



**BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET,
ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTER**
1033 Budapest, Fő tér 3.

Az előterjesztés tárgyalása a Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján **nyilvános ülésen** történik.
Döntéshozatal módja: **minősített többség.**

ELŐTERJESZTÉS
a Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonyilatközelő Bizottság
2026. ...május.....i ülésére

Tárgy: A Taliga utca 25. szám alatti, 22606/2 helyrajzi számú ingatlan telekalakítása

Előterjesztő: Óri László alpolgármester

Előterjesztést készítette: Kiss Gyula telekértékesítési és telekalakítási referens

Előterjesztés szakmai elkészítéséért felelős önálló szervezeti egység vezetője: Greifensteinné Csernák Marianna irodavezető

Előterjesztés tárgyalásához meghívott: nincs

Tisztelt Bizottság!

A 22606/2 helyrajzi számú ingatlan a Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestületének Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatáról szóló 20/2018.(VI.26.) önkormányzati rendelete (ÓBÉSZ) 1. § (6) bekezdés b) pontja szerinti, a rendelet 1. mellékletének 14. szabályozási tervlapján szereplő kötelező szabályozási elem érinti.

A szabályozás végrehajtásával történő változás ingatlan-nyilvántartási átvezetésével a 22606/2 helyrajzi számú ingatlan közterületi határvonala rendezetté válik.

Az ingatlan tulajdonosai 2026. április 14. napján kelt kérelmükben a szabályozás végrehajtását kezdeményezték és nyilatkoztak arról, hogy a közterületként leszabályozandó területet térítésmentesen adják az Önkormányzat tulajdonába.

A szabályozás végrehajtása érdekében készült el a T-104310 számú változási vázrajz. A telekalakítással:

- a 22606/2 helyrajzi számú magántulajdonú ingatlan megszűnik,
- létrejön a 22606/5 helyrajzi számú 2099 m² területű magántulajdonú ingatlan,
- létrejön a 22606/6 helyrajzi számú 1000 m² területű magántulajdonú ingatlan,
- létrejön a (22606/7) helyrajzi számú 66 m² területű közterületi ingatlan.

A 2026. április 21-én készült értékebecslői szakvélemény a telekalakítással létrejövő (22606/7) helyrajzi számú ingatlan értékét 5 600 000 forintban határozta meg.

A Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014. (VI.2.) önkormányzati rendelete 16.§ (1) bekezdés c) pontja szerint a bruttó 150 millió Ft-ot el nem érő jogügylet esetén a Bizottság gyakorolja a tulajdonosi jogokat.

Az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 23/2024. (XI. 7.) önkormányzati rendelet 1. mellékletének 119. sora szerint az önkormányzati tulajdont érintő ügyekért felelős bizottság a hatáskör címzettje a 17/2014. (VI. 2.) önkormányzati rendelet 16. § (1) bekezdés c) pontjában átruházott hatáskörnek.

Kérem a Tisztelt Bizottságot a következő határozati javaslat elfogadására:

Határozati javaslat:

A Bizottság úgy határoz, hogy

1. a 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelet előírásainak megfelelő T-104310 számú változási vázrajz szerinti telckalakításhoz hozzájárul,
2. felhatalmazza a polgármestert a szerződés megkötésére oly módon, hogy a (22606/7) helyrajzi számú 66 m² területű közterületi ingatlan térítésmentesen kerül a Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat tulajdonába

Felelős: Polgármester

Határidő: a döntést követő 30. nap

Budapest, 2026. május... 21.



Óri László
alpolgármester

mellékletek:

1. 2026. április 14-én kelt nyilatkozat
2. T-104310 számú változási vázrajz
3. ÓBÉSZ 1. melléklet 14. szabályozási tervlap részlet
4. Értékbecslői szakvélemény

g. Csoma

Füzes Márta

T430 elh. 2026.05.21. H

Dr. Kiss Annamária

LEMONDÓ NYILATKOZAT

ingatlan-hányad térítésmentes átruházásáról

Alulírottak:

1. Név: Vasas-Vonnák Mónika

Születési hely, idő: Budapest, 1982.02.28.

Anyja neve: Molnár Mária Rozália

Lakcím: 1036 Budapest, Kiskorona utca 20. X/54.

Személyi igazolvány szám: 437913IE

2. Név: Jobbágy Attila Norbert

Születési hely, idő: Budapest, 1976.04.14.

Anyja neve: Forján Margit

Lakcím: 1031 Budapest, Taliga utca 27-29.

Személyi igazolvány szám: 126795UE

mint az alábbi ingatlan **közös tulajdonosai** (a továbbiakban: Nyilatkozattevők), az alábbi nyilatkozatot tesszük:

Az érintett ingatlan adatai:

Helyszín (cím): 1031 Budapest, Taliga utca 25.

Helyrajzi szám: 22606/2 hrsz.

Az ingatlan teljes területe: 3165 m²

Nyilatkozat:

Alulírottak, mint a fent megjelölt ingatlan közös tulajdonosai, ezennel közösen és egybehangzóan kijelentjük, hogy a fent nevezett ingatlanból egy **66 m² (azaz hatvanhat négyzetméter)** területű ingatlanrészről — amelynek pontos helyzetét a mellékelt helyszínrajz tartalmazza — önként és minden anyagi ellenszolgáltatás igénye nélkül **lemondunk**.

A fent megjelölt ingatlanrészt **térítésmentesen, ellenérték nélkül** bocsátjuk a **Budapest Főváros III. Kerületi Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat** (a továbbiakban: Önkormányzat) rendelkezésére, lemondva minden ezzel kapcsolatos tulajdoni, használati és egyéb igényünkről.

Kijelentjük, hogy e nyilatkozatot szabadon, minden kényszerszertől és fenyegetéstől mentesen, kellő megfontolás után, teljes cselekvőképességünk tudatában tesszük. Tudomásul vesszük, hogy a lemondás végleges és visszavonhatatlan.

Kérjük az illetékes hatóságokat, hogy a szükséges ingatlan-nyilvántartási változásokat vezessék át, és az Önkormányzat javára a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges intézkedéseket tegyék meg.

Jelen nyilatkozatot 3 példányban készítettük, amelyből 1 példány az Önkormányzatnál, 2 példány a Nyilatkozattevőknél marad.

Budapest, 2026.04.14.

1. Nyilatkozattevő



aláírás

2. Nyilatkozattevő



aláírás

Tanúk:

1. Tanú:

Név: VASAS ISTVÁN

Lakcím: Bp. 1039 József A 5

Aláírás: [Signature]

2. Tanú:

Név: HUCLA'N TAMA'S

Lakcím: 1039 Bp. VASKAPU UTCA 5/C

Aláírás: [Signature]



Gácsi László a.v.
2321 Szigetbecse, Királyréti Dunasor 50.
A munkavégző neve

Munkaszám:

4055 / 2024

Budapest III.

Község, város

Belterület

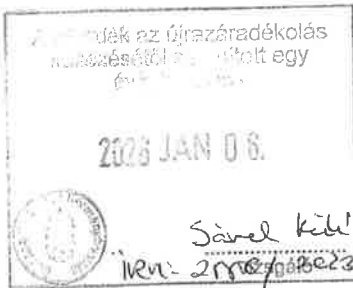
T - 104310

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 22606/2 helyrajzi számú földrészletek(ek) megosztásához

Méretarány: 1:500

Adatszolg. iktatószáma: 7206-2597/2024



Címkoordináták (22606/6) hrsz		
Psz.	Y	X
1	648397	247823
2	648413	247879
Címkoordináták 22606/5 hrsz		
Psz.	Y	X
1	648392	247860

BFKH Földhivatali Főosztály
Budapest XI. Budafoki út 59.
Dátum: 2024. Szeptember 09.



1058519760002024

604758

Ikt.szám

Mellékletek (db):

Aláírás:

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ága	Min.o.				jel	műv. ága	Min.o.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
22606/2		kivett, hétvégi ház, udvar		0.3165	-	22606/5		kivett beépítetlen terület		0.2099	-	Vezetékjog 72 m2 ✖ 212222/1/2009 Vezetékjog 531 m2 208544/1/2008 ✖ ✖	
						22606/6		kivett, hétvégi ház, udvar		0.1000	-	Vezetékjog 46 m2 ✖ 212222/1/2009 Vezetékjog 359 m2 208544/1/2008 ✖ ✖	
						(22606/7)		kivett, közterület közút		0.0066	-	Vezetékjog 1 m2 ✖ 212222/1/2009 Vezetékjog 21 m2 208544/1/2008 ✖ ✖	
Összesen:				0.3165						0.3165			

* FLMU Kádár Kft
** Földművelésügyi min.

A változás akaratunknak megfelelően történt:

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Szigetbecse, 2024 augusztus 30.

Készítő és minőséget tanúsító:

Gácsi László

Földmérő i.g. száma: 7006/2015

Ing. rend. n.y.n. száma: 4066/1995

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

2024 OKT 17.

Budapest,

P.H.



Szalayné Tóbiás Zsuzsanna
Záradékoló
IRFM sz. 104310
Ing. rend. n.y.n. száma:



A másolat az eredeti okirattal
meg egyezik

2026 JAN 06.

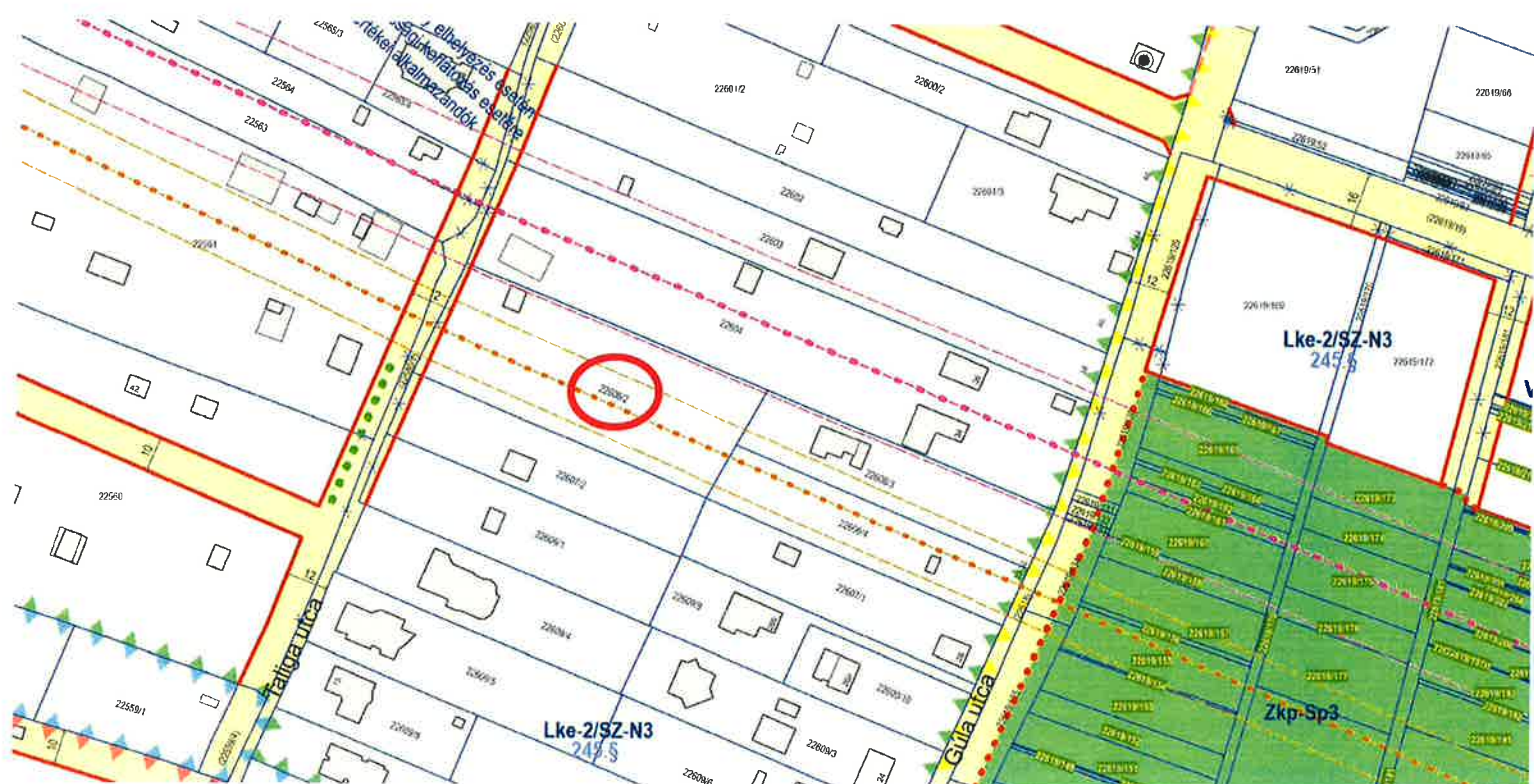
Sándor k...
aláírás

22607/1

22606/4

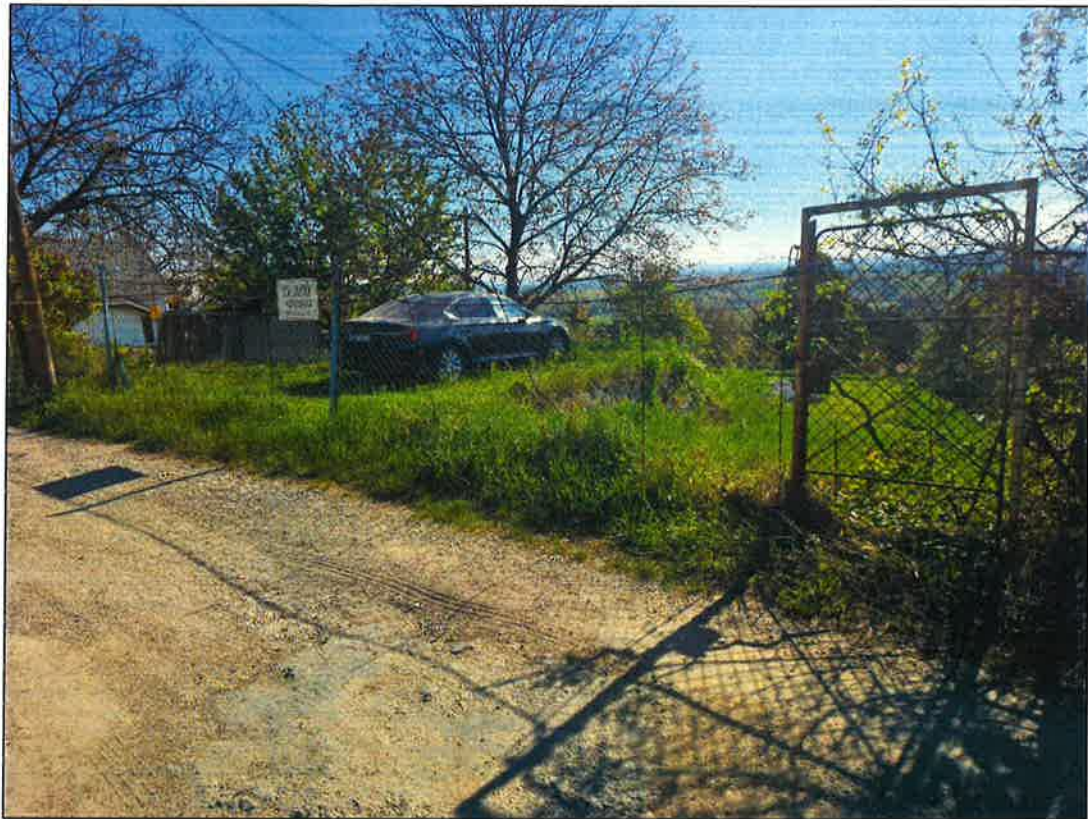
Vezetéki út
(208544/1/2008)

3. melléklet





Referenciaszám: 128/2026



ÉRTÉKBECSLŐI SZAKVÉLEMÉNY

BUDAPEST III. KERÜLET, ÓBUDA-BÉKÁSMEGYERI POLGÁRMESTERI HIVATAL

megbízásából a

1031 Budapest, Taliga utca.

alatti ingatlanok T-104310 számú vázrajz

alapján érintett részeinek

forgalmi értékéről



(Helyrajzi számok: 22606/7)

Tartalomjegyzék:

Fedlap	1
Tartalomjegyzék.....	2
Összefoglaló adatlap.....	3
Szakértői szemle:.....	4
Az értékbecslés során alkalmazott módszerek	5
Fontosabb definíciók, paragrafusok az értékeléshez:.....	5
Tulajdoni lap adatai	7
Ingatlanpiac bemutatása.....	8
Az ingatlan környezete	8
Tényvázlat.....	9
Telek	9
Közművek.....	9
Övezeti terv részlet.....	9
Az ingatlan értékelése:.....	11
Mellékletek:	13

INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

Megbízó:	BUDAPEST III. KERÜLET, ÓBUDA-BÉKÁSMEGYERI POLGÁRMESTERI HIVATAL FŐÉPÍTÉSZI ÉS VÁROSTERVEZÉSI IRODA (1033 Budapest Fő tér 1.)
----------	--

Az ingatlan címe:	1031 Budapest, Taliga utca 22606/7 hrsz
HRSZ:	22606/7

Ingatlan megnevezése:	Kivett hétvégi ház, udvar
-----------------------	---------------------------

Értékelés célja:	Forgalmi érték megállapítása értékesítés és telekalakítás céljából
Értékbecslést készítette:	Szabó György István

Értékelt jog:	Tulajdon jog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1

Értékelés határnapja:	2026. április 17.
Érvényességi határnapja:	2026. július 15.

Értékelés eredménye

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	5 600 000 Ft
fő módszer	

A T-104310 számú változási vázrajz szerinti telekalakítás során a tulajdonjog változással érintett terület (66 m²) forgalmi értéke 5.600.000.-Ft.

Budapest, 2026. április 21.

Készítette:



Szabó György István
Ingatlanvagyon értékelő
Engedélyszám: C00700/2011

Szabó
György
István

Digitálisan aláírta:
Szabó György István
Dátum: 2026.04.22
11:31:05 +02'00'

Szakértői szemle:

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után 2026. április 17.-én helyszíni szakértői szemlét és környezettanulmányt tartottunk a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. A Megbízó a rendelkezésünkre bocsátotta mindazokat az adatokat és dokumentumokat, melyek az értékbecslés elkészítéséhez szükségesek voltak.

A szakértői szemle során:

- bejártuk az ingatlant, megtekintettük az épületet, a helyiségeket, megállapítottuk és rögzítettük műszaki állapotukat
- szükség szerinti méréseket végeztünk a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok ellenőrzése céljából
- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, melyek a mellékletben megtalálhatók.

Az értékelés módszere:

A szakvéleményt az óvatos értékbecslés elveit követve az érvényben lévő többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM számú rendelet, a 15/2021 (X. 29) MNB ajánlás, valamint a TEGoVA (EVS 2020) ajánlásai figyelembevételével készítettük el. Kijelentjük, hogy munkánk díjazása független volt a megállapított érték nagyságától, illetve azt, hogy az ingatlan piaci értékének megállapításához semmiféle érdekünk nem fűződik.

A piaci, forgalmi érték fogalma:

Az **Európai Értékelési Szabvány (EVS)**, a piaci értéket az alábbiak szerint definiálja: Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján, az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő, és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, és kényszer nélkül jártak el.

A valós piaci (forgalmi) érték megállapításának fontosabb szempontjai:

- Területi elhelyezkedés, nagyság, méret és alak,
- Környezet, megközelíthetőség, parkolási lehetőség,
- Infrastruktúra,
- Jelenlegi hasznosítás és a hasznosíthatóság,
- Az adott terület egyéb jellemzői,
- Az épület építésének ideje, építésügyi előírásoknak való megfelelés,
- Műemléki védettség,
- Állapota, szükséges felújítások, karbantartottsága, utolsó felújítás ideje és annak minősége
- Közművesítés mértéke

Az értékbecslés során alkalmazott módszerek

A valós piaci értéket a **piaci összehasonlító** a módszerek segítségével számoltuk ki, a **költségalapú értékelést** ellenőrző módszerként használtuk.

A **piaci összehasonlító megközelítés** lényege, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat összehasonlítjuk a jelen értékbecslés tárgyát képező létesítménnyel. Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok és a vizsgált vagyontárgy közötti különbségek ismeretében kiigazítjuk az olyan eltéréseket, mint pl. az ingatlan fizikai és gazdasági jellemzői, használati módja, az értékesítés vagy ajánlat feltételei, továbbá az értéknek a piaccal összefüggő vagy az ingatlantól független összetevői. Az így elvégzett számítások eredményei többnyire kijelölik a vizsgált ingatlan értékének lehetséges tartományát. Az összehasonlítás során a fellelt és a vizsgált ingatlanokhoz leginkább hasonló ingatlanokat vontunk be. Az összehasonlítás elemeit az ingatlanok azon jellemzői alkotják, melyek a vételár/ajánlati árat legjobban befolyásolják. A figyelembe vehető összes tényezőt a következő összehasonlítási alapelemekkel lehet lefedni:

- eladás/ajánlat ideje,
- eladás/ajánlat körülményei,
- az ingatlan elhelyezkedése, környezete, infrastruktúrája
- telekméret
- használhatóság (tulajdonviszonyok rendezettsége)
- épület nagysága
- infrastruktúra
- műszaki jellemzők, minőség

Az összehasonlítás során a viszonyítási alapot az 1 1 m² nettó redukált épület alapterület képezi, amelyet a vizsgált ingatlan és az összehasonlításba bevont ingatlanok közötti különbségek miatt szorzókkal igazítottunk ki a hét alapelem adatainak, jellemzőinek függvényében.

Fontosabb definíciók, paragrafusok az értékeléshez:

A **piaci érték** az a legvalószínűbb ár, amelyen egy ingatlan kompetitív és nyílt piacon, tisztességes értékesítési feltételek között értékesíthető, amikor mind a vevő, mind az eladó körülmények között és a kellő információk birtokában jár el, azt feltételezve, hogy az árat indokolatlan tényező nem befolyásolja. Ez a meghatározás implicit módon magában foglalja a meghatározott napon lejárló adásvételt, valamint a tulajdonjognak az eladóról a vevőre szállását az alábbi feltételek megléte mellett:

- A vevő és az eladó jellemzően motivált;
- Mindkét fél rendelkezik a szükséges információkkal vagy tanácsokkal, és az általuk megítélt legjobb saját érdekük szerint járnak el;
- Az ingatlan megfelelő ideig állt nyílt piaci értékesítés alatt;
- A fizetés készpénzben vagy ehhez hasonló pénzügyi konstrukcióban történik;
- Az ár az értékesített ingatlan vonatkozásában elfogadható ellenérték képvisel, amelyet az értékesítésben érintett személy által nyújtott speciális vagy kreatív finanszírozási, illetve értékesítési engedmények nem befolyásolnak.

A „készpénz vagy hasonló konstrukció” jelentése:

- Készpénzben történő fizetés az eladónak, amely készpénz a vevőtől vagy harmadik fél hitelezőtől is származhat, vagy
- Az eladó által biztosított finanszírozás, ami megegyezik egy harmadik fél által nyújtott finanszírozással, beleértve a tőke fizetőrészeit és a kamatlábat is.
- A definíció nem követeli meg azt a feltételt, hogy a vevőnek kell a vételár 100%-át készpénzben biztosítani, és nem vehet igénybe harmadik fél által nyújtott finanszírozás

OTÉK 1. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. Rendelethez

Fogalom meghatározások

Alapterület: épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott helyiség vagy tér vízszintes vetületben számított belső területe (**nettó alapterület**).

Hasznos alapterület: az alapterületnek azon része, amelyen a belmagasság legalább 1,90 m. (A fogalom nem vonatkozik a terek használhatóságára.)

Önálló parkoló terület: nem közlekedési területbe tartozó egy helyrajzi számon nyilvántartott telken kialakított járműtároló terület.

Szintterület: az építményszint (vakolt, burkolt) épületszerkezetei által elfoglalt területtel **növelt alapterülete (bruttó építményszint terület)**, amelybe nem kell beszámítani a földszinti fedetlen terasz alapterületét.

Telek beépített területe: a telken álló, a terepsatlakozáshoz képest 1,0 m-nél magasabbra emelkedő építmények vízszintes síkban mért vetületi területeinek összege. A 35. § (9) bekezdésének a) pontja szerinti épületkiugrás vízszintesen mért vetületi területét a telek beépítettségének számítása során figyelembe kell venni. A vetületi területek számítása során figyelmen kívül kell hagyni:

- a) az árnyékszék, a terepszint alatti építmény, a melléképítmények és a telken és a telek határain álló kerítés,
- b) mezőgazdasági, gazdasági és különleges beépítésre szánt területen a legfeljebb 9,0 m-es, egyéb területen a legfeljebb 4,50 m-es gerincmagasságú növényház (üvegház) és föliasátor,
- c) az építményhez tartozó elő lépcső, valamint a terepsatlakozástól legalább 2,0 m-rel magasabban lévő erkély, függőfolyosó, ereszpárkány, előtető - az építmény tömegétől kiálló részeinek - az építménytől számított 1,50 m-es sávba eső vízszintes vetületét.

Telek legnagyobb beépítettsége: a telek beépített területének a telek teljes - nyúlványos telek esetében a teleknyúlvány területével csökkentett - területéhez viszonyított megengedett mértéke.

A 22606/2 hrsz.-ú ingatlan változás előtti főbb adatai

(a 2024.10.17.-i változási vázrajz szerint)

Megnevezés:	Kivett hétvégi ház, udvar
Ingatlan címe:	1031 Budapest, Taliga utca 22606/2 hrsz
Ingatlan fekvése:	Belterület
Helyrajzi szám:	22606/2
Területe:	3165 m ²
Tulajdonos:	-
Korlátozások, terhek:	-
Széljegy	-

A 22606/5 hrsz.-ú ingatlan változás utáni főbb adatai

(a 2024.10.17.-i tulajdoni lap szerint)

Megnevezés:	Kivett beépítetlen terület
Ingatlan címe:	1031 Budapest, Taliga utca 22606/5 hrsz
Ingatlan fekvése:	Belterület
Helyrajzi szám:	22606/5
Területe:	2099 m ²
Tulajdonos:	-
Korlátozások, terhek:	-
Széljegy	-

A 22606/6 hrsz.-ú ingatlan változás utáni főbb adatai

(a 2024.10.17.-i tulajdoni lap szerint)

Megnevezés:	Kivett hétvégi ház, udvar
Ingatlan címe:	1031 Budapest, Taliga utca 22606/6 hrsz
Ingatlan fekvése:	Belterület
Helyrajzi szám:	22606/6
Területe:	1000 m ²
Tulajdonos:	-
Korlátozások, terhek:	-
Széljegy	-

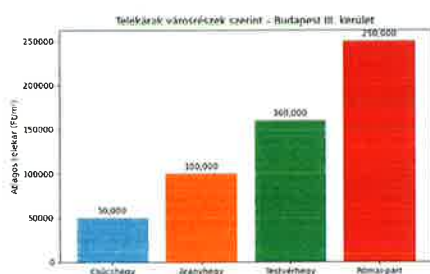
A 22606/7 hrsz.-ú ingatlan változás utáni főbb adatai

(a 2024.10.17.-i tulajdoni lap szerint)

Megnevezés:	Kivett közterület közút
Ingatlan címe:	1031 Budapest, belterület 22606/7 hrsz
Ingatlan fekvése:	Belterület
Helyrajzi szám:	22606/7
Területe:	66 m ²
Tulajdonos:	-
Korlátozások, terhek:	-
Széljegy	-

Ingatlanpiac bemutatása:

A budapesti telekpiac egyik keresett területe a III. kerület, ahol a kertvárosias környezet, a zöldterületek és a jó közlekedési kapcsolatok miatt stabil a kereslet. A kerület több eltérő karakterű városrészből áll – például hegyvidéki és dunai közeli területekből –, ezért a telekárak jelentős szórást mutatnak. A jelenlegi piaci hirdetések alapján a lakóövezeti építési telkek átlagos ára a III. kerületben körülbelül 120–130 ezer Ft/m² körül alakul. Egyes kertvárosias részeken, például Kaszásdűlő környékén a hirdetésekben kb. 122 ezer Ft/m² körüli ár is előfordul, ami közel áll a kerületi átlaghoz. A hegyvidéki vagy panorámás területeken – például Ürömhegy vagy Aranyhegy környékén – a négyzetméterárak ennél magasabbak is lehetnek. Egyes hirdetésekben 100–150 ezer Ft/m² feletti árak jelennek meg, különösen nagyobb vagy fejlesztési potenciállal rendelkező telkek esetében. A telekárakat jelentősen befolyásolja a közművesítettség, az övezeti besorolás és a beépíthetőség. A



kertvárosias lakóövezetekben jellemzően 15–20% közötti beépíthetőség engedélyezett, ami családi házak vagy kisebb társasházak építését teszi lehetővé. Összességében a III. kerület telekpiaca stabilnak tekinthető: a zöldövezeti környezet és a budai oldal presztízse miatt a kereslet folyamatos. A telekárak ugyan magasabbak a külső pesti kerületekhez képest, de a fejlesztési lehetőségek és a jó lakókörnyezet miatt a terület továbbra is vonzó a magánépítkezők és a kisebb ingatlanfejlesztők számára.

Az ingatlan környezete

Elhelyezkedés:	Az értékelt ingatlan Budapest III. kerületének Aranyhegy elnevezésű részén a Taliga utcában helyezkedik el. Budapest III. kerülete Budapesten a Duna nyugati partján, a budai oldalon fekvő kerület. A kerületi önkormányzat az Óbuda-Békásmegyer nevet használja. Keleten a Duna, Budapest IV. kerülete és a XIII. kerület határolja. Délen és délnyugaton a II. kerület, északnyugaton Solymár és Üröm, északon Budakalász a szomszédai. Területéhez tartozik az Óbudai-sziget is. A kerületet domborzati szempontból élesen kettéosztja a Bécsi út – Aranyhegyi út – Ürömfű utca tengely. E vonaltól nyugatra (a temetőt kivéve) a Budai-hegység és a Pilis domborulatai kezdődnek. Keletre viszont sík területet találunk, amelyet a Duna legnagyobb áradásai gátak híján jelentős mértékben elöntene. Területe: 39,7 km ² lakóinak száma: 130 560 fő	
Megközelíthetőség:	Az Árpád híd felől a Vörösvári út, Bécsi út, Pomázi út, Aranyhegyi út, Aranyhegyi lejtő, Taliga utca útvonalon érhetjük el az értékelt ingatlant szilárd burkolatú úton. A Taliga utca murvával szórt felületű földút	
Közlekedés:	Busz, megálló cca. 600 m.	
Infrastruktúra:	A kerület infrastrukturális ellátottsága kitűnő, az alapvető intézmények és az ellátás a kerület központjában érhető el.	
Értékbefolyásoló környezeti tényező:	Panorámás környezet, magasfeszültségű felsővezeték közelsége	
Parkolás:	Parkolni az ingatlan környezetében díjmentesen lehetséges	

Tényvázlat

Megbízás tárgya:	A Megbízó az érintett területen telekrendezést szándékozik végrehajtani. A T-104310 telekalakítással a magántulajdonú 22606/2 hrsz-ú ingatlanból 66 m ² területet alakít ki a 22606/7 hrsz-on. Feladatunk az érintett földrészlet értékének meghatározása.
------------------	---

Telek

Telek:	Az érintett földrészlet megnevezése kivett hétvégi ház, udvar. Trapéz alakot formázó, délkeleti irányba erősen lejtős, teraszosított telek.
Övezeti besorolás, hasznosíthatóság:	Az ingatlan környezetének övezeti besorolása: Lke-2/SZ-N3, az értékelt földrészlet irányadó szabályozási vonallal határolt, ezek alapján a magántulajdonú ingatlan ezen terület hozzászabályozása nélkül is jogilag rendezettnek tekinthető
Jogi állapot:	Az értékelésben érintett ingatlan tulajdoni lap részlet és változási vázrajz-alapján beazonosítható. A bejegyzést követően jogilag rendezett, forgalomképtelen.

Közművek, gépészet

Vízellátás:	Nincs
Csatornázás:	Nincs
Vezetékes földgázellátás:	Nincs
Elektromos energiaellátás:	Nincs

Övezeti terv részlet



69. Az Lke-2/SZ jelű szabadonálló építési övezetek részletes előírásai

146. § (1) Az **Lke-2/SZ** jelű építési övezetek területén a beépítési mód – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel –

- az **Lke-2/SZ** és az **Lke-2/AI/SZ** jelű építési övezetekben **szabadonálló**,
- az **Lke-2/Te** jelű építési övezetben **szabadonálló**,
- az **Lke-2/O** jelű építési övezetben **oldalhatáron álló**.

148. § (1) A **nagytelkes Lke-2/SZ-N3** jelű építési övezet területén

- 3000 négyzetméteres vagy ennél nagyobb** telekterület esetén a telek
 - nyilvános kialakítással legfeljebb 2 telekre osztható,
 - magánúttal feltárva több telek is kialakítható;
- az **1500 négyzetméter vagy annál nagyobb** telekméret esetén
 - a terepszint feletti beépítési mérték, a terepszint alatti beépítési mérték, továbbá az általános és a parkolási szintterületi mutató számításánál a telek 1500 négyzetméter feletti területének csak a fele vehető figyelembe,
 - a telek legkisebb zöldfelületi arányának számításánál a telek teljes területét kell figyelembe venni;
- a telken kialakítható **lakások száma nem lehet több**
 - 2500 négyzetméternél kisebb** telekméret esetén, mint a létesíthető általános szintterület 100-zal való osztásából,
 - 2500 négyzetméteres vagy annál nagyobb** méretű telek esetén, mint a létesíthető általános szintterület 80-nal való osztásából

2. MELLÉKLET		Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok															8 (1)		teljesítés
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q			
1.	2.	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK															ÉPÜLETSZÁM ÉS LAKÁSSZÁM		
3.	4.	a telek legkisebb		a telek legnagyobb						a telek legkisebb		az épület		épület- szám	legnagyobb lakószáma	maximális			
5.	6.	terület m ²	szélesség m	mélység m	beépítési mérték tevékenység		szabványosított mérték		szélesség m		magasság m		terület m ²	lakószáma	maximális	maximális			
7.	8.	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	lakószáma	maximális	maximális		
9.	10.	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	lakószáma	maximális	maximális		
11.	12.	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	lakószáma	maximális	maximális		
13.	14.	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	lakószáma	maximális	maximális		
15.	16.	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	lakószáma	maximális	maximális		
17.	18.	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	lakószáma	maximális	maximális		
19.	20.	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	lakószáma	maximális	maximális		
21.	22.	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	lakószáma	maximális	maximális		
23.	24.	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	lakószáma	maximális	maximális		
25.	26.	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	lakószáma	maximális	maximális		
27.	28.	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	lakószáma	maximális	maximális		
29.	30.	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	lakószáma	maximális	maximális		
31.	32.	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	lakószáma	maximális	maximális		
33.	34.	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	lakószáma	maximális	maximális		
35.	36.	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	lakószáma	maximális	maximális		
37.	38.	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	lakószáma	maximális	maximális		
39.	40.	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	lakószáma	maximális	maximális		
41.	42.	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	lakószáma	maximális	maximális		
43.	44.	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	lakószáma	maximális	maximális		
45.	46.	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	lakószáma	maximális	maximális		
47.	48.	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	lakószáma	maximális	maximális		
49.	50.	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	lakószáma	maximális	maximális		
51.	52.	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	lakószáma	maximális	maximális		
53.	54.	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	lakószáma	maximális	maximális		
55.	56.	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	lakószáma	maximális	maximális		
57.	58.	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	lakószáma	maximális	maximális		
59.	60.	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	lakószáma	maximális	maximális		
61.	62.	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	lakószáma	maximális	maximális		
63.	64.	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	lakószáma	maximális	maximális		
65.	66.	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	lakószáma	maximális	maximális		
67.	68.	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	lakószáma	maximális	maximális		
69.	70.	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	lakószáma	maximális	maximális		
71.	72.	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	lakószáma	maximális	maximális		
73.	74.	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	lakószáma	maximális	maximális		
75.	76.	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	lakószáma	maximális	maximális		
77.	78.	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	lakószáma	maximális	maximális		
79.	80.	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	lakószáma	maximális	maximális		
81.	82.	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	lakószáma	maximális	maximális		
83.	84.	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	lakószáma	maximális	maximális		
85.	86.	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	lakószáma	maximális	maximális		
87.	88.	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	lakószáma	maximális	maximális		
89.	90.	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	lakószáma	maximális	maximális		
91.	92.	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	lakószáma	maximális	maximális		
93.	94.	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	lakószáma	maximális	maximális		
95.	96.	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	lakószáma	maximális	maximális		
97.	98.	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	lakószáma	maximális	maximális		
99.	100.	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	lakószáma	maximális	maximális		
101.	102.	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	lakószáma	maximális	maximális		
103.	104.	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	lakószáma	maximális	maximális		
105.	106.	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	lakószáma	maximális	maximális		
107.	108.	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	lakószáma	maximális	maximális		
109.	110.	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	lakószáma	maximális	maximális		
111.	112.	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	lakószáma	maximális	maximális		
113.	114.	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	lakószáma	maximális	maximális		
115.	116.	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	szélesség m	mélység m	terület m ²	lakószáma	maximális	max		

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása

A piaci összehasonlító módszernél az ingatlan környezetében található hasonló elhelyezkedésű ingatlanok köréből kerestünk összehasonlító adatok. A korrekcióknál figyelembe vettük az összehasonlító adatok közművesítettségét, övezeti besorolását és hasznosíthatóságát.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan	Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok			
		1	2	3	
Az ingatlan címe	Bp III. ker belterület Ezülthegyi lejtő Lke-2/SZ-N3 övezet, 15% beép, szinterület 0,4, ép.mag. 7 m, magasfeszültségű vezetékek közeliében, panorámás telken	Bp III. ker Belterület Aranyhegy Lke-2/SZ-N3 övezet, 15% beép, szinterület 0,4, ép.mag. 7 m, magasfeszültségű vezetékek közeliében, panorámás telken	Bp III. ker Belterület Pirkadat utca Lakóövezeti telek, 20% beépíthetőséggel	Bp III. ker Belterület Aranyhegy Lke-2/SZ-N3 övezet, 15% beép, szinterület 0,4, ép.mag. 7 m	
A telkek területe	66 m ²	900 m ²	906 m ²	1 000 m ²	
A közművesítettség foka	közmű nélküli	közmű nélküli	víz, villany	víz, villany	
Ajánlati ár		89 000 000 Ft	100 000 000 Ft	110 000 000 Ft	
Az ajánlat ideje		2026. április	2026. április	2026. április	
Eladó referenciája		ingatlan.com/ 34798543	ingatlan.com/ 35096162	ingatlan.com/ 35196668	
Fajlagos egységár		98 889 Ft/m²	110 375 Ft/m²	110 000 Ft/m²	
ajánlat/eladás		ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%	
Korrigált fajlagos egységár		89 000 Ft/m²	99 338 Ft/m²	99 000 Ft/m²	
Az értékbefolyásoló tényezők eltérései miatti korrekció					
telekméret		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	
elhelyezkedés		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	
panoráma		hasonló 0%	rosszabb 5%	rosszabb 5%	
telek alakja, lejtése		hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%	
közművesítettség		hasonló 0%	jobb -10%	jobb -10%	
hasznosíthatóság/beépíthetőség		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	
magasfeszültségű vezetékek		hasonló 0%	jobb -10%	jobb -10%	
Összes korrekció:		0%	-20%	-15%	
Korrigált fajlagos eladási ár:		89 000 Ft/m²	79 470 Ft/m²	84 150 Ft/m²	
A korrigált fajlagos árak átlaga:	84 207 Ft/m²	fajlagos négyzetméter árak 			
Telekérték kerekítve	5 600 000 Ft				

Az ingatlan értékelése:

Értékelésünkben a piaci összehasonlító módszer 100%-os értékét fogadtuk el végső értéként. Ellenőrző módszert nem készítettünk.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	5 600 000 Ft
Súlyozás	100%

Azaz
Ötmillió-hatszáz ezer forint

Jelen értékbecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes:

- ❖ Az ingatlan teher-, igény- és permentes állapota.
- ❖ Az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatta.
- ❖ Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhetette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valósághűségéért semmiféle felelősséget nem vállalhatunk.
- ❖ Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak tekintettük, továbbá feltételeztük, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.
- ❖ Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újraindítására.
- ❖ A jelentésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.
- ❖ Értékbecslésünkben hozzáértő, felelős, „a jó gazda gondosságával eljáró” tulajdonost feltételeztünk.
- ❖ Az értékbecslésben mellékleteként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.
- ❖ Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem találhatók olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.
- ❖ Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.
- ❖ Jelen értékbecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen
- ❖ más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.
- ❖ Jelen szakvélemény kizárólag a III. Kerületi Polgármesteri Hivattal telekrendezési szándékkal érintett ingatlanrészek értékbecslését célozza. Ezzel a céllal nem összefüggő ügylet felhasználása esetén sem bírósági megjelenésre, sem tanúskodásra – eltérő megállapodás hiányában – nem vagyunk kötelezhetőek.
- ❖ Jelen értékbecslést nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Társaságunk nem vállal felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznót, opportunity cost- ot stb.).
- ❖ Veszélyes anyagok, például azbeszt, savak, mezőgazdasági növényvédő szerek, egyes szigetelő anyagok jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan értékét. Az értékelés elvégzésekor feltételeztük, hogy ilyen anyagok nem találhatók az ingatlanon.
- ❖ Amennyiben szükséges, ez ügyben Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő
- ❖ külön megbízása.

Mellékletek:

Területi elhelyezkedés

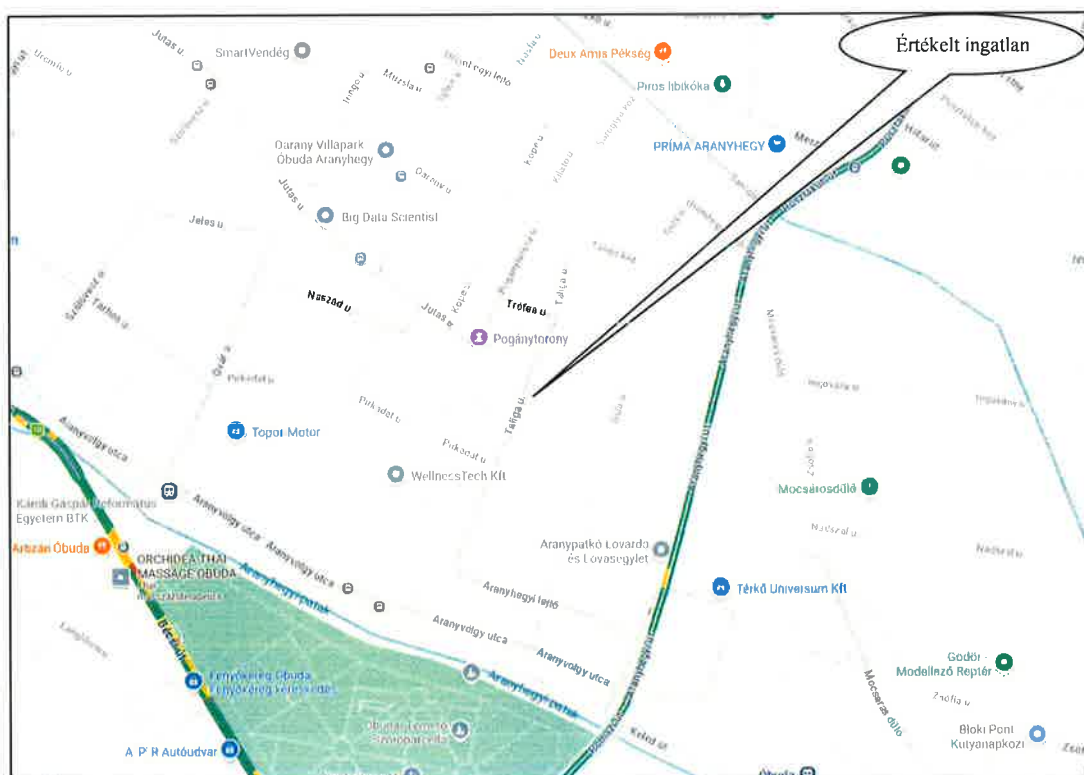
Fotók

Tulajdoni lap részlet

Változási vázrajz

Megrendelő

Településen belüli elhelyezkedés



Műholdas kép



FOTÓK



Taliga utca



Utcakép



HRSZ



Telek részlet



Telek részlet



Értékelt ingatlanrész



Értékelt ingatlanrész



Magasfeszültségű vezeték



Panoráma



Gácsi László e.v.
2521 Szigetbecse, Királyréti Dunasor 50.
A munkavégző neve

Munkaszám:

4055 / 2024

Budapest III.

