

Forgalmi érték meghatározása a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. részére

a 1211 Budapest XXI. kerület Nagy Duna sor 2. szám alatti, 210007/5 várható
helyrajzi számú ingatlanról



Készítette:
Rendik Zsófia
ingatlanvagyon - értékelő

Készült 2 példányban
1 példány megbízói
1 példány irattár

**BUDAPEST
2020. december 18.**



TARTALOMJEGYZÉK

	oldal
ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK	3
1. ELŐZMÉNYEK	5
2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE	5
2.1. Az értékelés módszere.....	5
2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés	7
2.3. A költségalapú értékelés	9
3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE	9
4. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK	10
4.1. A tulajdoni lap adatai	10
4.2. Az ingatlan helyszíni adatai	14
4.3. Az ingatlan jellemzői	17
5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS	17
5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	17
6. MEGJEGYZÉSEK.....	18

M E L L É K L E T E K

- Számítási táblázat
- Fényképmelléklet
- Tulajdoni Lapok (210007/1, 210007/2, 210007/3 helyrajzi számok)
- Változási vázrajz

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

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

Ingatlan címe tul. lap szerint:	1211 Budapest XXI. ker. Nagy Duna sor 2.
Címe természetben:	1211 Budapest XXI. ker. Nagy Duna sor 2.
Várható helyrajzi szám:	Budapest 210007/5
Típusa:	kivett beépítetlen terület

Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingatlan területe:	4 ha 811 m ²
Értékelés határnapja:	2020. december 16.

A 210007/5 várható helyrajzi számú ingatlan elfogadott végső értéke:

Forgalmi érték 1/1 tulajdoni hányadra:	865.000.000, azaz
	nyolcszázhatvanötmillió forint

A megállapított érték igény- és permentes állapotra vonatkozik, ÁFÁ-t nem tartalmaz.

A megbízás tárgyát a Budapest 210007/1, 210007/2 és 210007/3 helyrajzi számú földrészletek újraosztása során kialakuló 210007/5 várható helyrajzi számú ingatlan képezi. Az értékbecslés mellékletét képező, nem záradékolt változási vázrajz alapján a kialakuló 210007/2 várható helyrajzi számú ingatlan megnevezése kivett beépítetlen terület, területe 4 ha 811 m². A meghatározott piaci érték feltétele a változási vázrajz záradékolása, illetve az ingatlan-nyilvántartás rendezése.

A fenti értékek a határnaptól számított maximum 180 napig érvényesek azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

Jelen értékbecslés a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. megbízásából, a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. részére készült, írásos hozzájárulásom és engedélyem nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.

Az ingatlan a rendelkezésre álló dokumentumok (tulajdoni lapok, változási vázrajz) alapján egyértelműen beazonosítható.

A szakvéleményben ismertetett ingatlan helyszíni szemlájén az alábbi értékbecslői jogosultsággal rendelkező személy vett részt:

Rendik Zsófia	ingatlanvagyon-értékelő 2716/2018
---------------	-----------------------------------

.....
dr. Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft