



**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 Vagyonynyilatkozat-kezelő Bizottság**  
**soron következő ülésére**

**Tárgy:** A Czetz János köz 61415 helyrajzi számú ingatlan telekalakítása

**Előterjesztő:** Őri 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 Budapest III. kerület, belterület, (61325/1) helyrajzi számú és a (61419/1) helyrajzi számú közterületi ingatlanok az Önkormányzat tulajdonában állnak. Az ingatlanok az Önkormányzat forgalomképtelen törzsvagyont (a nemzeti vagyon részét) képezik. A Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestületének Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatáról szóló 20/2018.(VI.26.) önkormányzati rendelete (ÓBÉSZ) az ingatlanokra vonatkozó irányadó szabályozási elemet tartalmaz. A szabályozási elem alapján az ÓBÉSZ 1. § (6) bekezdés d) pontja alapján az ingatlanok összesen 267 m<sup>2</sup> területe a 61415 helyrajzi számú magántulajdonú ingatlanhoz kerülhet hozzászabályozásra.

A 61415 helyrajzi számú ingatlan társtulajdonosainak jogi képviselője benyújtotta az ingatlan tulajdonosinak a szabályozás végrehajtására irányuló kérelmét. Mellékelte a T-105073 sz. változási vázrajzot, mely alapján a telekalakítást a BFKH Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály 800099/8/2026 ügyiratszámú határozatával engedélyezte.

A telekalakítással:

- a 61415 helyrajzi számú magántulajdonú ingatlan területe 667 m<sup>2</sup>-ről 934 m<sup>2</sup>-re - 267 m<sup>2</sup> területtel - növekszik,
- a (61325/1) helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú közterületi ingatlan területe 16393 m<sup>2</sup>-ről 16154 m<sup>2</sup>-re - 239 m<sup>2</sup> területtel - csökken,
- a (61419/1) helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú közterületi ingatlan területe 4341 m<sup>2</sup>-ről 4313 m<sup>2</sup>-re - 28 m<sup>2</sup> területtel - csökken.

A 61415 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosainak jogi képviselője beadványához mellékelte a Rétköz Vagyonértékelő Kft. 2026. májusi Aktualizált ingatlanforgalmi szakvéleményét, mely a közterületi ingatlanok összesen 267 m<sup>2</sup> területét 10 800 000 Ft értékben határozta meg. A jogi képviselő beadványában a 61415 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosai 10 000 000 Ft vételárat ajánlottak. A jogi képviselő álláspontja szerint az eladási ár megállapításánál a következő szempontokat is figyelembe kell venni:

- „az önkormányzati ingatlanrész önállóan nem forgalomképes, kizárólag Ügyfeleim 61415. helyrajzi számú ingatlanához csatolható;
- az önkormányzati ingatlanrész egyedüli potenciális vevői Ügyfeleim;
- az önkormányzati ingatlanrész megvétele nem teremt új hasznosíthatósági lehetőséget;
- funkcionálisan Ügyfeleim telkének részét képezi az önkormányzati ingatlanrész.”

A közterületnek a 61415 helyrajzi számú ingatlanhoz szabályozandó területét az ÓBÉSZ irányadó szabályozási vonala határozza meg. Irányadó szabályozási vonal csak lehetőséget biztosít telekalakításra, nem kötelező érvényű, annak végrehajtása csak egy lehetőség.

A 61415 helyrajzi számú ingatlan jelenlegi területe 667 m<sup>2</sup>. Az ingatlanon álló gazdasági épületet a telekhatár kettévágja, annak közel fele a (61325/1) helyrajzi számú közterületen áll. A rendelkezésre álló térinformatikai adatok szerint a 61415 helyrajzi számú ingatlan jelenleg túlépített. A 61415 helyrajzi számú ingatlan területe a telekalakítással jelentősen, további 267 m<sup>2</sup> területtel növekedne, a túlépítettsége megszűnne, a gazdasági épület közterületre eső része bekerülne az ingatlan területére. A terület majdnem egy harmadnyi növekedésével a telek beépíthetősége jelentős mértékben megnövekedne.

A Cash Pool Immo Kft. 2026. június 29-én kelt értékebecslői szakvéleménye a közterületi ingatlanok összesen 267 m<sup>2</sup> területét 22 200 000 Ft értékben határozta meg.

Az értékebecslét készítő Szabó György ingatlanvagyon értékelő a 2026. június 29-én kelt összefoglalóban kitért a Cash Pool Immo Kft., valamint a Rétköz Vagyoneértékelő Kft. által készített értékebecslések eltéréseire:

*„A Cash Pool Immo Kft. egységes értékelési gyakorlatot alkalmazva az elmúlt évek során a közterületek forgalmi értékének meghatározásakor a környezetre jellemző fajlagos építési telekárakból egységesen 40%-os korrekciót alkalmazott. A közterületek értéke valamennyi értékebecslés során ezen egységes módszertan alapján került meghatározásra.*

*Álláspontom szerint a Rétköz Vagyoneértékelő Kft. által alkalmazott összehasonlító adatok nem tükrözik megfelelően a vizsgált ingatlan környezetére jellemző piaci árszínvonalat, mivel a felhasznált fajlagos telekárak megítélésem szerint mintegy 30-40%-kal elmaradnak a tényleges piaci értékektől. Emellett a meghatározott fajlagos telekárra a szakvélemény további 70%-os értékkorrekciót alkalmaz korlátozott piacképességre hivatkozva. Megítélésem szerint e két tényező együttes alkalmazása eredményezi a Rétköz Vagyoneértékelő Kft. és a Cash Pool Immo Kft. szakvéleményei között fennálló jelentős értékkülönbséget.”*

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.

A telekalakítási szerződés megkötéséhez szükséges a (61325/1) helyrajzi számú közterületi ingatlan 239 m<sup>2</sup> területének, és a (61419/1) helyrajzi számú közterületi ingatlan 28 m<sup>2</sup> területének az Önkormányzat törzsvagyonából történő kivonása.

Kérem a Tisztelt Bizottságot a következő határozati javaslat elfogadására:

**Határozati javaslat:**

A Bizottság úgy dönt, hogy

1. a Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat tulajdonában álló, a BFKH Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály 800099/8/2026 ügyiratszámú határozatával engedélyezett T-105073 számú változási vázrajz szerinti telekalakítást megelőzően a Budapest III. kerület belterület (61325/1) helyrajzi számú közterületi ingatlanból 239 m<sup>2</sup> területrészt, és a (61419/1) helyrajzi számú közterületi ingatlanból 28 m<sup>2</sup> területrészt az Önkormányzat forgalomképtelen törzsvagyonából kivonja és az üzleti vagyon körébe sorolja,
2. a telekalakítás végrehajtása érdekében felajánlja megvételre (61325/1) helyrajzi számú közterületi ingatlan 239 m<sup>2</sup> területrészt, és a (61419/1) helyrajzi számú közterületi ingatlan 28 m<sup>2</sup> területrészt, összesen 267 m<sup>2</sup> területet, a 61415 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosai részére 22 200 000 Ft vételáron. Az Önkormányzat ajánlati kötöttsége a jelen határozatról szóló értesítés kézhezvételét követő 30. napig áll fenn. Amennyiben ezen határidőn belül a 61415 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosai nem erősítik meg vásárlási szándékukat, úgy a határozat érvényét veszti.
3. A szerződés megkötésének határideje jelen határozat kézhezvételét követő 90. nap. Amennyiben a szerződés megkötésére ezen határidőn belül nem történik meg, a határozat érvényét veszti.
4. felkéri a Polgármestert a szerződés aláírására.

Felelős: Polgármester

Határidő: a döntést követő 30. nap

Budapest, 2026. *augusztus* ..... *M.*

  
**Öri László**  
alpolgármester

melléletek:

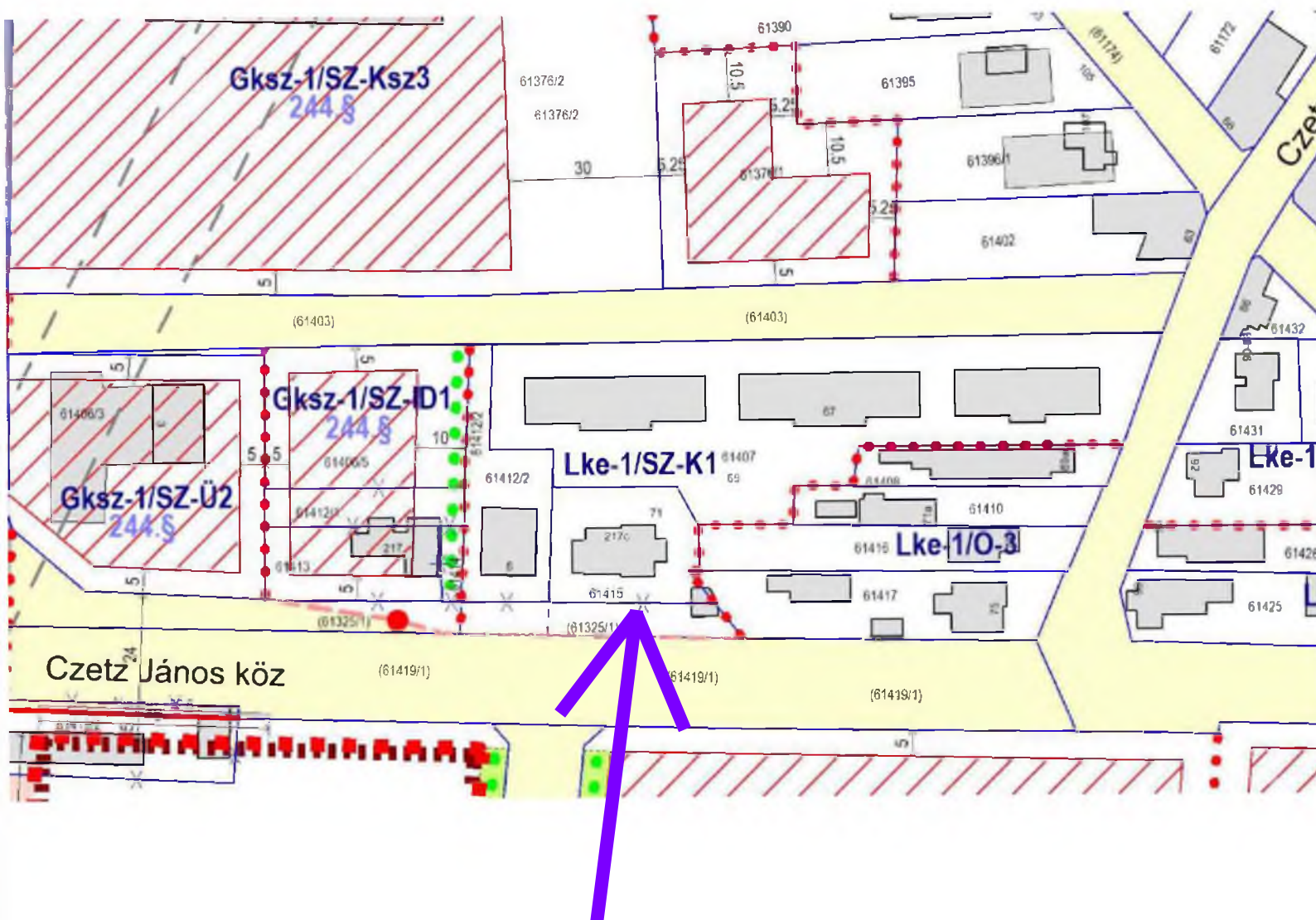
1. ÓBÉSZ 1. melléklet 10. szabályozási tervlap részlet
2. T-105073 számú változási vázrajz
3. BFKH Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály 800099/8/2026 ügyiratszámú határozata
4. A 61415 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosainak jogi képviselője beadványa és a vételi szándéknyilatkozat
5. Rétköz Vagyonértékelő Kft. 2026. májusi Aktualizált ingatlanforgalmi szakvéleménye
6. Cash Pool Immo Kft. 2026. június 29-én kelt értékbecslői szakvéleménye, és összefoglaló

