosultak Más szolgáltatásokat nyújtani az Ellenérdekelt fél részére.

27. Ha valamely fél szolgáltatásnyújtással bízott meg bennünket, mielőtt Önök így tettek, és azt követően a körülmények megváltoznak, úgy ítéltjük meg, hogy az Önök érdekei az életbe léptetett Korlátok mellett sem kezelhetők elfogultság nélkül, és arra a következtetésre juthatunk, hogy a helyzet kezelhetetlen. Ebben a helyzetben szükséges lehet, hogy felmondjuk a Szolgáltatási szerződést és jogunkban áll, hogy ezt az értesítéssel egyidejűleg azonnali hatállyal megtegyük, azonban a lépés végrehajtása előtt konzultálnunk kell Önökkel.

Szolgáltatási szerződés

28. A Szolgáltatási szerződés a közöttünk a Szolgáltatások vonatkozásában fennálló teljes szerződést és megállapodást tartalmazza, és hatálytalanít a Szolgáltatásokkal kapcsolatos minden korábbi szerződést, megállapodást, egyezséget,

közleményt vagy nyilatkozatot (kivéve, ha az csalárd módon jött létre). A Szolgáltatási szerződés valamennyi módosítása és kiegészítése csak írásos formában történhet a felek által felhatalmazott képviselők aláírásával. A Megbízási szerződés és a Szolgáltatási szerződés bármely más eleme közötti eltérés esetén a Megbízási szerződés az irányadó. A jelen Általános üzleti feltételek és az esetlegesen alkalmazandó Kiegészítő feltételek közötti eltérés esetén a Kiegészítő feltételek az irányadók.

Harmadik felek jogai

29. A Szolgáltatási szerződés nem hoz létre, illetve nem eredményez harmadik felek részére semmilyen jogot, továbbá nem rendeltetése, hogy harmadik felek részére bármilyen jogot hozzon létre vagy eredményezzen. Harmadik feleknek nincs joguk a Szolgáltatási szerződés bármely olyan rendelkezését érvényesíteni vagy arra támaszkodni, amely közvetlenül vagy közvetetten, kifejezetten vagy burkoltan bármilyen jogot vagy előnyt ruház vagy ruházhat bármilyen harmadik félre. A Szolgáltatási szerződés vonatkozásában kizárjuk minden olyan jogszabályi rendelkezés alkalmazását, amely harmadik felek részére szerződéses vagy más jogokat ad vagy ruház át. A jelen pont szempontjából KPMG munkatárs nem lehet harmadik személy.

Az Önök befolyásán vagy a mi befolyásunkon kívül eső körülmények

30. Egyikünk sem felelős a szerződésszegésből eredő kárért, így egyikünknel sem merülhet fel kártérítési kötelezettség a másikkal szemben, ha a Szolgáltatási szerződést mi vagy Önök a mi belátható befolyásunkon vagy az Önök belátható befolyásán kívüli okok miatt nem tudjuk vagy nem tudják teljesíteni. Az egyikünket érintő bármely ilyen esemény bekövetkezése esetén az érintett ésszerűen elvárható időn belül köteles értesíteni a másikat, aki választhat a Szolgáltatási szerződésnek a felfüggesztése vagy az értesítéssel egyidejűleg történő, azonnali hatályú felmondása között.

Joglemondás, átruházás és közreműködők

31. Bármelyikünk részéről bármely bennünket megillető jog gyakorlásának vagy érvényesítésének elmulasztása nem jelentheti a bármelyikünket megillető bármely jogról való lemondást.
32. Egyikünk sem jogosult más félre átruházni a Szolgáltatási szerződést illetve az abból eredő jogokat vagy kötelezettségeket a másikunk előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül, amely hozzájárulás megfelelő indok nélkül nem tagadható meg.
33. A 4. és a 42. pont rendelkezéseinek betartásával jogunkban áll közreműködőket megbízni a Szolgáltatások nyújtásában való közreműködéssel, de ennek megtörténte előtt konzultálnunk kell Önökkel, ha a közreműködők nem KPMG munkatársak. Ha a jelen 33. pont értelmében közreműködőket veszünk igénybe, megoszthatunk velük Bízalmas információkat, és a Szolgáltatási szerződés vonatkozásában az igénybevett személyek munkájáért

úgy felelünk, mintha magunk jártunk volna el, amely munka a Szolgáltatások részének tekintendő.

