

## FELÜLVIZSGÁLAT



az A.N.Z.S.Ó. 2001 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft  
által a Budapest VIII. kerület Orczy út 1., 36030 helyrajzi számú ingatlan egyes részeiről (MEZŐ I. és  
MEZŐ II.)  
készített aktualizáló nyilatkozatáról

2016. augusztus 9.

**ELŐZMÉNYEK:**

A Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (1133 Budapest, Pozsonyi út 56.) megbízásából az ANZSÓ Kft 2015. április 14.-én elkészítette a 36030 hrsz.-ú tulajdoni lapon 1089 Budapest VIII. kerület Orczy út 1., a természetben az I. számú ingatlanrész (MEZŐ I) címe: 1089 Budapest Korányi Sándor utca 3/b. és 3/c., valamint a II. számú ingatlanrész (MEZŐ II) címe: 1089 Budapest, Diószeghy Sámuel utca 25., címek alatt található ingatlanrészek forgalmi értékére vonatkozó szakvéleményeket, melyet 2016. július 15.-én aktualizált.

A forgalmi értékbecslésben meghatározott értékek a teljes 26 ha 3429 m<sup>2</sup> alapterületű, 36030 hrsz.-ú ingatlanból a BKV Zrt. összesen 56183/263460 tulajdoni hányadára vonatkoznak. A két önálló, korábban körbekerített ingatlanrészekre a használati megállapodás megkötése megtörtént, ezért ezek a területrészek a BKV Zrt. kizárólagos tulajdonában vannak.

**FELADATMEGHATÁROZÁS:**

Feladatunkat képezte a 2016. július 15.-én kelt aktualizáló értékek felülvizsgálata, a jelenlegi piaci helyzetnek megfelelően.

A mellékletben található számítási táblázatban felhasznált összehasonlító adatok értékigazításával, korrekciós tényezők alkalmazásával, valamint a terület presztizsértékű növelésével egyetértünk, az így kialakult földterületek becsült forgalmi értéke megfelelő.

A MEZŐ I. területén található felépítmények újraelőállítási és avulltatási értéke a jelenlegi piaci értéket tükrözi.

A MEZŐ I. és MEZŐ II. területén korábban lebontásra került épületek értéke az aktualizálásban nem szerepel.

**A FELÜLVIZSGÁLAT MEGÁLLAPÍTÁSAI:**

**Az aktualizáló nyilatkozatban meghatározott becsült forgalmi értékek a jelenlegi piaci értéket tükrözik:**

**MEZŐ I. ( 1089 Bp. Korányi Sándor utca 3/b., 3/b.)**

43 631 m <sup>2</sup> telek értéke:	1 428 000 000 Ft + áfa
Felépítmények nettó pótlási értéke:	139 000 000 Ft + áfa
<b>összesen:</b>	<b>1 567 000 000 Ft + áfa</b>

**MEZŐ II. ( 1089 Bp. Diószeghy Sámuel utca 25.)**

12 552 m <sup>2</sup> telek értéke:	433 000 000 Ft + áfa
<b>összesen:</b>	<b>433 000 000 Ft + áfa</b>

Az aktualizáló szakvéleményben a telkek értékén felül csak a helyszíni szemle időpontjában az ingatlanon található felépítmények nettó pótlási költsége lett meghatározva, a korábban lebontott épületek értéke más módon kerül beszámításra.

**ÖSSZEGZÉS**

A fentiek alapján az ANZSÓ Kft 2015. április 14.-én készített szakvéleményét aktualizáló 2016. július 15-én kelt nyilatkozatában rögzített ingatlanrészekre vonatkozó becsült forgalmi értéket reálisnak tartjuk.

Igazoljuk, hogy legjobb tudásunk és meggyőződésünk szerint, az értékelésben foglalt ténymegállapítások igazak és helyesek. Az értékelésben szereplő véleményeket és levont következtetéseket csak az abban szereplő feltevések és feltételek befolyásolják.

## FELÜLVIZSGÁLÓ ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

**Megbízás**

<b>Megbízó:</b>	Budapest Főváros Önkormányzata Vagyongazdálkodási Főosztály
<b>Az értékelő társaság neve:</b>	BFVK Zrt.
<b>Az értékelés fordulónapja:</b>	2016. augusztus 9.
<b>Az értéktanúsítvány érvényessége:</b>	hat hónap
<b>A felülvizsgálat célja:</b>	A.N.Z.S.Ó. 2001 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. által 2016. július 15.-én kelt aktualizáló nyilatkozatában meghatározott becslt forgalmi értékek felülvizsgálata a tervezett ingatlancsere céljából

**Az ingatlan adatai**

<b>Az ingatlan megnevezése tulajdoni lap szerint:</b>	Kivett iroda, raktár és múzeum és üzem
<b>Az ingatlan címe:</b>	a 36030 hrsz.-ú tulajdoni lapon 1089 Budapest VIII. kerület Orczy út 1., természetben az I. számú (MEZŐ I) ingatlanrész 1089 Budapest, Korányi Sándor utca 3/b., 3/c. és a II. számú (MEZŐ II) számú értékelt ingatlanrész címe 1089 Budapest, Diószeghy Sámuel utca 25.
<b>Az ingatlan helyrajzi száma:</b>	36036
<b>Telek terület:</b>	Teljes: 26 ha 3429 m <sup>2</sup> , Értékelt MEZŐ I.: 4 ha 3631 m <sup>2</sup> BKV Zrt. tulajdonában Értékelt MEZŐ II: 1 ha 2552 m <sup>2</sup> BKV Zrt. tulajdonában
<b>Felépítmények terület:</b>	MEZŐ I: 2 859 m <sup>2</sup> ( lebontva 150 m <sup>2</sup> ) MEZŐ II: jelenleg nincs felépítmény(lebontott 2 720 m <sup>2</sup> )
<b>Tulajdonos, tulajdoni hányad:</b>	Budapest Közlekedési Zrt. <b>56183/263429</b> Magyar Állam                                   193460/263429 S.E.F.T. Kereskedelmi Kft.                   13817/263429

## A megállapított nettó értékek

MEZŐ I kerekített becsült forgalmi értéke:	1 567 000 000,- Ft + áfa
	azaz:
	egymilliárd-ötszázhatvanhétmillió forint + áfa
MEZŐ II kerekített becsült forgalmi értéke lebontott felépítménnyel együtt:	433 000 000,- Ft
	azaz:
	négyszázharminchárommillió forint + áfa

A Felülvizsgáló Értéktanúsítvány hat hónapig érvényes, későbbi felhasználása esetén új értékelés készítése indokolt. Jelen Felülvizsgáló Értéktanúsítvány A.N.Z.S.Ó. 2001 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft által 2016. július 15-i dátummal készített aktualizáló nyilatkozattal együtt érvényes.

Budapest, 2016. augusztus 9.

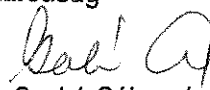
Budapest Fővárosi Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.



Blahó Edit

Ingatlan nyilvántartási és Értékelési Irodavezető



Szabó Gáborné

értékelő

Névjegyzékszám:02905/2001