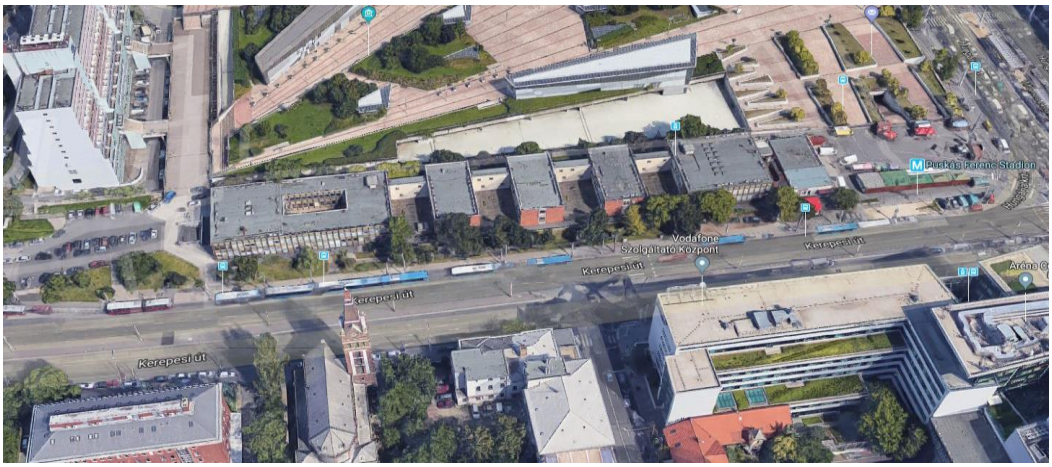
Ingatlanerteke.hu

HESZTIA 2000 Bt.
H-1063 Budapest,
Szinyei Merse utca 10.
Cégjegyzékszám: 01-06-772360
Adószám: 22244837-1-42

Iroda:
1089 BUDAPEST,
Reguly Antal utca 20. földszint 2.

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY



1146 BUDAPEST, Hungária körút 46.

szám alatti ingatlanról.

Hrsz.: 32538/1

Készítette:

LEVELEKI TÜNDE
ingatlan értékelési szakértő
Engedély száma: 06183/2010
Tel.: + 36 70 330 5909
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

1. példány

2018. augusztus 13.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. ELŐZMÉNY

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

5. ÉRTÉKELÉS

6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap fénymásolata	x	nem hiteles
Térképmásolat fénymásolata	x	
Környezetvédelmi nyilatkozat	o	nem vélelmezhető
Fényképfelvételek	x	
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	x	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

MEGBÍZÓ

Megbízó neve	:	***BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA***
Megbízó címe	:	1149 BUDAPEST, Pétervárad utca 2.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város)	:	***1146 BUDAPEST***
Utca, házszám	:	***Hungária körút 46.***
Hrsz.	:	32538/1
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	:	kivett irodaház és metró
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	:	irodaház és metró

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos(ok) neve, tulajdoni hányad	:	Budapest Közlekedési ZRT. 6599/7970 hányad, ELT-STADT IMMOBILIN Ingatlanberuházó Kft. 1371/7970 hányad
Tulajdonos(ok) neve, tulajdoni hányad telekalakítás után	:	Budapest Közlekedési ZRT. 6599/8465 hányad, ELT-STADT IMMOBILIN Ingatlanberuházó Kft. 1371/8465 hányad, ***Budapest Főváros Önkormányzata 444/8465 hányad*** , MÁV Zrt. 51/8465 hányad
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes
Értékelt jog	:	***tehermentes tulajdonjog 444/8465***
Értékesíthetőség	:	180-360 nap
Értékelés célja	:	piaci-forgalmi érték meghatározása

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Teek területe (tul. lap szerint)	:	7 970 m^2
Teek területe alakítás után	:	***8 465 m^2***
Védettség	:	nincs
Értékelt tul.hányadhoz tartozó telek	:	***444 m^2***
Közművesítettség	:	összközműves