Felelősségünk korlátozása

34. A Szolgáltatásokkal kapcsolatos felelősségünk a jelen 34. pontban megfogalmazottakra korlátozódik.

34.1 Minden esetben mentesülünk a Megbízási szerződés esetleges megszegéséből eredő felelősség alól, ha magatartásunk nem volt felróható. Magatartásunk nem felróható akkor, ha a Szolgáltatásokra vonatkozóan a jogszabályokat, a kiadott vagy ismert szakmai szabályokat, vagy a vonatkozó (esettől függően) nemzeti vagy nemzetközi standard-eket, vagy egyéb elfogadott vagy a gyakorlatban általánosan alkalmazott módszertant minden lényeges tekintetben követjük illetve betartjuk illetve amennyiben valamely Szolgáltatásra az előzőek szerinti szakmai szabályok, standardok vagy egyéb módszertan nem vonatkozik, abban az esetben úgy járunk el ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

Annak meghatározásánál, hogy mik az alkalmazandó szakmai szabályok, standardok vagy egyéb módszertan mindig figyelembe kell venni az adott Szolgáltatás jellegét, mértékét és annak jogosultját is.

- 34.2 A kártérítés mértékének meghatározásánál a Polgári Törvénykönyvnek a szerződésszegés általános szabályai körében foglalt rendelkezései az irányadók.

- 34.3 A Megbízási szerződésben leírt Szolgáltatások adott körülményei között és az alábbi 36. és 37. pontok figyelembevételével:

- minden egyes és valamennyi KPMG munkatárs együttes felelőssége Önök felé és minden Más kedvezményezett felé
- bármely módon és bármilyen alapon merül fel
- minden, az Önök (vagy bármely más ilyen egyéb fél) által a Szolgáltatásokkal kapcsolatban elszenvedett veszteségért vagy kárért
- bárhogyan is történt a veszteség vagy kár okozása, beleértve részünkről a gondatlanságot, de nem a csalást vagy egyéb szándékos kötelességmulasztást

a Kiegészítő feltételekben vagy a Megbízási szerződésben meghatározott összegre vagy (esetlegesen) alternatív alapon megadott értékre korlátozódik.

Ha a Kiegészítő feltételekben vagy a Megbízási szerződésben nem kerül meghatározásra összeg vagy alternatív alap, minden egyes és valamennyi KPMG munkatárs együttes felelőssége Önök felé és minden Más kedvezményezett felé a Megbízási szerződés feltételeinek

megfelelően részünkre fizetendő díj másfélszeres összegére korlátozódik a 34. jelen pontban vázolt alapon.

előnyöket a Szolgáltatások nyújtásában esetlegesen részt vevő vagy részt vett minden egyes és valamennyi Más KPMG munkatársnak.

35. Ha a Szolgáltatásoknak egynél több kedvezményezettje van („Kedvezményezett”), a 34. pont alapján az egyes Kedvezményezettek felé fennálló felelősségünk korlátozását arányosan fel kell osztaniuk maguk között. Egyetlen Kedvezményezett sem vitathatja a jelen 35. pont érvényességét, érvényesíthetőségét vagy érvényét azon az alapon, hogy nem történt megállapodás ilyen arányról vagy azon az alapon, hogy a bármely Kedvezményezett számára arányosan kiszámolt korlátozott összeg indokolatlanul alacsony. A jelen 35. pontban a „Kedvezményezett” kifejezés Önöket és a Más kedvezményezetteket is magában foglalja.