Község, város

Belterület

T - 104310

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 22606/2 helyrajzi számú földrészletek(ek) megosztásához

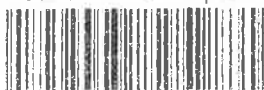
Méretarány: 1:500

Adatszolg. iktatószáma: 7206-2597/2024



Címkoordináták (22606/6) hrsz		
Psz.	Y	X
1	648397	247823
2	648413	247879
Címkoordináták 22606/5 hrsz		
Psz.	Y	X
1	648392	247860

BFKH Földhivatali Főosztály
Budapest XI. Budafoki út 59.
Dátum: 2024. Szeptember 09.



1058519760002024

604758

ikt.szám

Mellékletek (db):

Aláírás:

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ága	Min.o.	ha. m ²			jel	műv. ága	Min.o.	ha. m ²			
22606/2		kivett, hétvégi ház, udvar		0.3165	-	22606/5		kivett beépítetlen terület		0.2099	-	Vezetékjog 72 m2 212222/1/2009 Vezetékjog 531 m2 208544/1/2008	
						22606/6		kivett, hétvégi ház, udvar		0.1000	-	Vezetékjog 46 m2 212222/1/2009 Vezetékjog 359 m2 208544/1/2008	
						(22606/7)		kivett, közterület közút		0.0066	-	Vezetékjog 1 m2 212222/1/2009 Vezetékjog 21 m2 208544/1/2008	
Összesen:				0.3165						0.3165			

* ELMŰ KÖZTÉR KFT
** Földhivatali Főosztály

A változás akaratumnak megfelelően történt:

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Szigetbecse, 2024 augusztus 30.

Készítő és minőségét tanúsító:
Gácsi László
Földmérő i.g. szám: 7006/2015
Ing. rend. min. száma: 4002/1995

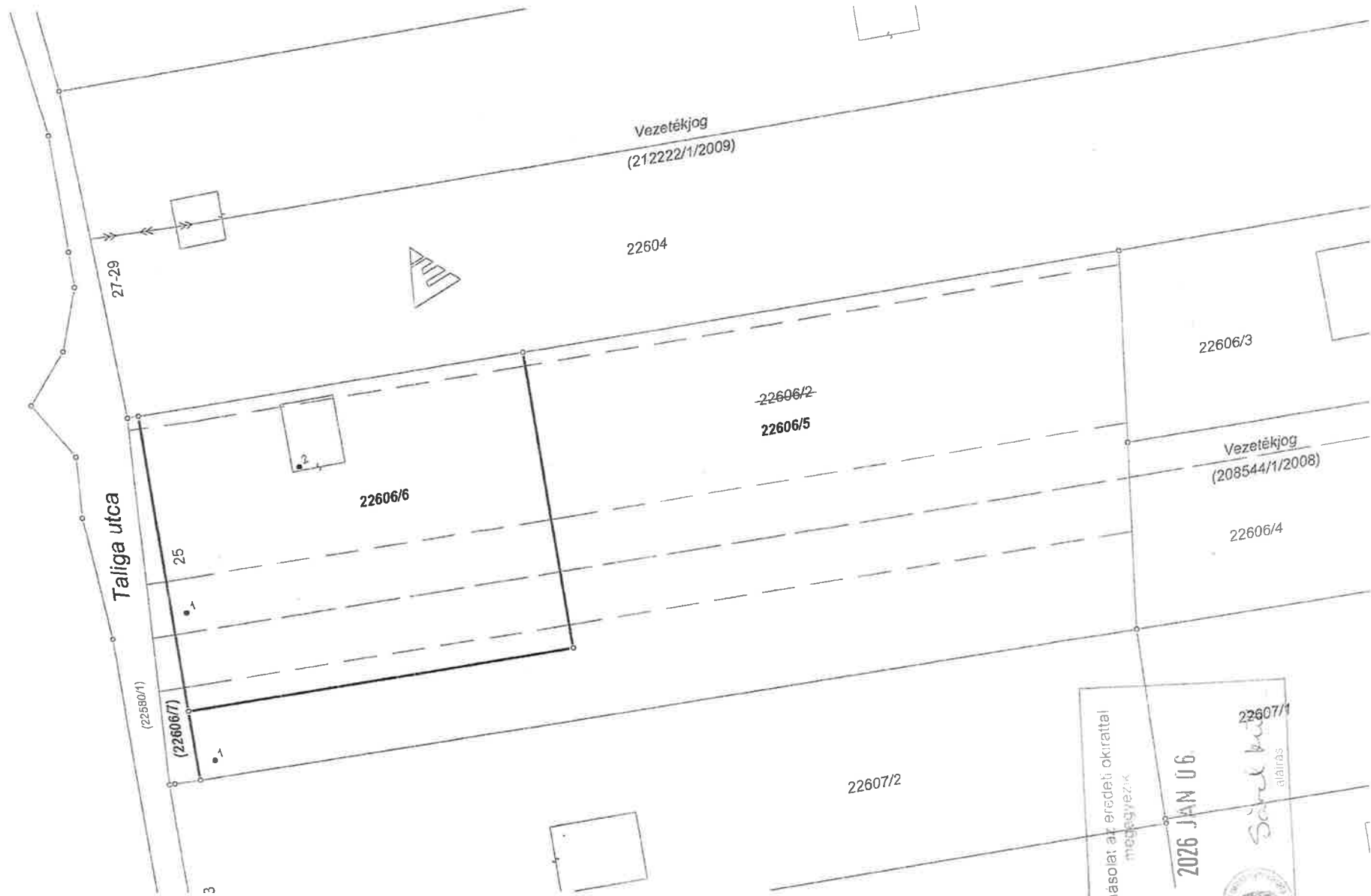
A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

2024 OKT 17.

Budapest,

P.H.





A másolat az eredeti okirattal
meggyezik

2026 JAN 06

Sárosi
alírási

22607/1



Főépítési és Várostervezési Iroda
1033 Budapest, Fő tér 1.

Ügyiratszám: I/300-2/2026.

Ügyintéző: Kiss Gyula

Telefon: 4378-643

Tárgy: megrendelés

CASH POOL IMMO Kft.
Szabó György

Budapest
Kolozsvár utca 1.
1039

gyorgy.szabo@cashpool.hu

Tisztelt Uram!

Hivatkozva a 2026. évre megkötött Vállalkozási keretszerződésre megrendelem a T-104310 számú változási vázrajz szerinti telekalakítással létrejövő, a Budapest III. kerület 22606/7 helyrajzi számú, 66 m² területű közterületi ingatlan ingatlanforgalmi értékbecslését.

Budapest, 2026. április 16.

Tisztelettel:


Greifensteinné Csernák Marianna
irodavezető 



Melléklet: T-104310 sz. változási vázrajz