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	:	piaci összehasonlító módszer
Értékesíthetősége:	:	problémás (kínálati túlsúly v. kereslet hiány)
Helyszíni szemle időpontja:	:	2018. augusztus 12.
Értékelés fordulónapja:	:	2018. augusztus 12.
A szakvélemény érvényességi ideje:	:	2019. február 8.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan nettó piaci-forgalmi értéke per- és igénymentesen, kerekítve	:	**61 800 000 Ft**
	:	azaz **Hatvanegymillió-nyolcszázezer- Ft .**

Készült: elektronikusan hitelesített példányban és 1 db. eredeti példányban

Készítette: LEVELEKI TÜNDE

Digitálisan aláírta: LEVELEKI TÜNDE
DN: cn=LEVELEKI TÜNDE, o=HESZTIA 200 Bt., ou=értékbecslő, email=tunde-leveleki@ingatlanerteke.hu, c=HU
Dátum: 2018.08.13 16:09:33 +02'00'

Leveleki Tünde
ingatlanértékelési szakértő
Tel.: + 36 70 330 5909

Budapest, 2018. augusztus 13.

1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA**
A Megbízó megbízta a **HESZTIA 2000 Bt.** képviseletében **Leveleki Tünde** ingatlan értékelési szakértőt az alábbi ingatlan értékelésével:
1146 BUDAPEST, Hungária körút 46.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A vizsgált földterület, beruházás kapcsán alakításra kerül, melynek során a telekterület változik. Az alakítás után a Fővárosi Önkormányzat tulajdonába kerül 444 nm terület. Az értékelés, az Ügyfél tájékoztatása szerint, az ingatlanrész piaci-forgalmi értékének igazolásához vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlanrész piaci-forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlét tartottunk, megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésünkre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumokat. Megfelelően alkalmaztuk a TEGOVA (EVS 2009) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

A helyszíni szemlén résztvevők: Ingatlanértékelő

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az ingatlan állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a szakvéleményhez csatolunk.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódtunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1146 BUDAPEST, Hungária körút 46.
Ingatlan címe (természetbeni):	1146 BUDAPEST, Hungária körút 46.
Helyrajzi száma:	32538/1
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	kivett irodaház és metró
Jelenlegi hasznosítása:	irodaház és metró
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	7 970 m^2
Tulajdonviszony:	Budapest Közlekedési ZRT. 6599/7970 hányad, ELT-STADT IMMOBILIN Ingatlanberuházó Kft. 1371/7970 hányad
Széljegy tartalma:	nincs
Bejegyzett terhek és jogok:	tehermentes

Megjegyzés:
Tekintettel a csatolt tulajdoni lap formátumára, az értékbecslés érvényességének feltétele a hiteles tulajdoni lap teljes körű egyezősége a rendelkezésre álló dokumentummal.

Szűkebb terület bemutatása:

Elhelyezkedés:	Budapest pesti oldal
Város (kerület):	Budapest XIV. kerület
Városrész:	Istvánmező
Övezeti besorolása:	nagyvárosias vegyes lakóövezet
Beépítettség jellemzői:	vegyes
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	az adott területen intézmények, szálloda, metró található,
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz, villamos, metró, trolibusz
Utca felszíne:	sík
Utca burkolata:	aszfaltozott mind két oldalt járdázott
Utca forgalma:	magas
Infrastruktúra:	kiváló
Parkolási övezet:	fizető

A telek általános jellemzői:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	szabályos téglalap
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	K-i és D-i utcafronti tájolású, sík felszínű
Beépítettség:	szabadon álló
Növényzet:	gyér természetes növényzet
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

4.2.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Budapest XIV. kerülete a főváros pesti oldalán található. Történelmi neve Zugló, a kerületi önkormányzat is ezt használja hivatalos névként. A főváros harmadik legnépesebb kerülete (a pesti oldalon a legnépesebb). Számos olyan középületet találunk itt, melyek országos kulturális, sportcélú feladatot látnak el. A belvároshoz viszonylag közel található. Nagy része zöldövezet, ezért nevezhetjük Pest tüdejének is, 2 400 000 m² zöldfelület található területén, beleértve a város egyik legnagyobb parkját, a Városligetet is. Számos lakótelepe közül a legnagyobb a Füredi utcai.
Városrészei Alsórákos, Herminamező, Istvánmező, Kiszugló, Nagyzugló, Rákosfalva, Törökőr, Városliget
Területe: 18,15 km2
Teljes népesség: 124 956 fő (2015. január)