38. Ez a pont vonatkozik a Szolgáltatási szerződésből vagy annak alapján felmerülő követelésekre.

36. Az Önök és a Más kedvezményezettek által a Szolgáltatásokból adódóan vagy azokkal kapcsolatban elszenvedett bármely veszteségért vagy kárért az Önök (vagy bármely ilyen egyéb fél) felé fennálló felelősségünk mértékére vonatkozóan az alábbi rendelkezések a mérvadók:

38.1 Önök és Más kedvezményezettek az Önök vagy Más kedvezményezettek által a Szolgáltatásokból eredően vagy azokkal kapcsolatban elszenvedett veszteségre vagy kárra vonatkozóan a KPMG szerződő félén kívül semmilyen Más KPMG munkatárssal szemben nem nyújthatnak be követelést. A korlátozás nem korlátozza vagy zárja ki a KPMG szerződő fél mint társaság felelősségét a Szolgáltatások nyújtásában részt vevő bármely Más KPMG munkatárs cselekedeteinek vagy mulasztásainak vonatkozásában.

38.2 Bármely Kedvezményezett tizennyolc hónapos időszakon belül jogosult követeléseinek benyújtására, amely időszak az alábbiak szerint kezdődik:

36.1 A KPMG munkatársak felelőssége az általuk a Polgári Törvénykönyv szerint előre látható veszteség vagy kár akkora részére korlátozódik, amely (i) az Önök, illetve (ii) bármely Más kedvezményezett, valamint (iii) bármely más, Önök vagy Más kedvezményezettek felé ugyanazon veszteség vagy kár vonatkozásában felelősséggel tartozó vagy potenciálisan felelősséggel tartozó fél („Más felelős fél”), valamint (iv) a KPMG munkatársak felróhatóságának (amennyiben ez nem megállapítható, akkor közrehatásának) arányát számításba véve méltányos és ésszerű („a KPMG rész”). A felelősségünk tehát minden esetben megosztott és semmi esetre sem egyetemleges semmilyen Más felelős féllel.

- Szolgáltatások nyújtása esetén a Szolgáltatások nyújtásakor
- a Szolgáltatási szerződés megszűnése esetén a megszűnés időpontjával
- azzal az időponttal, amikor a jogosulatlan nyilvánosságra hozatal történt, ha a veszteség vagy kár Bizalmas információk általunk történt jogosulatlan nyilvánosságra hozatalának eredményeként vagy azzal kapcsolatban keletkezett.

A Kedvezményezettek a körülmények által megengedett legrövidebb időn belül kötelesek értesíteni bennünket a bármely követelésről. A Kedvezményezettek felelnek a késői értesítésből eredő bármely kárért.

36.2 A KPMG részének meghatározása céljából

A jelen szakaszban említett tizennyolc hónapos időszak jogvesztő határidő.

- nem vehető figyelembe, hogy egy Más felelős fél megszűnt, megszűnt a felelőssége, elfogadott korlátozást határozott meg felelősségére vonatkozóan, nem rendelkezik vagyonnal vagy más ok miatt nem tud fizetni
- az Önök vagy Más kedvezményezettek („a Felperes”) által velünk szemben kezdeményezett bármely vonatkozó bírósági eljárásban kérésünkre a Felperesnek a Más felelős felet is magában foglaló egyesített keresetet kell benyújtania, ha csak ezt törvény nem tiltja, és azon az alapon, hogy – feltéve, hogy a bíróság indokoltan ítéli meg a Felperes viselkedését mind az eljárás előtt, mind pedig annak során – nem állunk ellen a Felperes által a bírósághoz benyújtott olyan kérelemnek, hogy mi (nem pedig a Felperes) viseljük a Felperes által a Más felelős fél bevonásával kapcsolatban fizetett illeték összegét.