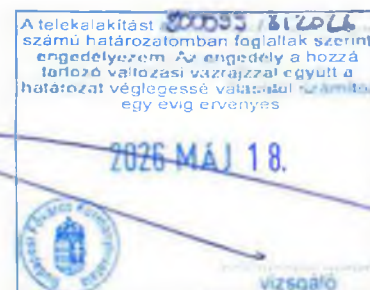
*g. Csoma*

  
**Dr. Kiss Annamária**

*Tudó é.k 2026.08.11.R*

1. melléklet

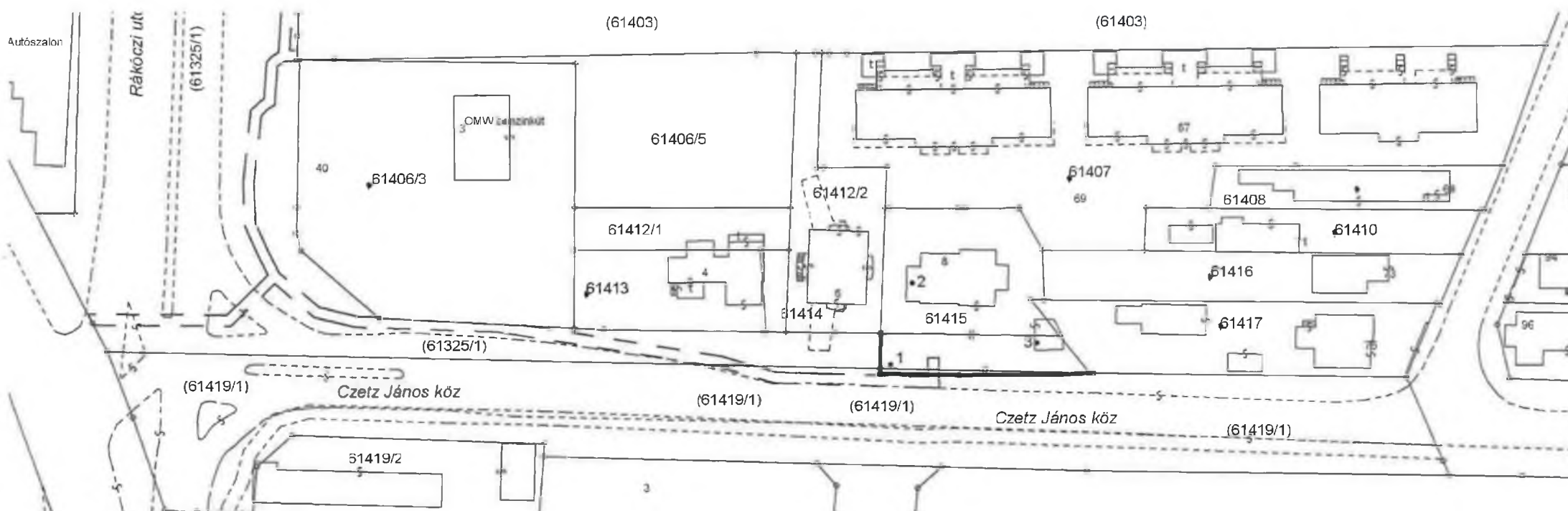




**VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ**  
a (61325/1),61415,(61419/1) helyrajzi számú  
földrészletek határrendezéséről  
Méretarány= 1:1000

T-105073

2. melléklet



BKK Földhivatali Főosztály  
Budapest XI. Budafoki út 59.  
Dátum: 2026. Február 02.



100060110002026

Ikt.szám: .....

Mellékletek (db): .....

Aláírás: .....

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas

| Változás előtti állapot |           |                                                   |        |                  |    | Változás utáni állapot |           |                                                   |        |                  |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Megjegyzés |
|-------------------------|-----------|---------------------------------------------------|--------|------------------|----|------------------------|-----------|---------------------------------------------------|--------|------------------|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Hrsz                    | Alrészlet |                                                   |        | Terület<br>ha.m2 | Ak | Hrsz                   | Alrészlet |                                                   |        | Terület<br>ha.m2 | Ak | Szolgalmi és<br>egyéb jogok                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |
|                         | jel       | műv.ága                                           | min.o. |                  |    |                        | jel       | műv.ága                                           | min.o. |                  |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |
| i                       | 2         | 3                                                 | 4      | 5                | 6  | 7                      | 8         | 9                                                 | 10     | 11               | 12 | 13                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 14         |
| (61325/1)               |           | Kivett<br>közterület                              |        | 1.6393           |    | (61325/1)              |           | Kivett<br>közterület                              |        | 1.6154           |    | Vezeték jog 430 m2 területre illeti<br>Elmű Hálózati kft-t 1132 Budapest<br>XIII. Váci út 72-74 VMB-5/2010<br>35688/1/2011/10.05.26<br>vezeték jog 271 m2 területre illeti<br>Elmű Hálózati kft-t 1132 Budapest<br>XIII. Váci út 72-74 VB-693/2010<br>110986/2/2011/11.06.27<br>vezeték jog 708 m2 területre illeti<br>Elmű Hálózati kft-t 1132 Budapest<br>XIII. Váci út 72-74 VMB-118/2012<br>36874/1/2013/12.07.13 |            |
| 61415                   |           | kivett<br>lakóház<br>udvar<br>gazdasági<br>épület |        | 0.0667           |    | 61415                  |           | kivett<br>lakóház<br>udvar<br>gazdasági<br>épület |        | 0.0934           |    | Vezeték jog 6 m2 területre illeti<br>Elmű Hálózati kft-t 1132 Budapest<br>XIII. Váci út 72-74 VMB-118/2012<br>36874/1/2013/12.07.13                                                                                                                                                                                                                                                                                   |            |
| (61419/1)               |           | kivett<br>út                                      |        | 0.4341           |    | (61419/1)              |           | kivett<br>út                                      |        | 0.4313           |    | Vezeték jog 585 m2 területre illeti<br>Elmű Hálózati kft-t 1132 Budapest<br>XIII. Váci út 72-74 VMB-5/2010<br>35688/1/2011/10.05.26<br>Vezeték jog 97 m2 területre illeti<br>Elmű Hálózati kft-t 1132 Budapest<br>XIII. Váci út 72-74 VB-693/2010<br>110986/2/2011/11.06.27<br>Vezeték jog 78 m2 területre illeti<br>Elmű Hálózati kft-t 1132 Budapest<br>XIII. Váci út 72-74 VMB-118/2012<br>36874/1/2013/12.07.13   |            |
| Ossz=                   |           |                                                   |        | 2.1401           |    |                        |           |                                                   |        | 2.1401           |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |

| Címkoordináták |        | Kód    |      | hrs           |
|----------------|--------|--------|------|---------------|
| Psz            | Y      | X      |      |               |
| 1              | 650265 | 248315 | 5412 | 61415         |
| 2              | 650269 | 248330 | 5412 | 61415 lakóház |
| 3              | 650292 | 248319 | 5412 | gazd.épület   |

A záradék az újzáradékolás keltezésétől számított egy évig hatályos

2026 MÁJ 18.



vizsgáló

A telekhatár rendezés  
akarataknak megfelelően történt

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

Bp.2026 01 12 ...Készítő: Perkátai Tamás ev 4806530

Földm.ig.sz:11469.....1121.Bp.Irhás árok 25.  
IRM: 2492/2021

Perkátai Tamás

Földm.ig

Miőséget tanúsító.....1121.Bp.Irhás árok 25.  
ing.rend sz: 2492/2021

Bp.....2026.....hó.....nap

2026 FEBR 14.

Ph

záradékoló.....





BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

A döntés végleges

2026. MÁJ. 18.

3. melléklet

Ügyiratszám: 800099/8/2026  
Ügyintéző: Dr. Horváth Kitti Zsuzsanna  
Telefonszám: 354-2979  
E-mail: horvath.kitti.zsuzsanna@bfkh.gov.hu  
Tárgy: **Varga Tiborné** által kezdeményezett telekalakítási engedélyezési eljárásban érdemi döntés  
**Változással érintett földrészletek:**  
Budapest III. kerület, belterület (61325/1), 61415, (61419/1) helyrajzi számú ingatlanok **telek-határrendezése (T-105073. számú változási vázrajz)**

## HATÁROZAT

Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: Kormányhivatal) földügyi igazgatási hatáskörében telekalakítással összefüggő eljárásban az alábbi döntést hozta.

A Kormányhivatal, a továbbiakban: mint *Kérelmező*) beadványára indult telekalakítási engedélyezési eljárásban a telekalakítási kérelemnek helyt ad, és Perkátai Tamás földmérő üzemmérnök által készített és minősített, valamint a Kormányhivatal földmérési szakterülete által 2026. február 14-én záradékolt **T-105073. számú változási vázrajz** alapján, a **Budapest III. kerületi belterületi fekvésű, (61325/1), 61415 és (61419/1) helyrajzi számú ingatlanok** esetében a **telek-határrendezést** – a jogszabályban előírt szakkérdések vizsgálatát követően, a megismert szakmai vélemények figyelembevételével –

### e n g e d é l y e z i.

**A telekalakítási engedély véglegessé válását követően a változási vázrajzot a Kormányhivatal földmérési szakterülete – ha ennek műszaki és jogi akadálya nincs – újra záradékolja. A telekalakítási engedély a határozat véglegessé válásától számított 1 évig érvényes. A földrészletek adataiban, továbbá a bejegyzett jogok és feljegyzett tények vonatkozásában a telekalakítással bekövetkező változásnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás ezen időszak alatt kérvényezhető.**

Abban az esetben, ha a telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetése folyamatban lévő bírósági eljárás miatt nem történt meg, az ügyfél kérelmére a Kormányhivatal – ha ennek műszaki és jogi akadálya nincs – a telekalakítási engedélyt annak hatályossági idején belül egy alkalommal egy évre meghosszabbítja, valamint a változási vázrajzot a földmérési szakterület újra záradékolja. Az újra záradékolási kérelemhez a bíróság által érkeztetett keresetlevelet csatolni kell.

A telekalakítási eljárás megindítás tényét a Kormányhivatal a határozat véglegessé válását követő napon – az ügyfelek külön értesítése nélkül – hivatalból törli.

A Kormányhivatal döntése a közléssel válik véglegessé, ellene közigazgatási eljárásban fellebbezésnek nincs helye. A törvényes érdekeiben sérelmet szenvedett fél a döntés közlésétől számított 30 napon

### Földügyi Osztály

1149 Budapest, Bosnyák tér 5. – 1590 Budapest, Pf. 101 – Telefon: +36 (1) 354-2979  
E-mail: foldhivatal.bosnyakter@bfkh.gov.hu - Honlap: www.foldhivatal.hu, www.kormanyhivatalok.hu

belül jogszabálysértésre hivatkozva a Fővárosi Törvényszékhez (1027 Budapest, Tölgyfa u. 1–3.) címzett, de a Kormányhivatalnál (1590 Budapest, Pf.:101.) benyújtandó keresetlevéllel közigazgatási pert indíthat. A digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján a jogi képviselővel eljáró fél, valamint a belföldi székhellyel rendelkező gazdálkodó szervezet e-Papír szolgáltatás (<https://epapir.gov.hu/>) igénybevételével nyújthatja be a keresetlevelet.

A bíróság a jogorvoslati kérelmet tárgyaláson kívül bírálja el, amennyiben egyik fél sem kéri a tárgyalás megtartását és azt a bíróság sem tartja szükségesnek.

## INDOKOLÁS

A Kérelmező beadványára telekalakítással összefüggő eljárás indult a **Budapest III.** kerület, belterületi fekvésű (61325/1), 61415 és (61419/1) helyrajzi számú ingatlanok **telek-határrendezésének** ügyében, a **T-105073.** számú változási vázrajz alapján.

A kérelmet az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 384/2016. Korm. rendelet) alapján a Kormányhivatal megvizsgálta és az alábbiakat állapította meg:

- a Kérelmező az engedély iránti kérelem benyújtására jogosult,
- a kérelemhez előírt telekalakítási dokumentációt az előírásoknak megfelelően csatolta,
- a dokumentációt az arra jogosult személy készítette,
- a kérelem elbírálásáért fizetendő igazgatási szolgáltatási díjat megfizette,
- a benyújtott telekalakítási dokumentáció részét képező, T-105073. számú változási vázrajzot a Kormányhivatal földmérési szakterülete 600512/2026. számon, 2026. február 14. napján záradékolta.

A Kormányhivatal a 384/2016. Korm. rendelet 23/A. § (1) bekezdése szerint az alábbi szakkérdéseket vizsgálta.

Mivel a telekalakítással érintett ingatlan nem minősül a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. § 17. pontja szerinti mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek, a telekalakítás nem birtokösszevonási céllal történik, ezért a Kormányhivatal vizsgálta azt, hogy a telekalakítás az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényben foglaltaknak, a településrendezési követelményeknek és a helyi építési szabályzatnak, valamint a telekalakításról szóló miniszteri rendelet előírásainak megfelel-e.

Mivel a telekalakítás olyan ingatlant érint, amelynek helyrajzi száma a nyilvántartott vagy védetté nyilvánított régészeti lelőhelyet, régészeti védőövezet tartalmazó kulturális örökségvédelmi hatósági nyilvántartásban szerepel, ezért a Kormányhivatal vizsgálta a kulturális örökségvédelmi szakkérdést is.

**A Kormányhivatal a megismert szakmai vélemények figyelembevételével az alábbi jogszabályok és indokok alapján hozta meg döntését:**

**Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényben foglaltaknak, a településrendezési követelményeknek és a helyi építési szabályzatnak, valamint a telekalakításról szóló miniszteri rendelet előírásainak vizsgálata.**

A szakkérdés vizsgálata során a döntés meghozatalához az alábbi jogszabályoknak való megfelelést vizsgálta a Kormányhivatal:

- a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.),
- a Korm. rendelet 23/E-J. §, továbbá a 24. §,
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 2024. december 31-én hatályos szövege (a továbbiakban: OTÉK),
- a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 136. § (2) bekezdés telekalakításra vonatkozó rendelkezései,
- a Bp. III. ker. Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatáról szóló 20/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ).

A Méptv. 88. § (1) bekezdése szerint: „Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályoknak megfeleljen.”

A benyújtott kérelem a Méptv. 89. § (1) bekezdés szerint **telekhatár-rendezésre** irányul.

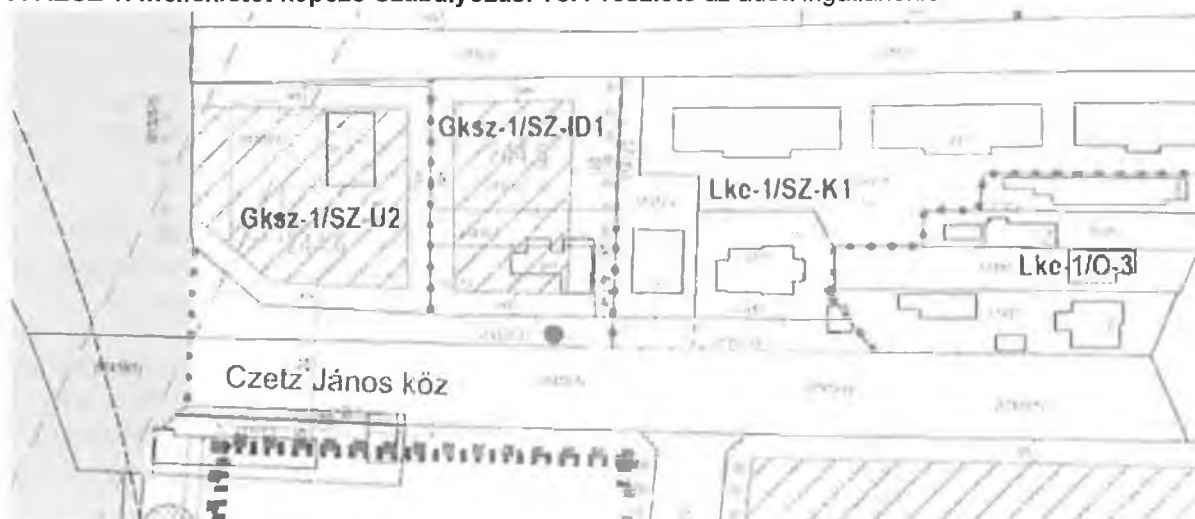
Az érintett telek kapcsán a Méptv. 85. § (1) bekezdése szerinti **változtatási**, építési vagy telekalakítási **tilalom** nem áll fenn.

A telekalakítási helyszínrajz vizsgálata során megállapítható, hogy a telekalakítással érintett 61415 hrsz. telek **beépített**.

A Korm. rendelet 23/H. § szerint „(1) A telekalakítási eljárásban a kérelem részeként **nyilatkozni kell** a telekalakítással érintett földrészleten történő tervezett épületelhelyezésről és a folyamatban lévő építési tevékenységről. Ha folyamatban van vagy tervezett az építési tevékenység, a kérelemhez mellékelni kell – ha rendelkezésre áll – a végleges építési engedélyhez tartozó, záradékolt építészeti-műszaki dokumentáció részét képező helyszínrajzot vagy az egyszerű bejelentési dokumentáció részét képező helyszínrajzot.”

Az érintett telkeken tervezett épületelhelyezésről és a folyamatban lévő építési tevékenységről a Korm. rendelet 23/H. §-nak megfelelően a Kérelmező úgy nyilatkozott, hogy építési tevékenység nem zajlik és nem tervezett.

**A KÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási Terv részlete az adott ingatlanokra:**



A Korm. rendelet 23/E. § szerint: „(1) A telket – a nem építési telek telekegyesítése és telekhatár-rendezése, erdő művelés ág esetén a telekfelosztás és telekcsoport újraosztása, a zárt sorú beépítési módú beépített építési telek telekfelosztása, valamint a vízgazdálkodási terület övezetbe eső telkek kivételével – úgy kell kialakítani, hogy a kialakuló telkek közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról gépjárművel **közvetlenül**, vagy hídon, illetve átereszen keresztül **megközelíthetők** legyenek.”

A Kormányhivatal megállapította, hogy a kialakuló telkek közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint gépjárművel közvetlenül megközelíthetők.

A Kormányhivatal megállapította, hogy a telekalakítás során **magánút** nem kerül kialakításra, ezért a Korm. rendelet 23/E. § (2) bekezdését nem vizsgálta.

A Szabályozási Terv alapján megállapítható, hogy a tárgyi telkeket a közös határuknál építményhez kötött – geodéziailag pontosítandó – irányadó **szabályozási vonal**, továbbá javasolt telekhatár és javasolt telekhatár megszüntetés érinti.

A KÉSZ 11. § szerint: „(4) Az építményhez kötött szabályozási vonal megegyezik a Rendelet hatálybalépése előtt már meglévő építmény közterület felé eső külső vonalával (épület, épített kerítés, támfal). Egymással szomszédos telkek esetében, ha a szomszédos telken építményhez kötött szabályozási vonal került rögzítésre, akkor a szabályozással érintett telek szabályozási vonalának kezdőpontja azonos a szomszédos telek építményének végpontjával, amennyiben ott még a szabályozás nem került végrehajtásra.”

A T-105073 számú változási vázrajz szerint kialakított új telekhatár összhangban van a szabályozási terven ábrázolt építményhez kötött – geodéziailag pontosítandó – irányadó szabályozási vonallal és a kerítések vonalával, továbbá a javasolt telekhatárral és javasolt telekhatár megszüntetéssel.

A Kormányhivatal tájékoztatásul közli, hogy a telekalakítás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyezhetőségéhez mellékelni kell az érintett területek önkormányzati közterületi tulajdonból magánterület céljára történő átadására-átvételére vonatkozó szerződést.

A Korm. rendelet 23/E. § szerint: „(6) Telekalakítással érintett beépített vagy a 23/H. § szerint beépítésre tervezett telek esetében a helyi építési szabályzat részét képező szabályozási terven jelölt építési övezethatár és övezethatár – a műemlék telke, az erdőterületek, zöldterületek, a mezőgazdasági területek, a vízgazdálkodási területek, a honvédelmi és katonai célú, valamint a természetközeli területek határa kivételével – kötelezően kialakítandó telekhatárt jelöl.”

A Szabályozási Terv alapján megállapítható, hogy a tárgyi közterületi telkeket **övezethatárok** érintik. A tervezett telekhatár az övezethatárokat nem veszi figyelembe, de a fentiek szerint közterületeknél az övezethatár kialakítása nem kötelező, tehát a telekalakítás ebből a szempontból engedélyezhető.

A Korm. rendelet 23/B. § (1) bekezdés c) pontja alapján vizsgálni kell továbbá azt is, hogy a telekalakítás „a telekméretre, telekmélységre, telekszélességre, telek megengedett legnagyobb beépítettségére, a telken elhelyezhető épületek számára, valamint az épületek tervezett telekhatártól való távolságára vonatkozó helyi településrendezési és építési követelményeknek megfelel-e.”

[illegible]

Mivel a kialakuló 61415 hrsz. beépített telken egy főépület van, és a *Kérelmező* nemleges nyilatkozott a tervezett beépítésről, továbbá az új telekhatárt az irányadó szabályozási vonal alakítja ki, ezért a *Korm. rendelet 23/B. § (1) bekezdés c) pontját* a telken elhelyezhető épületek számára, valamint az épületek tervezett telekhatártól való távolságára vonatkozóan a Kormányhivatal nem vizsgálta.

A Kormányhivatal megállapította, hogy a tárgyi telekalakítás során **új telekhatár** telken álló épületet nem oszt részekre, ezért a *Korm. rendelet 23/E. § (5) bekezdését* nem vizsgálta.

A Kormányhivatal megállapította, hogy a tárgyi telekalakítás **tömbtelket** nem érint, **úszótelket** nem kívánnak kialakítani, ezért a *Korm. rendelet 23/F. §-t* nem vizsgálta.

A fentiek alapján a Kormányhivatal megállapította, hogy a tárgyi telekalakítás **összességében megfelel** a *Méptv.-ben* és a *Korm. rendeletben* foglaltaknak, valamint a településrendezési és építési követelményeknek.

**A Kormányhivatal vizsgálta a kulturális örökségvédelmi szakkérdést is az alábbi megállapítások szerint.**

A Kormányhivatal megállapította, hogy a telekalakítással érintett ingatlanok **érintik a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény** (a továbbiakban *Kötv.*) 7. § 23. pontja alapján, az Építési és Közlekedési Minisztérium Hatósági Nyilvántartásában **72911-es** azonosító számon szereplő **régészeti lelőhelyet**.

A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Kormány. rendelet (a továbbiakban: 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet) 87. § (1) bekezdése a 88. §-ban, valamint a 89. §-ban meghatározott szempontok alapján vizsgálta a Kormányhivatal, hogy a tervezett tevékenység megfelel-e a Kötv.-ben és az e rendeletben meghatározott követelményeknek.

A 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 88. § (3) bekezdése szerint a telekalakítási eljárás a védettség hatályát nem érinti, a változással érintett telek régészeti védelme a telekalakítás folytán létrejött telkekre is vonatkozik.

**Összességében megállapítható, hogy a telekalakítási engedély megadásának jogszabályi akadálya nem merült fel, ezért a Kormányhivatal a rendelkező rész szerinti döntést hozta.**

A telekalakítási eljárás megindítás ténye az ingatlan-nyilvántartásból a 384/2016. Korm. rendelet 23. § (1) bekezdésében foglaltak alapján a határozat véglegessé válását követően kerül törlésre. A telekalakítási engedély hatályát, a változási vázrajz újra záradékolását a 384/2016. Korm. rendelet 23. § (4) bekezdése szabályozza.

A telekalakítási eljárás megindítás ténye az ingatlan-nyilvántartásból a 384/2016. Korm. rendelet 23. § (1) bekezdésében foglaltak alapján a határozat véglegessé válását követően kerül törlésre. A telekalakítási engedély hatályát, a változási vázrajz újra záradékolását a 384/2016. Korm. rendelet 23. § (4) bekezdése szabályozza.

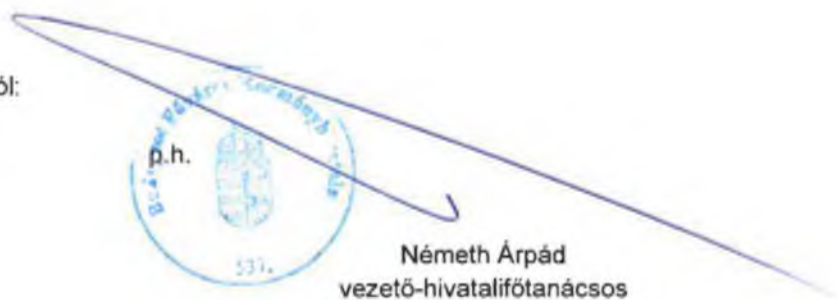
A döntés közlése az Ákr. 85. §-a szerint, a véglegessé válásának feltételeit az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 82. (1) bekezdése szabályozza.

A Kormányhivatal döntését a fent hivatkozott jogszabályhelyek alapján hozta meg. A Kormányhivatal döntése elleni önálló fellebbezésnek az Ákr. 116. § (1) és (4) bekezdései alapján nincs helye. A közigazgatási per lehetőségét az Ákr. 114. § (1) bekezdése biztosítja. A Kormányhivatal hatáskörét és illetékességét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdés b) pontja, 36. § b) pontja, valamint a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII.23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése alapozza meg.

A döntés kiadmányozására Budapest Főváros Kormányhivatalának kiadmányozási rendjéről szóló Budapest Főváros Kormányhivatalát vezető főispán 11/2024. (X.30.) utasításának 228.1 alapján került sor.

Budapest, 2026.05.11.

Dr. Sára Botond főispán megbízásából:



Németh Árpád  
vezető-hivatalifőtanácsos

A döntést kapja:

1. Kézbesítési ív alapján
2. Irattár

**Budapest Főváros III. Kerület  
Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata  
Óbuda-Békásmegyer Képviselőtestületének  
Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozatkezelő Bizottsága**

1033 Budapest, Fő tér 3.

**Budapest, 2026. június 12.**

**Tárgy:** Méltányossági kérelem telekár mérséklésére – Czetz János köz 8. 61415 hrsz ingatlan előtti közterületre vonatkozóan, továbbá telekalakításhoz szükséges dokumentáció rendelkezésre bocsátása

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Alulírott **Dr. Nobilis Demeter Ignác ügyvéd** (Nobilis Ügyvédi Iroda, 1126 Budapest, Beethoven utca 6. fszt. 2.) mint

korábban M/1. számon mellékelt meghatalmazással rendelkező jogi képviselője, a tárgybani ügygel kapcsolatban, hivatkozással a korábban, 2025. szeptember 8. napján kelt és megküldött méltányossági kérelmünkre, valamint az arra 2025. szeptember 16. napi keltezéssel ellátott, I/67-10/2025. ügyiratszámú válaszukra az alábbiakkal fordulok Önökhöz.

Mindenekelőtt előadni kívánjuk, hogy a jelen megkeresésünkben szeretnénk egyrészt a válaszelevelükben jelzetteknek eleget tenni, az abban foglaltak szerint a kért iratokat rendelkezésükre bocsátani, továbbá korábbi méltányossági kérelmünket – figyelembe véve az elmúlt időszak intézkedéseivel – aktualizálni, egységes szerkezetbe figyelmükbe ajánlani.

Ügyfeleim a használói és tulajdonosai a 61415 helyrajzi számú, természetben 1039 Budapest, Czetz János köz 8. szám alatti ingatlannak. Mint ismeretes, Ügyfeleim ingatlana előtt fekvő 61325/1 helyrajzi számú, „kivett közterület” besorolású, valamint 61419/1 helyrajzi számú „kivett út” besorolású földrészlet jogi helyzete évtizedek óta rendezetlen, annak rendbetételére több esetben történt próbálkozás mind az Önkormányzat, mind Ügyfeleim részéről, azonban a folyamatok rendszerint elakadtak, ezzel fölösleges többletköltségeket okozva Ügyfeleim számára.

Tudomásunkra jutott, hogy az Önkormányzat megváltásra kínálni kívánja az Ügyfeleim ingatlana előtt fekvő 267 m<sup>2</sup> alapterületű önkormányzati földterületet. Ugyan nem hivatalos formában kaptuk kézhez az illetékes Önkormányzat 2025. május 21. napján megtartott nyílt ülésének jegyzőkönyv kivonatát, mindenképp visszajelzést szeretnénk adni az abban foglaltakra, illetőleg biztosítani Önöket arról, hogy Ügyfeleimnek ahogy korábban, úgy most is szándékukban áll a tárgyi földterület jogi helyzetének rendezése és egy olyan mindenki számára elfogadható megoldás találása, kompromisszumos megváltási ár kialakítása, amellyel lezárulhatna a hosszú évek óta tartó bizonytalan, ezidáig eredménytelen, jelentős költségeket felemésztő egyezkedés, azonban tekintettel a történeti előzményekre, ügyfeleim elmúlt évek alatt tanúsított jóhiszemű, készséges és tevételes magatartására, az általuk e körben viselt jelentős (fölsleges) többletköltségek tényére, anyagi helyzetére és a jegyzőkönyvben jelzett megváltási ár eltúlzottságára, a levelünkben részletesen

bemutatott körülmények figyelembevételével kérjük szíveskedjenek részükre méltányos megváltási árat biztosítani az alábbiak szerint.

Előadni kívánjuk, hogy Ügyfeleim 1985 óta, immár 40 éve élnek a 1039 Budapest, Czetz János köz szám alatti ingatlanban tulajdonosként. Az ingatlan megvásárlásakor az ingatlan kerítése már a fentiekben jelzett „kivett közterület” és „kivett út” besorolású földrészlet érintett szakaszán helyezkedett el, ők maguk abban a hiszemben vásárolták az ingatlant, hogy annak jogi helyzete teljes mértékben rendezett. Az érintett önkormányzati földrészlet évtizedek óta be van ültetve fákkal, egyéb növényekkel és Ügyfeleim az ingatlanjuk részeként gondozták ezen területet is. A kerítést még a jogelődjeik építették, Ügyfeleim annak helyzetén soha nem változtattak, ahogy a telekhatárok sem módosultak 1973 óta.

Ügyfeleim évtizedekkel később értesültek arról, hogy az ingatlan kerítése nem saját tulajdonú földterületen fekszik, amikor az Önkormányzat megkereséssel élt a tárgyi önkormányzati ingatlanrészek szomszédos tulajdonosainál, hogy a tulajdonosi helyzetet rendezzék. 2016-ban az akkori főépítész, kérésére Ügyfeleim az Önkormányzat által kijelölt szakértő építész iroda (Kasib) megbízásával – önköltségükön – településtervet adtak be, annak reményében, hogy az előzetes egyeztetéseknek megfelelően az Ügyfeleim ingatlana előtt fekvő önkormányzati földterület térítés nélkül visszacsatolásra kerülhet Ügyfeleim ingatlanjához. A kért dokumentáció kérésüknek megfelelően benyújtásra került, azonban válasz nem érkezett rá egészen 2021. évig. M/2. számon mellékeljük a Területrendezési határozatot (Ügyiratszám: VIII/2970/2/2021), melyben felszólították Ügyfeleimet a területrendezési eljárás megindítására.

Ügyfeleim a területrendezéssel kapcsolatos ügyintézés az érintett önkormányzati tulajdonú földrészlet szomszédos ingatlantulajdonosaival 2024. év júniusában tudták lezárni, ekkor a területrendezésben ugyancsak érintett telekszomszéd nyújtotta be a hatósághoz az érintett szomszédság területrendezéshez szükséges dokumentumait, egyúttal kérte a vázrajzon felvett területek térítésmentes visszaadását a területrendezési terv módosításakor hatályos 1997. évi LXXVII. törvény 27. §-a alapján. Ügyfeleim saját részükről ugyancsak eleget tettek kötelezettségüknek és személyesen, a Fő téren található Ügyfélszolgálaton nyújtották be a szükséges dokumentumokat és kérelmet.

A hosszadalmas ügyintézési folyamatok és ehhez szükségessé tett nyomozás nyomán kiderült, hogy a szóban forgó területet 1973-ban az állam – tudomásunk szerint - ellenérték nélkül kisajátította, aminek eredményeképp papíron az érintett földterület kikerült az akkori tulajdonosok tulajdonából, azonban az „elvett” földterülethez fizikai értelemben nem nyúltak, a kerítések nyomvonala azóta is változatlanul ezen területen áll.

Habár Ügyfeleim, az Önök felhívására minden tőlük telhetőt megtettek annak érdekében, hogy a területrendezési eljárás eredményesen záruljon, Önök a benyújtott kérelmet nem vették figyelembe, az ingyenes visszacsatolást, mint Önök által korábban javasolt jogszabály adta lehetőséget – ugyancsak hivatalos értesítés mellőzésével, szóban - 2024. július 13-án elutasították.

Ezt követően Ügyfeleim 2025. június 16. napján Kiss Gyula telekértékesítési- és telekalakítási referens által emailen megküldött, M/3. számon csatolt határozat kivonatból értesültek arról, hogy a 2025. május 21. napján az Óbuda-Békásmegyer Képviselőtestületének Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozatkezelő Bizottsága megállapított egy megváltási árat arra nézve, hogy az Ügyfeleim ingatlana előtt fekvő 267 m<sup>2</sup> alapterületű önkormányzati földterület tulajdonjoga jogilag átvezetésre kerüljön saját ingatlanjukhoz.

A határozat kivonatban az szerepel, hogy a Bizottság mindösszesen 21.970.000,- Ft összegben határozta meg a fentiekben jelzett „kivett út” és „kivett közterület” 267 m<sup>2</sup> részének vételárát, mely összeg mindamelllett, hogy álláspontunk szerint igencsak eltűzött, Ügyfeleim annak ellenére, hogy rendezni szeretnék a fentiekben jelzett telekrész sorsát, anyagi helyzetük nem engedi meg, hogy a

határozatban szereplő megváltási ár megfizetését teljesítsék és ezáltal rendezésre kerüljön a hosszan taglalt bizonytalan jogi helyzet.

Nem győzzük hangsúlyozni, hogy Ügyfeim 2016-ban teljesítették az Önök által kért elvárásokat, felmerült kötelezettségeinknek minden esetben készségesen eleget tettek, Önök azonban most, kilenc évvel később, figyelmen kívül hagyva az elmúlt 10 év egyezkedését, az eltelt időszakban köztudottan rendkívül megnövekedett ingatlanárak alapulvételével – de véleményünk szerint még azon is felülkalkulálva – határoztak meg egy megváltási árat.

Ügyfeim ugyancsak önköltségükön felkérték a Rétköz Vagyonértékelő Kft-t, akik napi szinten foglalkoznak önkormányzati ingatlanokkal, hogy készítsenek egy értébecslést a tárgyi földterület valós értékéről, ugyanis a határozat kivonatban megállapított ár első látásra is rendkívül eltúlzottnak tűnt. Az ingatlanforgalmi szakvéleményből kiderült számunkra, hogy az Önkormányzat által meghatározott vételár jelentősen magasabb, mint az ingatlanrész valós piaci értéke.

M/4. számon mellékelve csatoljuk a Rétköz Vagyonértékelő Kft. által készített, - korábbi kérelmünk mellékleteként csatolthoz képest - 2026. májusával aktualizált ingatlanforgalmi szakértői véleményt, mely szerint az Ügyfeim ingatlanja előtt fekvő 267 m<sup>2</sup> alapterületű önkormányzati ingatlanrész forgalmi értéke a valóságban, mai értéken 10.800.000,- Ft szemben az önkormányzati ármegállapítással. Itt megjegyezni kívánjuk, hogy a korábbi (2025. szeptember 8. napján kelt) méltányossági kérelmünkkel egyidőben, ugyanezen szakértővel készítettett és rendelkezésükre bocsátott ingatlanforgalmi szakértői véleményben a fenti ingatlanrészre vonatkozó forgalmi érték 10.000.000,- Ft-ban került megállapításra, mely megváltási árat a magunk részéről szeretnénk irányadónak tekinteni a továbbiakban is, figyelemmel arra, hogy ezen korábbi értébecslésre alapítva kerestük meg Hivatalukat, kérve, hogy az akkor csatolt ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján szíveskedjenek a telekár-mérsékléséről döntést hozni. Az azóta eltelt időben tulajdonképpen a telekalakítás körében adott válaszlevelükben jelzett kéréseik Ügyfeim általi teljesítése történt, így a magunk részéről a továbbiakban is a korábban tett ajánlatunkat kívánjuk fenntartani.

Az Önök által meghatározott ingatlanértéknél nem vették figyelembe – többek között – az alábbi fontos szempontokat:

- az önkormányzati ingatlanrész önállóan nem forgalomképes, kizárólag Ügyfeim 61415. helyrajzi számú ingatlanjához csatolható;
- az önkormányzati ingatlanrész egyedüli potenciális vevői Ügyfeim;
- az önkormányzati ingatlanrész megvétele nem teremt új hasznosíthatósági lehetőséget;
- funkcionálisan Ügyfeim telkének részét képezi az önkormányzati ingatlanrész.

A szakértői véleményből kiderül továbbá, hogy az Önök által készítettett értébecslésben a környezeti övezeti besorolást hibásan jelölték, ugyanis egyik szóban forgó telek sem Lke-1/O-3 besorolású. Az Önök által készítettett értébecslésében eleve hibásan szerepel már maga az utca megjelölése is, Czetz János köz helyett Saroglya utca van feltüntetve. Az Önök által készítettett értébecslés gyakorlatilag önálló építési telekként veszi figyelembe a szóban forgó területet, holott az nyilvánvalóan nem rendelkezik az ehhez szükséges adottságokkal. Nyilvánvaló, hogy a fentiekben jelzett tévedések nyomán az Önök által készítettett értébecslés alapjaiban hibás és az abban jelzett ingatlan érték nem felel meg a realitásnak.

Előadjuk, hogy a korábban mellékelt szakértői véleményben jelzett 10.000.000,- Ft is egy olyan összeg, ami rendkívüli anyagi megterhelést jelent Ügyfeim számára, azt csak nehezen, családi

összefogással, gyakorlatilag minden anyagi forrás és tartalék felhasználásával lennének képesek megfizetni a szóban forgó területért.

Tisztelettel kérjük, vegyék figyelembe, hogy az adott területen Ügyfeim, két kisgyermekemet is nevelnek, akiknek ugyancsak állandó lakhelyük, otthonuk a Czetz János alatti ingatlan. Az ő életüküket, egészségüket is veszélyeztetik a telekrész elvételével, ahol a gyermekek minden nap játszanak, szabad levegőn vannak.

Előadni kívánom, hogy Ügyfeim közül rokkantnyugdíjas, nyugdíjas, míg minimálbéren van foglalkoztatva. M/5. számon mellékeljük jövedelemigazolásukat. Ügyfeim számára az anyagi lehetőségeik nem engedik meg, hogy az Önök által megállapított irreálisan magas vételárat megfizessék.

Nem győzzük hangsúlyozni, hogy Ügyfeim az elmúlt 10 évben, mióta Önök felajánlották, az adott ingatlanrész visszacsatolásának lehetőségét, minden kérésüknek eleget tettek. Ügyfeim tanulmánytervet készítettek 2016-ban 414.528 Ft-ért. Ügyfeim földmérővel elkészítették és benyújtották a telekalakítási kérelmet 72.000 Ft + 95.000 Ft költségvállalás mellett. Most pedig, miután első látásra is hibásnak tűnt és irreálisan magas forgalmi érték szerepelt az Önök által rendelkezésre bocsátott értékbecslésben, Ügyfeim saját költségen készítették el a 2025. szeptember 8. napján kelt méltányossági kérelemhez csatolt értékbecslést 121.920 Ft-ért, valamint a telekalakítás tárgyában írt 2025. szeptember 16. napján kelt válaszlevelüknek való megfelelés és teljeskörűség érdekében új, aktualizált ingatlanforgalmi szakvéleményt. Az iménti válaszlevelükben jelzett kérésüknek – miszerint kifejezetten a minket érintő, 61415 HRSZ-ú ingatlanra kérjünk telekalakítási engedélyt – az annak való megfelelés érdekében további 57.000,- Ft-ot fizettek meg a telekalakítási kérelem vonatkozásában. Megjegyezzük, hogy az utóbb említett telekalakítási engedélyre eddig várnunk kellett, mert Ügyfeimnek először törölniük kellett a korábban benyújtott telekalakítási engedélyt, ami a két szomszédos telekkel együtt összevonva történt és csak annak törlését követően adhatták be a kizárólag saját ingatlanjukra vonatkozó kérelmet. M/6. számon mellékeljük az eddig felmerült költségekről kiállított számlákat. Ügyfeim az ingatlanrész rendezésére gyakorlatilag már 760.445,- Ft-ot költöttek, úgy, hogy még kézzelfogható eredménnyel nem járt az ügyvitel. Ügyfeim tették mindezt jóhiszeműen, annak a reményében, hogy térítés nélkül vagy méltányos áron visszacsatolásra kerülhet a szóban forgó terület, ahogy az Önkormányzat ezt korábban jelezte is Ügyfeim felé a megbeszéléseken.

Megjegyezni kívánjuk, hogy Ügyfeimnek engedélyezett közművek vannak a szóban forgó ingatlanrészen, melyek áttétele - a telek elvétele esetén - plusz többletköltséggel járna Ügyfeim számára. Hangsúlyozni kívánjuk, hogy ezen terület ténylegesen csak Ügyfeim által hasznosítható, akiknek az ingatlanrész jogi helyzetének rendezése nem befektetési-, hanem saját célú használat miatt fontos. **Tisztelettel kérjük a Tisztelt Képviselő-Testületet, hogy a fentebb előadott tények és körülmények figyelembevételével, méltányossági alapon szíveskedjen a tárgyi önkormányzati ingatlanrész megváltási árát legfeljebb 10.000.000,- Ft összegben megállapítani, abban mérsékelni.**

Kérelmünkhöz csatoljuk a Telekalakításra előkészített változási vázrajzot, a Budapest Főváros Kormányhivatala által 2026. május 11. napján kelt, 800099/8/2026. ügyiratszámú telekalakítással összefüggő határozatát, továbbá vételi ajánlatunkat.

Kérjük szíveskedjenek a döntésükről jelen levelünk kézhezvételétől számított 30 napon belül tájékoztatni, avagy amennyiben a döntéshozatali eljárás több időt vesz igénybe, úgy ezen határidőn belül értesíteni arról, hogy mikor várható érdemi visszajelzés e körben.

Kérjük, hogy abban az esetben, ha a Tisztelt Képviselő Testület összegyűlik megtárgyalni az ügyünket, és az erre irányuló ülésük nyilvános lesz, úgy feltétlenül szíveskedjenek előzetesen

értesíteni bennünket az ülés időpontjáról, helyéről és lehetőséget biztosítani arra, hogy azon személyesen megjelenjünk, részt vegyünk.

Bízva az ügy mihamarabbi rendezésében, maradok tisztelettel,

dr. Nobilis Demeter Ignác

ügyvéd



Mellékletek:

M/2: Területrendezési határozatot (Ügyiratszám: VIII/2970/2/2021)

M/3: 2025. május 21. napi határozat kivonat

M/4: Rétköz Vagyonértékelő Kft. által készített aktualizált ingatlanforgalmi szakértői vélemény

M/5: Jövedelemigazolások

M/6: Felmerült költségek számlái

M/7: Telekalakításra előkészített változási vázrajz

M/8: Telekalakítási határozat

M/9: Vételi ajánlat

## VÉTELI SZÁNDÉKNYILATKOZAT

Alulírott,

„Vevő3”), Vevő1, Vevő2 és Vevő3 a továbbiakban együttesen „Vevők” kijelentjük, hogy a

61325/1 és 61419/1 helyrajzi számú ingatlanrészek - 61415 helyrajzi számú, természetben 1039 Budapest, Csetz János köz 8. szám alatti ingatlanunk előtt fekvő - 267 m2 alapterületű részét meg kívánjuk vásárolni.

- 1) A szándéknnyilatkozat tárgya a 1039 Budapest, Csetz János köz 8. szám alatti ingatlan előtt fekvő **Budapest III. Kerület, 61325/1 helyrajzi számú „kivett közterület” és 61419/1 helyrajzi számú „kivett út” ingatlanrészek 267 m2 alapterületű részének** (a továbbiakban: „Ingatlan”) megvásárlása, mellyel kapcsolatban Vevők kijelentik vételi szándékukat.
- 2) Az 1. pontban jelzett ingatlan vételára: 10.000.000,- Ft (azaz tízmillió forint).
- 3) Vevők kijelentik, hogy teljes mértékben cselekvőképes, ügyletkötési képességükben semmilyen módon nem korlátozott, ingatlanszerzési tilalom, ill. korlátozás alá nem eső, nagykorú, magyar állampolgárok.
- 4) Vevők kijelentik, hogy a vételi ajánlat pozitív elbírálása esetén a 2. pontban meghatározott vételáron szándékukban áll megvásárolni az ingatlant.  
  
A vonatkozó adásvételi szerződés létrejötte esetén, annak megkötésekor 10 % (azaz 10 százalék), tehát 1.000.000,- Ft (azaz egymillió forint) foglalót vállalnak megfizetni a tulajdonos részére.  
  
Vevők kijelenti továbbá, hogy a fennmaradó 9.000.000,- Ft, azaz kilencmillió Forint vételár részletet az adásvételi szerződés megkötését követő 30 napon belül megfizetik. Az átutalás feltétele, hogy az adásvétel ténye már az ingatlan tulajdoni lapjain megjelenjen széljegyként.
- 5) Vevők kijelentik, hogy az általuk megajánlott vételár megfizetéséhez nincs szükségük bankhitel felvételére. Az átutalásokat önerőből teljesítik.
- 6) Felek kijelentik, hogy amennyiben Vevők jelen ajánlata elutasításra kerül, úgy ezen szándéknnyilatkozat érvényét veszti.
- 7) Vételi ajánlatunk 2026. szeptember 30. napjáig érvényes.
- 8) Vevők kapcsolattartója az ügylet során:

Név:

Telefonszám:

Email:

A szándéknyilatkozat 2 eredeti példányban készült, melyből 1 aláírt példány Eladót, 1 pedig a Vevőket illeti.

Dátum: Budapest, 2026. június 10.

Tanúk:



Rétköz Vagyontértékelő Kft.  
1112 Budapest, Rétköz utca 51.

adósz.: 12395547-2-43

cg.: 01-09-713184

bank: 10403758-50526765-57671004

## AKTUALIZÁLT INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1039 Budapest, Czetz János köz 8. (előtti  
ingatlanrész)



sám alatti

61325/1; 61419/1 hrsz-ú

kivett közterület; kivett út ingatlanról

Budapest, 2026. május



A Rétköz Vagyontértékelő Kft.  
a Magyar Ingatlanközvetítők Országos Szövetségének ajánlásával  
végzi szakmai tevékenységét.

## TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

5. ÉRTÉKELÉS

6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

## MELLÉKLETEK

### Dokumentumok

---

Tulajdoni lap fénymásolata



**AKTUALIZÁLT ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY****MEGBÍZÓ**

|              |                                     |
|--------------|-------------------------------------|
| Megbízó neve | : Csébi Marianna                    |
| Megbízó címe | : 1039 Budapest, Czetz János köz 8. |

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

|                                           |                                                |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Iktatószám                                | : RTK-0223                                     |
| Település (ir. szám, város, kerület)      | : 1030 Budapest, 1039 Budapest                 |
| Utca, házszám                             | : Rákóczi utca 061325/1 HRSZ.; Czetz János köz |
| Hrsz:                                     | : 61325/1; 61419/1                             |
| Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint) | : kivett közterület; kivett út                 |
| Az ingatlan jelenlegi hasznosítása        | : a 61415 hrsz. ingatlanrésze                  |

**TULAJDONVISZONYOK**

|                                   |                              |
|-----------------------------------|------------------------------|
| Tulajdonos neve, tulajdoni hányad | : III. KER. ÖNKORMÁNYZAT 1/1 |
| Forgalomképesség értékelése       | : forgalomképtelen           |
| Értékelt jog                      | : tulajdonjog                |
| Értékelt tulajdoni hányad         | : 267/20734                  |
| Értékelés célja                   | : értékegyeztetéshez         |

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

|                                      |                          |
|--------------------------------------|--------------------------|
| A telek mérete                       | : 20 734 m <sup>2</sup>  |
| Értékelt tul.hányadhoz tartozó telek | : 267 m <sup>2</sup>     |
| Övezeti besorolás                    | : kertvárosi lakó, közút |
| Beépíthetőség                        | : 25%; 0%                |
| Közművesítettség                     | : nincs                  |

**ÉRTÉKELÉS**

|                                |                                |
|--------------------------------|--------------------------------|
| Értékelés alkalmazott módszere | : piaci összehasonlító módszer |
| Helyszíni szemle               | : 2025. július 31.             |
| Értékelés fordulónapja         | : 2026. május 19.              |
| Értékelés érvényessége         | : 180 nap                      |

**MEGÁLLAPÍTOTT JELENLEGI TELEK ÉRTÉK (vizsgált rész)**

|                                   |                               |
|-----------------------------------|-------------------------------|
| Az ingatlan piaci-forgalmi értéke | : 10 800 000 Ft               |
| azaz                              | Tízmillió-nyolcszázezer- Ft . |

**MEGÁLLAPÍTOTT FAJLAGOS M2 ÁR**

|                      |                                     |
|----------------------|-------------------------------------|
| A telek fajlagos ára | : 40 377 Ft/m <sup>2</sup>          |
| azaz                 | Negyvenezer-háromszázhetvenhét Ft . |

Készült: digitálisan hitelesített példányban.

A megállapított érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik, nettó összeg nem tartalmazza az ÁFA összegét. A megállapított érték kizárólag a földterületre vonatkozik, és nem tartalmaz burkolat, növényzet ill. tereptárgy értéket. Az aktualizálás a 2025. 07. 31. fordulónapi RTK-0223 referenciaszámú értékebecsléssel együtt érvényes.

Budapest, 2026. május 19.

MÉSZÁROS FERENC  
2026-05-19 (UTC)  
Elektronikusan aláírva

FlintSign  
eScribo

Mészáros Ferenc

ügyvezető

Rétköz Vagyoneértékelő Kft.

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006

## 5.3 Az ingatlan értékének meghatározása

## Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

| Értékmódosító tényezők megnevezései                              | értékelt ingatlan                                          | Összehasonlító ingatlan 1.    | Összehasonlító ingatlan 2.    | Összehasonlító ingatlan 3.    |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| az ingatlan címe:                                                | 1039 Budapest, Czetz János köz<br>8. (előtti ingatlanrész) | Bp., III. ker.<br>Csillaghegy | Bp., III. ker.<br>Csillaghegy | Bp., III. ker.<br>Csillaghegy |
| az ingatlan megnevezése:                                         | kivett közterület; kivett út                               | telek                         | telek                         | telek                         |
| ingatlan korr. területe (m <sup>2</sup> )                        | 267                                                        | 581                           | 696                           | 349                           |
| kínálat <b>K</b> /tényleg. adásvétel <b>T</b>                    |                                                            | <b>K</b>                      | <b>K</b>                      | <b>K</b>                      |
| kínálati ár /adásvételi ár (Ft)                                  |                                                            | 89 000 000                    | 115 000 000                   | 56 500 000                    |
| kínálat / adásvétel ideje (év, hó)                               |                                                            | 2026                          | 2026                          | 2026                          |
| fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )                             |                                                            | 153 184                       | 165 230                       | 161 891                       |
| kínálat, ill. eltelt idő korrekció                               |                                                            | -10%                          | 10%                           | -10%                          |
| kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ) |                                                            | 137 866                       | 148 707                       | 145 702                       |

## Összehasonlítóshoz vett adatok rövid leírása:

|                         |                                                                                                                                                   |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. adat:                | Csillaghegyen, Jókai utcában, nem ártérben, Lke-2/0-1 építési telek, 25% beépíthetőséggel, víz, villany és gáz közművel.<br>Ingatlan.com/35375273 |
| 2. adat:                | Csillaghegyen, Királyok útja, nem ártérben, Lke-2/0-1 építési telek, 30% beépíthetőséggel, víz és csatorna közművel.<br>Ingatlan.com/34786392     |
| 3. adat:                | Csillaghegyen, nem ártérben, Lke-2/0-1 építési telek, 25% beépíthetőséggel, villany, víz közművel.<br>Ingatlan.com/35095675                       |
| Adatok forrása, dátuma: | ingatlan.com, saját adatbázis (2026)                                                                                                              |

## Értékmódosító tényezők elemzése:

| Értékmódosító tényezők                                                                       |                  | Összehasonlító ingatlan 1. | Összehasonlító ingatlan 2. | Összehasonlító ingatlan 3. |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| szempontok                                                                                   | részletezése     |                            |                            |                            |
| Alternatív hasznosíthatóság                                                                  | eltérő övezet    | 0%                         | 0%                         | 0%                         |
| Infrastruktúra:                                                                              | meglévő közművek | -10%                       | -5%                        | -5%                        |
| <b>Összes korrekció:</b>                                                                     |                  | <b>-10%</b>                | <b>-5%</b>                 | <b>-5%</b>                 |
| Korrigált fajlagos alapár:                                                                   |                  | 124 079                    | 141 272                    | 138 417                    |
| <b>Átlagár:</b>                                                                              |                  | <b>134 589</b>             |                            |                            |
| Egyéb ingatlan értékét bef. Tényező: korlátozott piac<br>(részletes indoklás a mellékletben) |                  |                            | -70%                       |                            |
| Fajlagos módosított átlagár:                                                                 |                  | <b>40 377</b>              |                            |                            |
| <b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>                                                            |                  | <b>10 800 000 Ft</b>       |                            |                            |

Az összehasonlító adatok grafikus megjelenítése korrekció előtt és korrekció után:

10 800 000 Ft

azaz Tízmillió-nyolcszázezer- Ft .

Megjegyzés:

\* A művelés alól kivonás költségét százalékos arányban adtuk meg.

## 6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

### 6.1. Módszerek indoklása

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A közterületek, utak forgalomképtelen ingatlanok. Az értékbecslés során, a környező ingatlanok jellemző övezeti besorolását kell figyelembe venni. A hasonló ingatlanok bérbeadása nem jellemző, a maradványelű értékelést nem lehetett elvégezni. A végső értéket így a piaci összehasonlítás eredménye adta.

| Az alkalmazott módszerek                         | Módszer              | Számított érték [Ft] | Súly [%] | Súlyozott érték [Ft] |
|--------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------|----------------------|
| Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel: | fő módszer           | 10 800 000 Ft        | 100%     | 10 800 000 Ft        |
| Ingatlan értéke maradványelű módszerrel:         | nem alkalmazott      | 0 Ft                 | 0%       | 0 Ft                 |
| Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:           | nem alkalmazott      | 0 Ft                 | 0%       | 0 Ft                 |
| <b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>           | <b>10 800 000 Ft</b> |                      |          |                      |

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**10 800 000 Ft**

azaz **Tízmillió-nyolcszázezer- Ft .**

## 7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- 1/ az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- 2/ az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- 3/ az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- 4/ a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsítő tényezőktől (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- 5/ nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- 6/ az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- 7/ a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- 8/ nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- 9/ az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek;

Rétköz Vagyonértékelő Kft.  
1112 Budapest, Rétköz utca 51.

adósz.: 12395547-2 43

cg.: 01-09-713184

bank: 10403758-50526765-57671004

---

# INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1039 Budapest, Czetz János köz 8. (előtti  
ingatlanrész)



sám alatti

61325/1; 61419/1 hrsz-ú

kivett közterület; kivett út ingatlanról

---

Budapest, 2025. augusztus

---

## 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

### Dokumentumok

---

|                                        |                                     |
|----------------------------------------|-------------------------------------|
| Tulajdoni lap fénymásolata             | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Térkép melléklet                       | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Övezeti leírás                         | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Fényképfelvételek                      | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Forgalmi érték szakmai indoklása       | <input checked="" type="checkbox"/> |

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY****MEGBÍZÓ**

|              |                                     |
|--------------|-------------------------------------|
| Megbízó neve | : Csébi Marianna                    |
| Megbízó címe | : 1039 Budapest, Czetz János köz 8. |

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

|                                           |                                                |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Iktatószám                                | : RTK-0223                                     |
| Település (ir. szám, város, kerület)      | : 1030 Budapest, 1039 Budapest                 |
| Utca, házszám                             | : Rákóczi utca 061325/1 HRSZ.; Czetz János köz |
| Hrsz:                                     | : 61325/1; 61419/1                             |
| Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint) | : kivett közterület; kivett út                 |
| Az ingatlan jelenlegi hasznosítása        | : a 61415 hrsz. ingatlanrésze                  |

**TULAJDONVISZONYOK**

|                                   |                              |
|-----------------------------------|------------------------------|
| Tulajdonos neve, tulajdoni hányad | : III. KER. ÖNKORMÁNYZAT 1/1 |
| Forgalomképesség értékelése       | : forgalomképtelen           |
| Értékelt jog                      | : tulajdonjog                |
| Értékelt tulajdoni hányad         | : 267/20734                  |
| Értékelés célja                   | : értékegyeztetéshez         |

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

|                                      |                          |
|--------------------------------------|--------------------------|
| A telek mérete                       | : 20 734 m <sup>2</sup>  |
| Értékelt tul.hányadhoz tartozó telek | : 267 m <sup>2</sup>     |
| Övezeti besorolás                    | : kertvárosi lakó, közút |
| Beépíthetőség                        | : 25%; 0%                |
| Közművesítettség                     | : nincs                  |

**ÉRTÉKELÉS**

|                                         |                                |
|-----------------------------------------|--------------------------------|
| Értékelés alkalmazott módszere          | : piaci összehasonlító módszer |
| Helyszíni szemle/értékelés fordulónapja | : 2025. július 31.             |
| Értékelés érvényessége                  | : 180 nap                      |

**MEGÁLLAPÍTOTT JELENLEGI TELEK ÉRTÉK (vizsgált rész)**

|                                   |                      |
|-----------------------------------|----------------------|
| Az ingatlan piaci-forgalmi értéke | : 10 000 000 Ft      |
|                                   | azaz Tízmillió- Ft . |

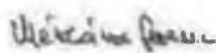
**MEGÁLLAPÍTOTT FAJLAGOS M2 ÁR**

|                      |                                              |
|----------------------|----------------------------------------------|
| A telek fajlagos ára | : 37 358 Ft/m <sup>2</sup>                   |
|                      | azaz Harminchétezer-háromszázötvennyolc Ft . |

Készült: digitálisan hitelesített példányban.

A megállapított érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik, nettó összeg nem tartalmazza az ÁFA összegét. A megállapított érték kizárólag a földterületre vonatkozik, és nem tartalmaz burkolat, növényzet ill. tereptárgy értéket.

Budapest, 2025. augusztus 11.



**Mészáros Ferenc**

ügyvezető

Rétköz Vagyoneértékelő Kft.

RÉTKÖZ VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.  
1113 Bp., Rákóczi köz 81.  
Adószám: 12305470-43



**Lakatos Ferenc**

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006

## 1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Csébi Marianna**

A Megbízó megbízta a **Rétköz Vagyoneértékelő Kft-t, (1112 Budapest, Rétköz utca 51.)** az alábbi ingatlan értékelésével:

**1030 Budapest, 1039 Budapest, Rákóczi utca 061325/1 HRSZ.; Czetz János köz Hrsz: 61325/1; 61419/1**

## 2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, a Megbízó tájékoztatása szerint, az ingatlan jelenlegi piaci értékének ismerete miatt vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci forgalmi értékéről kell állást foglalnia. Értékelés célja: értékegyeztetéshez jelen állapot szerint.

## 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 2016) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

A helyszíni szemlén résztvevők: **Ingatlanvagyon-értékelő**

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

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódunk 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):        | 1030 Budapest, 1039 Budapest, Rákóczi utca 061325/1 HRSZ.; Czetz János köz Hrsz: 61325/1; 61419/1 |
| Ingatlan címe (természetbeni):          | 1039 Budapest, Czetz János köz 8. (előtti ingatlanrész)                                           |
| Helyrajzi száma:                        | 61325/1; 61419/1                                                                                  |
| Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint): | kivett közterület; kivett út                                                                      |
| Jelenlegi hasznosítása:                 | lakóház, udvar része                                                                              |
| Tulajdoni lap szerinti mérete :         | 20 734 m <sup>2</sup>                                                                             |
| Értékelt tul.hányadhoz tartozó telek:   | 267 m <sup>2</sup>                                                                                |
| Tulajdonviszony:                        | III. KER. ÖNKORMÁNYZAT 1/1                                                                        |

Széljegy tartalma: **nincs bejegyzés**

Bejegyzett terhek és jogok: **61419/1 hrsz = 5 db bejegyzés Tulajdoni lap szerint**  
**61325/1 hrsz = 3 db bejegyzés Tulajdoni lap szerint**

## 4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

### 4.2.1. Az ingatlanpiac rövid ismertetése

2025-ös évben az ingatlanpiacon kitart az évek óta tartó lendület. A különböző kormányzati intézkedések erősen befolyásolják a lakóingatlanok piacát, amely inflációt meghaladó ütemben növekszik. Hosszútávon további kismértékű értéknövekedés a legvalószínűbb.

### 4.2.2. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest, III. kerület, Csillaghegy kerület részén található, a Czetz János közben, a Czetz János utca és a Rákóczi utca között. Környezetében jellemzően családi házak, kisebb társasházak találhatók.

Infrastrukturális ellátottsága kerületen belül átlagos, a lakosság igényeit kielégítő humán szolgáltatási, közösségi és igazgatási funkciók mind megtalálhatóak.

### 4.2.3. Az ingatlan közművesítettsége, technikai felszereltsége:

|                      |       |
|----------------------|-------|
| Elektromos hálózat:  | nincs |
| Vezetékes víz közmű: | nincs |
| Csatorna:            | nincs |
| Vezetékes gáz közmű: | nincs |

### 4.2.4. A telek általános jellemzői

Övezeti besorolása: kertvárosi lakó Lke-1/SZ-K1; KöU

Beépíthetősége: 0%

Településen belüli elhelyezkedése: a kerület középső része

Beépítési mód: beépítetlen

Tájolás/lejtéviszonyok: Ny-K-i tájolású, sík terep

Megközelíthetősége:

|                                                 |                                              |                                         |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Személyautó | <input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz | <input type="checkbox"/> Villamos       |
| <input type="checkbox"/> Metró                  | <input type="checkbox"/> Trolibusz           | <input checked="" type="checkbox"/> Hév |
| <input type="checkbox"/> Vasút                  | <input type="checkbox"/> Fogaskerekű         | <input type="checkbox"/> Komp           |

Kerítettség: kerítetlen

Környezetvédelmi kockázat: nem vélelmezhető

### 4.2.5. A telek rövid leírása/hasznosíthatósága:

A vizsgált ingatlan helyrajzi száma 61415, melyhez az Önkormányzat tulajdonában álló 61325/1 és 61419/1 hrsz-ú telkekből összesen - korábbi helyszínrajz alapján - 267 nm tartozik (kerítés határ). Az eredetileg is lakóövezeti területből 1973-ban sajátította ki az Állam a vizsgálat tárgyát képező út, ill. közterület ingatlanrészeket, mely ténylegesen csak papíron történt meg, a kerítés már akkor is a jelenlegi telekhatáron húzódott. Ebből a két helyrajzi számú ingatlanból vásárolná vissza a 61415 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa a papíron kisajátított 267 nm területet, ami jelenlegi kert első részét képezi. A 61325/1 hrsz-ú közterület - melyből 264 nm - ezen része Lke-1/SZ-K1 övezetbe sorolt, amely nem jelenti, hogy a közterület beépíthető. A 61419/1 hrsz Köu (út) besorolással rendelkezik, melyből 3 nm képezi a vizsgálat tárgyát.