A vizsgált ingatlan "Istvánmező" városrészben, a Kerepesi út és a Hungária körút találkozásánál, a Stadionok metróállomásnál, nagyvárosias vegyes lakóövezetben fekszik.
Mindkét utca jelentős gépjármű forgalmat lebonyolító aszfaltozott, mind két oldalt járdázott főútút. A terület vegyes beépítettségű, intézmények, szálloda, sportcsarnok, metró és lakóépületekkel beépített. A beépítés mértéke megközelítőleg 70%, a zöld terület aránya megközelítőleg 15%.

4.2.2. A telekingatlan rövid leírása:

A telek összközműves, K-i és D-i utcafronti tájolású, mindkét utcára nyitott, kerítve nincs. Felszíne sík, szabályos formájú. A telek beépített, a beépítés mértéke megközelítőleg 70%. Területén irodaház, metró és parkolók kerültek kialakításra.
A terület rendezés alatt áll, melynek következtében a későbbiekben a telekterület és a tulajdonosi kör is változik. A vizsgált földterület szabadpiaci forgalomban nehézkesen értékesíthető, melyet az értékelés során figyelembe vettem.

5.3 Az ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1146 BUDAPEST, Hungária körút 46.	XIV., Mexikói út	XIV., Mogyoródi út	XIV., Hungária körút	XIV., Hungária körút
az ingatlan megnevezése:	irodaház és metró	lakóövezet	lakóövezet	kereskedelmi terület	vegyes lakóövezet
telek területe (m^2)	444	1 332	6 171	9 899	3 328
kínálat **K** /tényl.adásvétel **T**		**K**	**K**	**K**	**T**
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		**148 000 000**	**1 250 000 000**	**1 800 000 000**	**510 980 000**
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2018.08	2018.08	2018.08	2018.05
fajlagos alapár (Ft/m^2)		111 111	202 560	181 837	153 540
kínálati / eltelt idő korrekció		-7%	-7%	-7%	0%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m^2)		**103 333**	**188 381**	**169 108**	**153 540**

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Fogarasi úthoz közel érvényes építési engedéllyel lakóővezeti telek. Az L2/1 övezeti besorolású, 25 lakásos, 27 garázzsal rendelkező, összesen 1.911 m2 hasznos lakóterület értékesíthető.
Ingatlan 2.	4411 nm üres telek és 1760 nm telekterületű bontandó épülettel. Beépíthetősége 70%, területi mutató 4,5. Mélygarázs földkivétele részben megtörtént.
Ingatlan 3.	Zugló forgalmas csomópontjában, két bejárattal rendelkező fejlesztési terület. Beépíthetősége: 24.000 m2, Építmény magasság: 18m.
Ingatlan 4.	Beépítetlen fejlesztési terület kiskereskedelmi, iroda és hotel fejlesztésre alkalmas. Fejlesztési lehetőség: 11.648 m2
Adatok forrása:	*ingatlan.com, utcakereso.hu, otthonterkep.hu, saját adatbázis*

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
szempontok	**részletezése**				
jogi szempontok	osztatlan közös tulajdon	-10%	-10%	-10%	-10%
használati szempontok	hasznosíthatóság	15%	-5%	-5%	0%
telekadottságok	közművesség	0%	0%	0%	0%
környezeti szempontok	elhelyezkedés	15%	-5%	0%	0%
Összes korrekció:		**20%**	**-20%**	**-15%**	**-10%**
Korrigált fajlagos alapár:		124 000	150 705	143 742	138 186
Átlagár kerekítve:		**139 158**			
Ingatlan értéke kerekítve:		**61 786 196 Ft**			

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

61 790 000 Ft

azaz **Hatvanegymillió-hétszázkilencvenezer- Ft .**

6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

6.1. Módszerek indoklása

A vizsgált ingatlan értékét piaci összehasonlító adatokon alapuló értékeléssel határoztam meg.
Tekintve, hogy az értékelés tárgyát telekterület képezte, a költségelvű értékelési módszer az adott ingatlanra vonatkozóan nem végezhető el.
Tekintve, hogy a tervezett beruházás adatai nem állnak rendelkezésre, valamint az adott földterület bérbe adás kapcsán történő hasznosítása nem valószínűsíthető, a hozamszámítás elvű módszer az adott ingatlanra vonatkozóan nem végezhető el.

Az alkalmazott módszerek	**Módszer**	**Számított érték [Ft]**	**Súly [%]**	**Súlyozott érték [Ft]**
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	61 790 000 Ft	100%	61 790 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				**61 800 000 Ft**

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

61 800 000 Ft

azaz **Hatvanegymillió-nyolcszázezer- Ft .**

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A **HESZTIA 2000 Bt.** által készített értékbecslői szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készültségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüg-gésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- az ingatlan nyilvántartási, ill. a rendelkezésünkre bocsátott alaprajzban feltüntetett alapterületi adatok, és a valóságos vagy méret adatok eltérése miatt felelősségünket kizárjuk; az alapterületek felmérése nem képezi az értékbecslő feladatát;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét, valamint az általános forgalmi adót (kivéve a lakóingatlanokat);
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- ***ezen értékbecslés Értékelő előzetes engedélye nélkül, sem egyben, sem részeiben nem publikálható, megadottól eltérő célra nem használható.***

Alulírott LEVELEKI TÜNDE (szül.: 1963-01-26, an.: Bán Erika), az OKJ 52343902 végzettséggel rendelkezem, a névjegyzékben szerepelek. Ellenem, valamint az általam képviselt vállalkozás ellen nincs folyamatban peres eljárás, nem részesültem írásbeli figyelmeztetésben szakszerűtlen munkavégzés miatt a szakigazgatási szerv részéről, szakmailag elismert vagyok, jó referenciákkal rendelkezem.

Budapest, 2018. augusztus 13.

Leveleki Tünde
ingatlanértékelési szakértő
06183/2010

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám:774896/4/2018

2018.08.13

Szektor : 34

BUDAPEST XIV.KER.
Belterület 32538/1 helyrajzi szám

1143 BUDAPEST XIV.KER. Hungária körút 46. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	osztály adatok ter. ha m2	 kat.jöv k.fill
- Kivett irodaház és metró	0	7970	0.00		

II.RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 6599/7970
bejegyző határozat, érkezési idő: 148510/1/2006/06.05.24
jogcím: vagyonbevitel
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPESTI KÖZLEKEDÉSI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
cím: 1980 BUDAPEST VII.KER. Akácfa utca 15
Névváltozás.

8. tulajdoni hányad: 1371/7970
bejegyző határozat, érkezési idő: 94065/1/2015/15.07.06
jogcím: vétel 75770/1/2008/08.07.24
utalás: II /7.
jogállás: tulajdonos
név: WELT-STADT IMMOBILIEN INGATLANBERUHÁZÓ KFT.
cím: 1022 BUDAPEST II.KER. Fillér utca 78-82. G.ép. 14.
székhely-változás.

III.RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 244200/3/2006/06.11.02

- a T-79232 ttszámú térrajz alapján a 1371 m2 nagyságú terület a 32553/9 hrsz-ú ingatlanbó hozzá csatolva.

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 154002/1/2016/16.10.26

Átjárási szolgalmi jog terheli a BUDAPEST X.KER. belterület 39206/33 helyrajzi számú földrészlet mindenkori tulajdonosát illető 2046 nm területű átjárási szolgalmi jog a következő tartalommal:,, : a metrókijárat és metróállomás megközelítését biztosító, karbantartási, átépítési, javítási, biztonsági ellenőrzési feladatok ellátásához szükséges használatot biztosító telki szolgalmi jog., a III/8. sorszámú bejegyzés rangsorában.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám:774896/4/2018

2018.08.13

Szektor : 34

BUDAPEST XIV.KER.

Belterület 32538/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. R É S Z

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 60817/1/2017/17.03.10
Jelzálogjog 170 000 000 FT, azaz százhetvenmillió FT és járulékai erejéig.
kölcsönkövetelés biztosítására.
utalás: II /8.
jogosult:
név: SHASHA INGATLANBERUHÁZÓ ÉS FORGALMAZÓ KFT.
cím : 1116 BUDAPEST XI.KER. Nándorfejérvári út 40.

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 74982/1/2017/17.04.20
Vételi jog 2017.12.31-ig
utalás: II /5.
jogosult:
név: WELT-STADT IMMOBILIEN INGATLANBERUHÁZÓ KFT.
cím : 1022 BUDAPEST II.KER. Fillér utca 78-82. G. ép. 14.

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 800211/1/2018/18.07.26
Telekalakítási eljárás megindítása
jogosult:
név: WELT-STADT IMMOBILIEN INGATLANBERUHÁZÓ KFT.
cím : 1022 BUDAPEST II.KER. Fillér utca 78-82. G.ép. 14.

13. bejegyző határozat, érkezési idő: 109941/1/2018/18.07.31
településrendezési kötelezettség
utalás: II /8.
jogosult:
név: BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA
cím : 1145 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Bizonyító erővel nem rendelkezik

Kecskés Mérnökiroda Bt.
1081 Budapest, Népszínház u. 22. III. 10.
Tel.: +36 30 269 4153
A munkavégző neve

T-90225

Budapest XIV. ker.
belterület

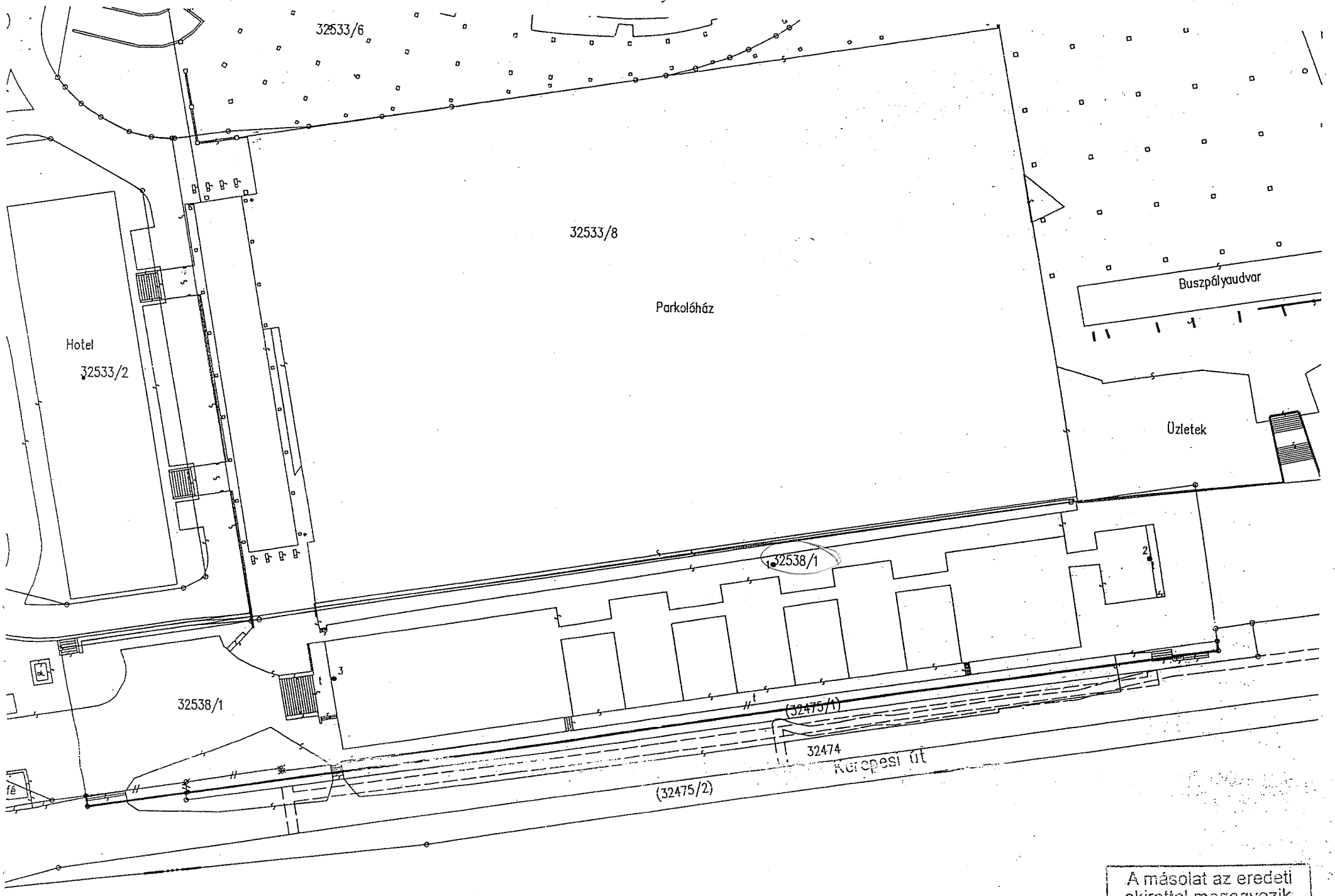
Munkaszám: 237911

Adatszolgáltatás iktatószáma: 7206_3100_2017

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 32474, (32475/1), 32538/1 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről

Méretarány: 1:1000



E-20-2014

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Helyrajzi szám	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ág	o. Min.	Terület ha.m2	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ág	o. Min.	Terület ha.m2	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
32474	–	kivett közforgalmú vasút	–	1.0808	–	32474	–	kivett közforgalmú vasút	–	1.0757	–	1. 27 m2 vezetékjog VMB-32/2010 2. 259 m2 vezetékjog VMB-146/2010 3. 406 m2 vezetékjog VMB-179/2010 4. 19 m2 vezetékjog VMB-100/2010 5. 576 m2 vezetékjog VMB-140/2010 6. 413 m2 vezetékjog VMB-256/2014 Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. 1132 Budapest, Váci út 72-74. 7. Vízvezetési szolgalmi jog 1252 m2 területre Jogosult: Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. 1087 Budapest, Asztalos Sándor út 4.	