Kártalanítás

39. Ha Önök megszegik bármely, a Szolgáltatási szerződésből eredő kötelezettségüket, és valamely harmadik fél követelést nyújt be ellenünk vagy fennáll ilyen követelés benyújtásának a veszélye, Önöknek kártalanítaniuk kell bennünket az általunk az ilyen kötelezettségéből vagy követelésből eredően vagy azzal kapcsolatban elszenvedett bármely veszteségért, kárért, költségért vagy kötelezettségért, illetve mentesíteniük kell bennünket ezek alól. Ha a jelen 39. pont alapján Önök bármilyen összeget kifizetnek, a kifizetés megtérítését semmikor nem kérhetik tőlünk. A jelen 39. pontban a „mi” kifejezés valamennyi KPMG munkatársat, az „Önök” kifejezés a Más kedvezményezetteket is magában foglalja.

37. Saját nevünkben fogadjuk el a fenti 34., 35. és 36. pontokban szereplő korlátozásokból származó előnyt és ezzel átengedjük az

Megszüntetés

40. Bármelyikünk bármikor megszüntetheti a Szolgáltatási szerződést vagy felfüggesztheti annak hatályát a másiknak 30 nappal előbb küldött írásos értesítéssel. Felmondhatjuk a Szolgáltatási szerződést a 30 napos előzetes írásbeli értesítés mellett különösen akkor, ha olyan törvény-, jogszabály- vagy szakmai standard- vagy körülményváltozás következik be, amely miatt a Szolgáltatások Szolgáltatási szerződés szerinti további nyújtása esetén megszegnénk a törvényeket, jogszabályokat vagy szakmai standardokat, vagy amely ésszerű véleményünk szerint egyéb módon megkérdőjelezné a vonatkozó függetlenségi követelmények teljesítésére való képességünket. Bármelyikünk az értesítéssel egyidejűleg azonnali hatállyal felmondhatja a Szolgáltatási Szerződést, ha a másik fél súlyosan megszegi bármely kötelemét. A jelen 40. pont szerinti megszüntetés vagy felfüggesztés nem érintheti a bármelyikünk által a megszüntetés vagy felfüggesztés előtt esetleg szerzett jogokat, és a 13. pont szerint bennünket megillető minden összeget teljesen meg kell fizetni a megszüntetés vagy felfüggesztés időpontjában.
41. Különösképpen a (Magyarországi) Általános Üzleti Feltételek alábbi pontjai érvényesek a Szolgáltatási szerződés lejártát vagy megszűnését követően is: 4., 5., 6., 7., 8., 9., 15., 17., 20., 21., 22., 23., 24., 25., 26., 27., 28., 29., 31., 32., 33., 34., 35., 36., 37., 38., 39., 41., 42., 43., 44., 45., 46., 48. és 49. pontok.

Adatvédelem

42. A jelenleg hatályos adatvédelmi szabályozások (és ezen szabályozások bármely későbbi módosítása vagy újrakodifikált változata, valamint bármely, az üzleti adatok védelméről szóló szabályozás) meghatározásai és értelmezései érvényesek a jelen 42. pont vonatkozásában. Ahol ez a Szolgáltatások nyújtásához szükséges, engedélyt kell kérnünk Önöktől személyes adatok feldolgozásához. Szintén feldolgozhatunk vagy feldolgoztathatunk személyes adatokat munkavégzésünk minőségének és színvonalának fenntartása érdekében, üzletmenetünk adminisztrációjának megkönnyítése vagy infrastruktúránk támogatása céljából. Ilyen esetben a személyes adatok jogosulatlan vagy jogszerűtlen feldolgozásának és a személyes adatok véletlen elvesztésének, megsemmisítésének vagy sérülésének kivédésére irányuló megfelelő műszaki és szervezeti intézkedéseket kell tennünk. Válaszolnunk kell a jelen 42. pontnak való megfeleléseink Önök általi figyelemmel kísérése lehetővé tételére irányuló ésszerű megkereséseikre. A személyes adatok feldolgozása (a személyes adatok feldolgozása során megfelelő feladatokat végző KPMG munkatársak vagy Infrastruktúraszolgáltatóink kivételével) nem adható ki közreműködőnek az Önök előzetes írásos engedélye nélkül.

Értesítések

43. A Szolgáltatási szerződés értelmében Önöknek vagy nekünk szóló bármilyen értesítést írásba kell foglalni, és meg kell küldeni vagy le kell adni a Megbízási szerződésben szereplő megfelelő címekre (vagy más írásban közölt címre). Az ajánlott postai úton

feladott értesítést a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (az „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza), az iratot a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.

Elválaszthatóság

44. A Szolgáltatási szerződés minden egyes pontja, illetve feltétele különálló és független feltételt képez. Ha a Szolgáltatási szerződés bármely rendelkezését bármely illetékes bíróság vagy hatóság semmisnek vagy érvényesíthetetlennek nyilvánítja, a többi kikötés továbbra is teljes érvényű és hatályú marad.

Felhatalmazás

45. Önök a saját nevükben és Más kedvezményezettek képviselőjeként hagyják jóvá és fogadják el a Szolgáltatási szerződés feltételeit. Önöknek meg kell tenniük a szükséges lépéseket annak biztosítása érdekében, hogy bármely Más kedvezményezett azon az alapon járjon el, hogy ő a Szolgáltatási szerződést kötő egyik fél, úgy, mintha mindegyikük aláírta volna a Megbízási szerződés egy példányát és elfogadta volna annak kötelező érvényét önmagára nézve. Díjaink kifizetéséért azonban egyedül Önök felelősek.
46. Saját nevünkben fogadjuk el a Szolgáltatási szerződés feltételeinek Önök általi jóváhagyását és elfogadását (kivéve a fenti 34., 35. és 36. pontokat) és ezzel az előnyöket átengedjük minden egyes és valamennyi Más KPMG munkatársnak.

Javítási lehetőségek, panaszok

47. Ha bármikor meg kívánják vitatni velünk, hogyan javíthatók szolgáltatásaink, illetve panaszuk van, bátorítjuk Önöket, hogy először a Megbízási szerződésben megnevezett felelős partnerhez vagy igazgatóhoz forduljanak. Ha valamely kérdés nem az Önök megaláztatására zárul, kérjük, forduljanak Votin Elek minőségügyi és kockázatkezelési partnerhez, vagy helyetteséhez Henye Istvánhoz, a Megbízási szerződésünkben szereplő címre küldött levélben, vagy az elek.votin@kpmg.hu vagy istvan.henye@kpmg.hu címre küldött elektronikus levélben. Törekszünk a felénk jelzett kérdések rövid időn belüli kivizsgálására, és arra, hogy ahol csak lehetséges, kölcsönösen elfogadható megoldást találjunk.

Irányadó jog

48. A Szolgáltatási szerződés tekintetében az irányadó jog a magyar jog. A jelen szerződésben nem szabályozott minden kérdésre a jelenleg hatályos magyar Polgári Törvénykönyvben (a 2013. évi V. törvényben és annak bármely későbbi módosításában vagy újrakodifikált változatában) foglaltak az irányadók.

Vitarendezés

49. Ha a Szolgáltatási szerződésből vagy azzal kapcsolatosan bármilyen vita vagy követelés („Vita”) keletkezik, a Szerződő felek minden elvárható erőfeszítést meg kell tenniük a kérdés békés rendezésére. Bármely Vita eldöntésére, amely a Szolgáltatási szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezik, a felek alávetik magukat a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett szervezett Állandó Választottbíróóság, Budapest kizárólagos döntésének azzal, hogy a Választottbíróóság a saját Eljárási Szabályzata szerint jár el. Az eljáró választottbírók száma három. A választottbíróági eljárás helye Budapest. A választottbíróági eljárás nyelve a Megbízási szerződés irányadó nyelve. A választottbírók döntése és ítélete végleges és a felekre nézve kötelező.