A telekrész jól elszeparált, kerítéssel leválasztott a közterületi résztől. A kerítés vonulatában sövény telepített. Hasznosíthatóság: legjobb és legcélszerűbb a jelenlegi használat fenntartása, a telkek jogi rendezése. A pontos alapterület kitűzéséhez földmérő bevonása szükséges, ezért a fajlagos nm árat is meghatároztuk.

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Az értékelés módszere

Az értébecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek. Önkormányzati Ingatlanvagyon és forgalomképtelen ingatlanok értébecslését a 1/2002.(BK8.) BMEÜM-FVM-GM-ISM-KÖM-KöViM-NKÖM-OM-SzCsM irányelv szerint készítjük.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet ( 2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne a z értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

#### 5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értébecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, öröklakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség
- infrastrukturális ellátottság
- méret
- műszaki állapot

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.

#### 5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2025 Q3)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamatok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása (build-up módszerrel): (kockázatmentes befektetés reálhozama)+(ingatlanszektor likviditási többletkockázata)+(ingatlan típus, állapot, elhelyezkedés többletkockázata).  $0,5\%+3,0\%+(1,0\%-12,0\%) = \text{lakások: } 4,5\%-8,5\%, \text{ egyéb: } 6,5\%-15,5\%.$
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

### 5.1.3. Költségalapú érték (nettó pótlási érték) módszer

A költségalapú érték (nettó pótlási érték) -megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása piaci összehasonlító adatok alapján.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. Piaci viszonyok miatti módosító tényezők számítása
5. Érték képzés.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét kell meghatározni üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újra-előállítási (pótlási) értéke kerül megállapításra. Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények, vagy költségnormatívák alapul vételével állapítja meg.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a.) fizikai romlás, b.) funkcionális avulás és c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

> városi téglá épületek 60-90 év, > városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,  
> családi ház jellegű épületek 50-80 év, > ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A külső avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

**Maradvány módszer:** Fejlesztési terület, építési telek esetén a maradék módszerrel kapott értékkel kapcsolatos véleményt érzékenységi vizsgálatnak kell alávetni, mivel a bemenő adatok bármelyikének megváltoztatása drámai módon befolyásolhatja a föld értékével kapcsolatos eredményt.

A kockázatok fontos részét képezik az értékbecsléseknek és a fejlesztési területek felmérésének. A bizonytalanság nagy része a fejlesztő számára a folyamat végrehajtására felhasznált időn, valamint a helyszíni beszerzéssel, tervezési hozzájárulással, építéssel, bérbeadással és értékesítéssel vagy a tulajdonos foglalkoztatásával történő kereslet meghatározáson alapul. A késés az egyik oka az ingatlan piacok ciklikus mintázatának. Mindegyik szakaszban előfordulhat késés, és mindig fennáll a kockázata annak, hogy a fogyasztói kereslet megváltozik, vagy, hogy a kamatlábak és a gazdasági ciklus változik meg jelentős mértékben. (EVS 2016) Az értékbecslésünkben általában ellenőrző módszerként alkalmazzuk, konkrét tervek megléte esetén lehet főmódszerként figyelembe venni.

### 5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

A piaci érték alapú forgalmi értékelés összehasonlító ingatlanpiaci adatok felhasználásával és elemzésével történik. Valós piaci forgalmi értéket leginkább a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel lehet kapni.

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újra-előállítási költsége alapján adja meg. Az újra-előállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl.a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre. Lakóingatlanok esetében ez a módszer fejezi ki a legkevésbé tényleges piaci viszonyokat.

## 5.3 Az ingatlan értékének meghatározása

## Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

| Értékmódosító tényezők megnevezései                              | értékelt ingatlan                                       | Összehasonlító ingatlan 1. | Összehasonlító ingatlan 2. | Összehasonlító ingatlan 3. |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| az ingatlan címe:                                                | 1039 Budapest, Czetz János köz 8. (előtti ingatlanrész) | Bp., III. ker. Csillaghegy | Bp., III. ker. Csillaghegy | Bp., III. ker. Csillaghegy |
| az ingatlan megnevezése:                                         | kivett közterület; kivett út                            | telek                      | telek                      | telek                      |
| ingatlan korr. területe (m <sup>2</sup> )                        | 267                                                     | 581                        | 589                        | 575                        |
| kínálat K /tényleg. adásvétel T                                  |                                                         | K                          | K                          | K                          |
| kínálati ár /adásvételi ár (Ft)                                  |                                                         | 89 000 000                 | 84 900 000                 | 89 000 000                 |
| kínálat / adásvétel ideje (év, hó)                               |                                                         | 2025                       | 2025                       | 2025                       |
| fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )                             |                                                         | 153 184                    | 144 143                    | 154 783                    |
| kínálat, ill. eltelt idő korrekció                               |                                                         | -10%                       | -10%                       | -10%                       |
| kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ) |                                                         | 137 866                    | 129 728                    | 139 304                    |

## Összehasonlításhoz vett adatok rövid leírása:

|                         |                                                                                                                             |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. adat:                | Csillaghegyen, nem ártérben, Lke-2/0-1 építési telek, 25% beépíthetőséggel, villany, víz közművel.<br>Ingatlan.com/34442499 |
| 2. adat:                | Csillaghegyen, nem ártérben, Lke-2/0-Ha1 építési telek, 30% beépíthetőséggel, összközművel.<br>Ingatlan.com/33905888        |
| 3. adat:                | Csillaghegyen, nem ártérben, Lke-2/0-1 építési telek, 25% beépíthetőséggel, villany, víz közművel.<br>Ingatlan.com/34393473 |
| Adatok forrása, dátuma: | ingatlan.com, saját adatbázis (2024-2025)                                                                                   |

## Értékmódosító tényezők elemzése:

| Értékmódosító tényezők                                                                    |                  | Összehasonlító ingatlan 1. | Összehasonlító ingatlan 2. | Összehasonlító ingatlan 3. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| szempontok                                                                                | részletezése     |                            |                            |                            |
| Alternatív hasznosíthatóság                                                               | eltérő övezet    | 0%                         | -5%                        | 0%                         |
| Infrastruktúra:                                                                           | meglévő közművek | -5%                        | -10%                       | -5%                        |
| <b>Összes korrekció:</b>                                                                  |                  | <b>-5%</b>                 | <b>-15%</b>                | <b>-5%</b>                 |
| Korrigált fajlagos alapár:                                                                |                  | 130 972                    | 110 269                    | 132 339                    |
| <b>Átlagár:</b>                                                                           |                  | <b>124 527</b>             |                            |                            |
| Egyéb ingatlan értékét bef. Tényező: korlátozott piac (részletes indoklás a mellékletben) |                  |                            | -70%                       |                            |
| <b>Fajlagos módosított átlagár:</b>                                                       |                  | <b>37 358</b>              |                            |                            |
| <b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>                                                         |                  | <b>10 000 000 Ft</b>       |                            |                            |

Az összehasonlító adatok grafikus megjelenítése korrekció előtt és korrekció után:

**10 000 000 Ft**  
azaz Tízmillió- Ft .

Megjegyzés:

\* A művelés alól kivonás költségét százalékos arányban adtuk meg.

## 6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

### 6.1. Módszerek indoklása

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A közterületek, utak forgalomképtelen ingatlanok. Az értékbecslés során, a környező ingatlanok jellemző övezeti besorolását kell figyelembe venni. A hasonló ingatlanok bérbeadása nem jellemző, a maradványelvű értékelést nem lehetett elvégezni. A végső értéket így a piaci összehasonlítás eredménye adta.

| Az alkalmazott módszerek                         | Módszer              | Számított érték<br>[Ft] | Súly [%] | Súlyozott érték<br>[Ft] |
|--------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|----------|-------------------------|
| Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel: | fő módszer           | 10 000 000 Ft           | 100%     | 10 000 000 Ft           |
| Ingatlan értéke maradványelvű módszerrel:        | nem alkalmazott      | 0 Ft                    | 0%       | 0 Ft                    |
| Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:           | nem alkalmazott      | 0 Ft                    | 0%       | 0 Ft                    |
| <b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>           | <b>10 000 000 Ft</b> |                         |          |                         |

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**10 000 000 Ft**

azaz Tízmillió- Ft .

## 7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- 1/ az ingatlannak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlannak tulajdonjoga kerül értékelésre;
- 2/ az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- 3/ az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- 4/ a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- 5/ nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- 6/ az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- 7/ a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- 8/ nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- 9/ az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek;



## ÉRTÉKBECSLŐI SZAKVÉLEMÉNY

BUDAPEST III. KERÜLET, ÓBUDA-BÉKÁSMEGYERI POLGÁRMESTERI HIVATAL

megbízásából a

1039 Budapest, Czetz János köz.  
alatti ingatlan T-105073 számú vázrajz  
alapján érintett részeinek  
forgalmi értékéről



(Helyrajzi számok: 61325/1; 61419/1)

2026. június

## Tartalomjegyzék:

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

## INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

|                 |                                                                                                                                             |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Megbízó:</b> | <b>BUDAPEST III. KERÜLET, ÓBUDA-BÉKÁSMEGYERI<br/>POLGÁRMESTERI HIVATAL FŐÉPÍTÉSZI ÉS<br/>VÁROSTERVEZÉSI IRODA (1033 Budapest Fő tér 1.)</b> |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                          |                                                            |
|--------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>Az ingatlan címe:</b> | <b>1039 Budapest Czetz János köz 61325/1; 61419/1 hrsz</b> |
| <b>HRSZ-ok:</b>          | <b>61325/1; 61419/1</b>                                    |

|                              |                                     |
|------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Ingatlan megnevezése:</b> | <b>Kivett közterület, kivett út</b> |
|------------------------------|-------------------------------------|

|                                  |                                                                           |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>Értékelés célja:</b>          | <b>Forgalmi érték megállapítása értékesítés és telekrendezés céljából</b> |
| <b>Értékbecslést készítette:</b> | <b>Szabó György István</b>                                                |

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| <b>Értékelt jog:</b>              | <b>Tulajdon jog</b> |
| <b>Értékelt tulajdoni hányad:</b> | <b>1/1</b>          |

|                                 |                             |
|---------------------------------|-----------------------------|
| <b>Értékelés határnapja:</b>    | <b>2026. június 25.</b>     |
| <b>Érvényességi határnapja:</b> | <b>2026. szeptember 23.</b> |

### Értékelés eredménye

|                                                        |                      |
|--------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés</b> | <b>22 200 000 Ft</b> |
| <b>fő módszer</b>                                      |                      |

A T-105073 számú változási vázrajz szerinti telekalakítás során a tulajdonjog változással érintett terület ( $239+28=267\text{ m}^2$ ) forgalmi értéke 22.200.000.-Ft.

Budapest, 2026. június 29.

Készítette:



Szabó György István  
Ingatlanvagyon értékelő  
Engedélyszám: C00700/2011

## **Szakértői szemle:**

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után 2026. június 25.-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 értébecslés 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 értébecslés 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 m<sup>2</sup> 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 körültekintően 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 lezajló 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 ellenértéket 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 terepcsatlakozáshoz 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 fóliasátor,
- c) az építményhez tartozó elő lépcső, valamint a terepcsatlakozástól 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 61325/1 hrsz.-ú ingatlan főbb adatai**  
(a 2024.11.19.-i tulajdoni lap szerint)

|                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| <b>Megnevezés:</b>           | Kivett közterület     |
| Ingatlan fekvése:            | Belterület            |
| Helyrajzi szám:              | 61325/1               |
| Területe:                    | 16.393 m <sup>2</sup> |
| Tulajdonos:                  | -                     |
| <b>Korlátozások, terhek:</b> | -                     |
| Széljegy                     | -                     |

**A 61419/1 hrsz.-ú ingatlan főbb adatai**  
(a 2024.11.19.-i tulajdoni lap szerint)

|                              |                      |
|------------------------------|----------------------|
| <b>Megnevezés:</b>           | Kivett út            |
| Ingatlan fekvése:            | Belterület           |
| Helyrajzi szám:              | 61419/1              |
| Területe:                    | 4.341 m <sup>2</sup> |
| Tulajdonos:                  | -                    |
| <b>Korlátozások, terhek:</b> | -                    |
| Széljegy                     | -                    |

**Ingatlanpiac bemutatása:**

Csillaghegy Budapest III. kerületének egyik legkeresettebb kertvárosias városrésze, ahol az építési telkek iránt tartós és stabil kereslet mutatkozik. A lokáció vonzerejét a Duna-part és a Római-part közelsége, a kedvező lakókörnyezeti adottságok, a jó közlekedési kapcsolatok (H5 HÉV, Szentendrei út, M0 autóút), valamint a fejlett intézményi és kereskedelmi infrastruktúra biztosítja. A kínálat korlátozott, mivel a beépíthető telkek száma alacsony, az új fejlesztések jellemzően bontással vagy telekmegosztással valósulnak meg. A piacon elsősorban családi házak, ikerházak és kisebb társasházak fejlesztésére alkalmas lakóövezeti telkek jelennek meg. Az ingatlanok értékét meghatározó tényezők közé tartozik a telek mérete, övezeti besorolása, beépíthetősége, közműellátottsága, utca kapcsolata és fejlesztési lehetősége. A jó adottságú, összközműves építési telkek iránt a kereslet továbbra is élénk, amit a korlátozott kínálat is támogat.