(32475/1)	–	kivett közterület	–	0.0933	–	(32475/1)	–	kivett közterület	–	0.0489	–	2 m2 vezetékjog VMB-140/2010 Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. 1132 Budapest, Váci út 72-74.	
32538/1	–	kivett irodaház, metró	–	0.7970	–	32538/1	–	kivett irodaház, metró	–	0.8465	–		
Összesen:				1.9711	–					1.9711	–		

Címkoordináták		
Psz.	Y	X
32538/1		
1	654414	239606
2	654493	239609
2	654321	239580

A másolat az eredeti okirattal megegyezik.
2018 -07- 05
eláírás

DR.
NÉMETH
VERONIKA MÁRIA
ÜGYVÉD
1075 Budapest, Károly krt. 3/A III/2
061/268-1056, 06304116469
nemeth.veronika.maria@gmail.com

Budapest Főváros Közgyűlése Tulajdonosi Jogokat Közterület-hasznosítási Bizottság 1.

A változás akaratunknak megfelelően történt:

Budapest Főváros Önkormányzata
képviseletében dr. Láng Zsolt
a Tulajdonosi, Gazdasági és Közterület-
hasznosítási Bizottság elnöke

Budapest, 2017. november 2.

Kecskés Márton
készítő és minőségtanúsító
ing.rend.min.száma: 1149/1991
földmérő ig. száma: 6868

Kecskés Márton
okl. építőmérnök, ingatlanforgalmi szakértő
1126 Budapest, Bartók Béla út 102.
Tel. +36 30 [illegible]
GD-T 01-10303 | Irsz. [illegible]

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezéstől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékoltatni kell.

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala Földhivatali Osztály

Budapest, 2017. 12 hó 08 nap

Záradékoló: Kovács Gábor
ing.rend.min.száma: 2127/2005

Budapest Főpolgármester Vagyonkezelési Főosztály 1.

Szignálta:
dr. Lőrincz Valéria
főosztályvezető

FOTÓMELLÉKLET:	ingatlanerteke.hu tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu
1146 Budapest, Hungária körút 46.	



01.



02.



03.



04.



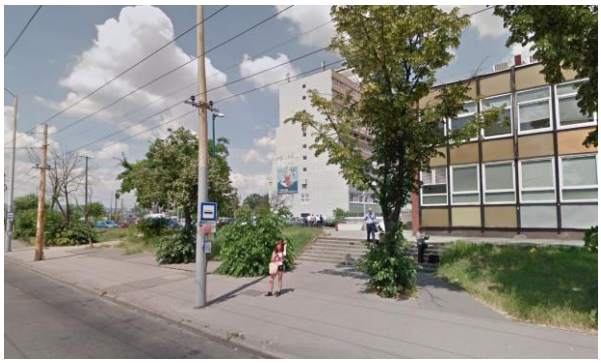
05.



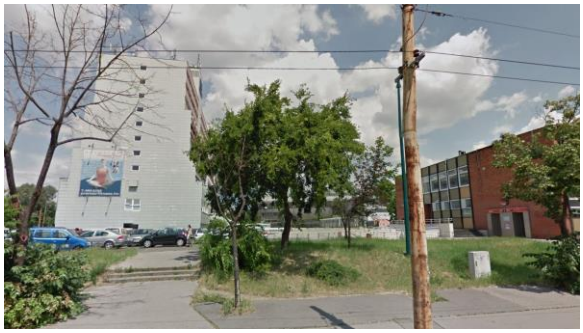
06.



07.



08.



09.

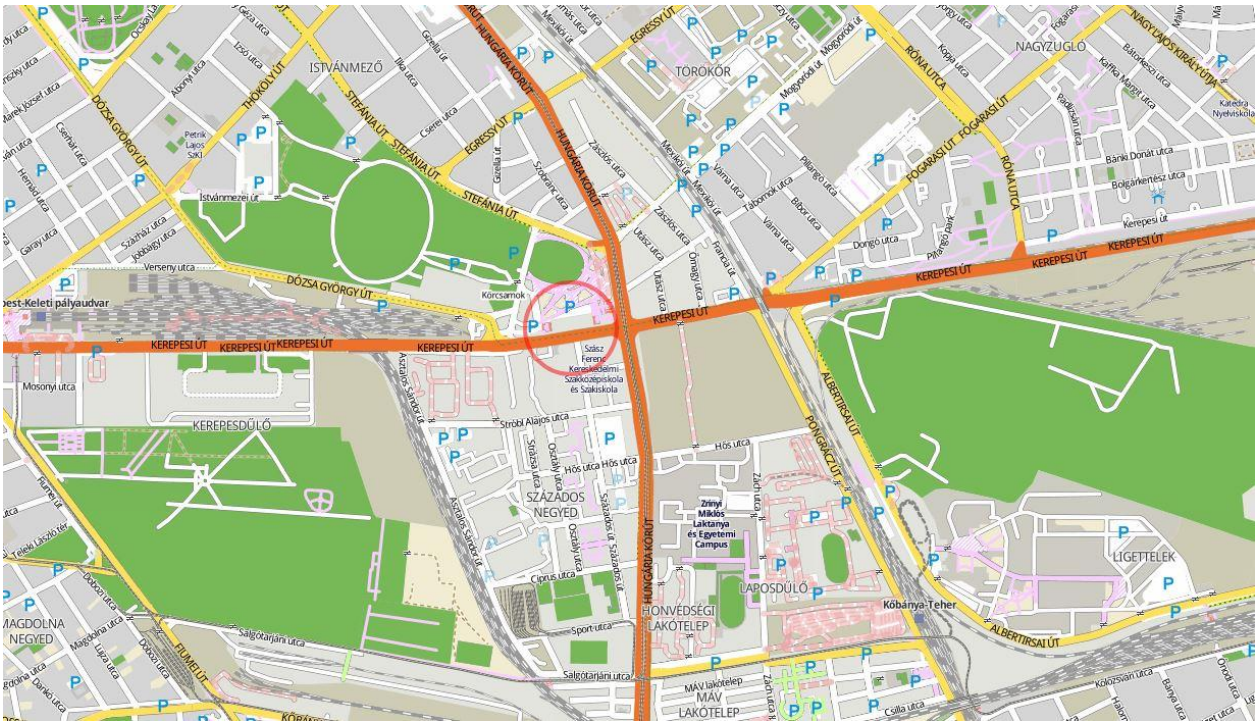


10.



11.

Földrajzi térkép:	1146 Budapest, Hungária körút 46.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