A vizsgált csillaghegyi építési telekpiacra a jelenlegi kínálati adatok alapján a fajlagos árak jellemzően 230–350 ezer Ft/m<sup>2</sup> közötti sávban alakulnak, azonban az árakat jelentősen befolyásolja a telek mérete, fekvése, közműellátottsága, övezeti besorolása, beépíthetősége és panorámás adottsága.

(forrás: ingatlan.com; ingatlantajolo.hu)

## Az ingatlan környezete

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                     |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Elhelyezkedés:</b>                       | <p>Az értékelt ingatlanrészek Budapest III. kerületének Csillaghegy elnevezésű részén a Czetz János köz Anikó utcai kereszteződésénél helyezkedik el. Budapest III. kerülete Budapesten a Duna nyugati partján, a budai oldalon fekvő kerület. A kerületi önkormányzat az Óbuda-Békásmegyert 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 – Saroglya 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 elöntenének. Területe: 39,7 km<sup>2</sup> lakóinak száma: 130 560 fő</p> |  |
| <b>Megközelíthetőség:</b>                   | Az Árpád híd felől a Szentendrei út, Czetz János köz útvonalon érhetjük el az értékelt ingatlant szilárd burkolatú úton.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                     |
| <b>Közlekedés:</b>                          | Busz, megálló cca. 50 m.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                     |
| <b>Infrastruktúra:</b>                      | A kerület infrastrukturális ellátottsága kitűnő, az alapvető intézmények és az ellátás a kerület központjában érhető el.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                     |
| <b>Értékbefolyásoló környezeti tényező:</b> | Tömegközlekedéssel is jól megközelíthető                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                     |
| <b>Parkolás:</b>                            | Parkolni az ingatlan környezetében díjmentesen lehetséges                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                     |

## Tényvázlat

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Megbízás tárgya:</b> | A Megbízó az érintett területen telekrendezést szándékozik végrehajtani. A 61325/1; 61419/1 hrsz-ú kivett közterület és kivett út megnevezésű ingatlanokból a T-105073 számú változási vázrajz alapján összesen 267 m <sup>2</sup> részt a 61415 hrsz-ú ingatlanhoz szabályozza. Feladatunk az érintett földrészlet értékének megállapítása. |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Telek

|                                             |                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Telek:</b>                               | A 61325/1; 61419/1 hrsz kivett közterület és kivett út megnevezésű földrészlet.                                                                    |
| <b>Övezeti besorolás, hasznosíthatóság:</b> | a környezet övezeti besorolása: Lke-1/SZ-K1                                                                                                        |
| <b>Jogi állapot:</b>                        | Az értékelésben érintett ingatlanok tulajdoni lap részlet és változási vázrajz-alapján beazonosítható. <b>Jogilag rendezett, forgalomképtelen.</b> |

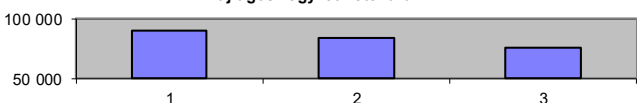
## Közművek, gépészet

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

[illegible]

## 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<br>belterület<br>Czetz János köz<br><br>Lke-1/SZ-K1 övezet, 25%<br>beép, szintterület 0,5,<br>ép.mag. 5,0 m | Bp III. ker<br>Belterület<br>Csillaghegy<br><br>Lk-2/SZ-K1 övezet,<br>25% beép, szintterület<br>0,5, ép.mag. 5,0 m        | Bp III. ker<br>Belterület<br>Királyok útja<br><br>Lke-1/O-1 övezet,<br>25% beép,<br>szintterület 0,5,<br>ép.mag. 5,0 m | Bp III. ker<br>Belterület<br>Csillaghegy<br><br>Lk-2/SZ-K1 övezet,<br>25% beép,<br>szintterület 0,5,<br>ép.mag. 5,0 m |  |  |  |
| A telkek területe                                              | 267 m <sup>2</sup>                                                                                                      | 400 m <sup>2</sup>                                                                                                        | 565 m <sup>2</sup>                                                                                                     | 450 m <sup>2</sup>                                                                                                    |  |  |  |
| A közművesítettség foka                                        | közmű nélküli                                                                                                           | összközműves                                                                                                              | víz, villany, csatorna                                                                                                 | közmű nélküli                                                                                                         |  |  |  |
| Ajánlati ár                                                    |                                                                                                                         | 99 900 000 Ft                                                                                                             | 105 000 000 Ft                                                                                                         | 95 000 000 Ft                                                                                                         |  |  |  |
| Az ajánlat ideje                                               |                                                                                                                         | 2026 június                                                                                                               | 2026 június                                                                                                            | 2026 június                                                                                                           |  |  |  |
| Eladó referenciája                                             |                                                                                                                         | ingatlan.com/<br>35352038                                                                                                 | ingatlan.com/<br>35402553                                                                                              | ingatlan.com/<br>35358652                                                                                             |  |  |  |
| <b>Fajlagos egységár</b>                                       |                                                                                                                         | <b>249 750 Ft/m<sup>2</sup></b>                                                                                           | <b>185 841 Ft/m<sup>2</sup></b>                                                                                        | <b>211 111 Ft/m<sup>2</sup></b>                                                                                       |  |  |  |
| ajánlat/eladás                                                 |                                                                                                                         | ajánlat -10%                                                                                                              | ajánlat -10%                                                                                                           | ajánlat -10%                                                                                                          |  |  |  |
| <b>Korrigált fajlagos egységár</b>                             |                                                                                                                         | <b>224 775 Ft/m<sup>2</sup></b>                                                                                           | <b>167 257 Ft/m<sup>2</sup></b>                                                                                        | <b>190 000 Ft/m<sup>2</sup></b>                                                                                       |  |  |  |
| <b>Az értékbefolyásoló tényezők eltérései miatti korrekció</b> |                                                                                                                         |                                                                                                                           |                                                                                                                        |                                                                                                                       |  |  |  |
| telekméret                                                     |                                                                                                                         | hasonló 0%                                                                                                                | hasonló 0%                                                                                                             | hasonló 0%                                                                                                            |  |  |  |
| elhelyezkedés                                                  |                                                                                                                         | hasonló 0%                                                                                                                | hasonló 0%                                                                                                             | hasonló 0%                                                                                                            |  |  |  |
| telek alakja, lejtése                                          |                                                                                                                         | hasonló 0%                                                                                                                | hasonló 0%                                                                                                             | hasonló 0%                                                                                                            |  |  |  |
| közművesítettség                                               |                                                                                                                         | jobb -20%                                                                                                                 | jobb -15%                                                                                                              | jobb -20%                                                                                                             |  |  |  |
| hasznosíthatóság/beépíthetőség                                 |                                                                                                                         | jobb -40%                                                                                                                 | jobb -40%                                                                                                              | jobb -40%                                                                                                             |  |  |  |
| beépítettség                                                   |                                                                                                                         | hasonló 0%                                                                                                                | rosszabb 5%                                                                                                            | hasonló 0%                                                                                                            |  |  |  |
| Összes korrekció:                                              |                                                                                                                         | -60%                                                                                                                      | -50%                                                                                                                   | -60%                                                                                                                  |  |  |  |
| <b>Korrigált fajlagos eladási ár:</b>                          |                                                                                                                         | <b>89 910 Ft/m<sup>2</sup></b>                                                                                            | <b>83 628 Ft/m<sup>2</sup></b>                                                                                         | <b>76 000 Ft/m<sup>2</sup></b>                                                                                        |  |  |  |
| <b>A korrigált fajlagos árak átlaga</b>                        | <b>83 179 Ft/m<sup>2</sup></b>                                                                                          | <b>fajlagos négyzetméter árak</b><br> |                                                                                                                        |                                                                                                                       |  |  |  |
| <b>Telekérték kerekítve</b>                                    | <b>22 200 000 Ft</b>                                                                                                    |                                                                                                                           |                                                                                                                        |                                                                                                                       |  |  |  |

**Az ingatlan értékelése:**

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

|                                                 |               |
|-------------------------------------------------|---------------|
| Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés | 22 200 000 Ft |
| Súlyozás                                        | 100%          |

**Azaz**  
**Huszonkettőmillió-kettőszázezer forint**

**Jelen értébecslés 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 újraírására.*
- ❖ *A jelentésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.*
- ❖ *Értébecslésünkben hozzáértő, felelős, „a jó gazda gondosságával eljáró” tulajdonost feltételeztünk.*
- ❖ *Az értébecslésben 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 értébecslés 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 értébecslését célozza. Ezzel a céllal nem összefüggő ügylet felhasználása esetén sem bírósági megjelenésre, sem tanúskodásra – eltérő megállapodás hiányában – nem vagyunk kötelezhetőek.*
- ❖ *Jelen értébecslést 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

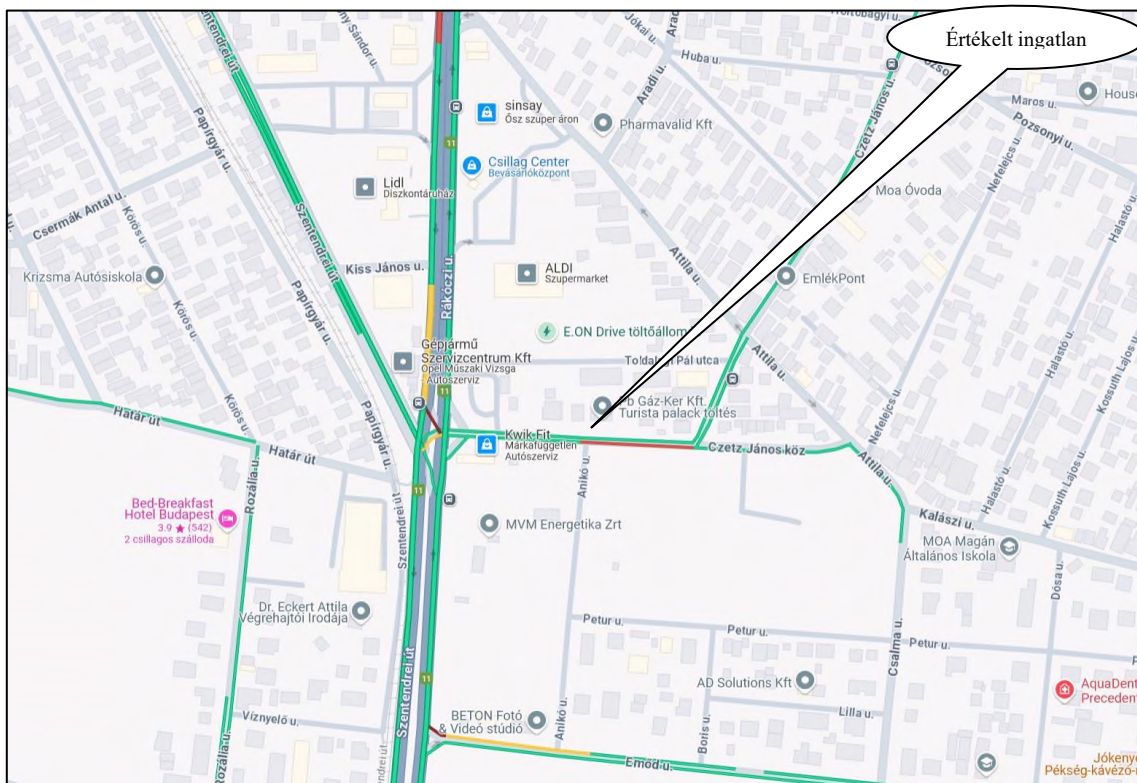
Fotók

Tulajdoni lap részlet

Változási vázrajz

Megrendelő

### Településen belüli elhelyezkedés



## Műholdas kép



# FOTÓK



Czetz János köz



Utcakép



61415 HRSZ



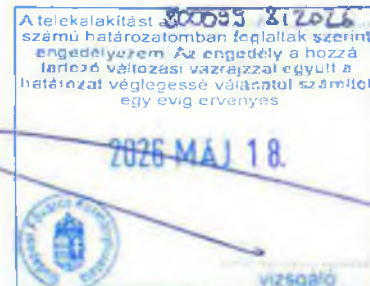
61415 HRSZ

Perkátai Tamás  
Bp.1121 Irhás árok 25  
Munka szám. 1/2026

Budapest.III.

Belterület

Adatszolgáltatás iktatósz.:  
7206/79/2026

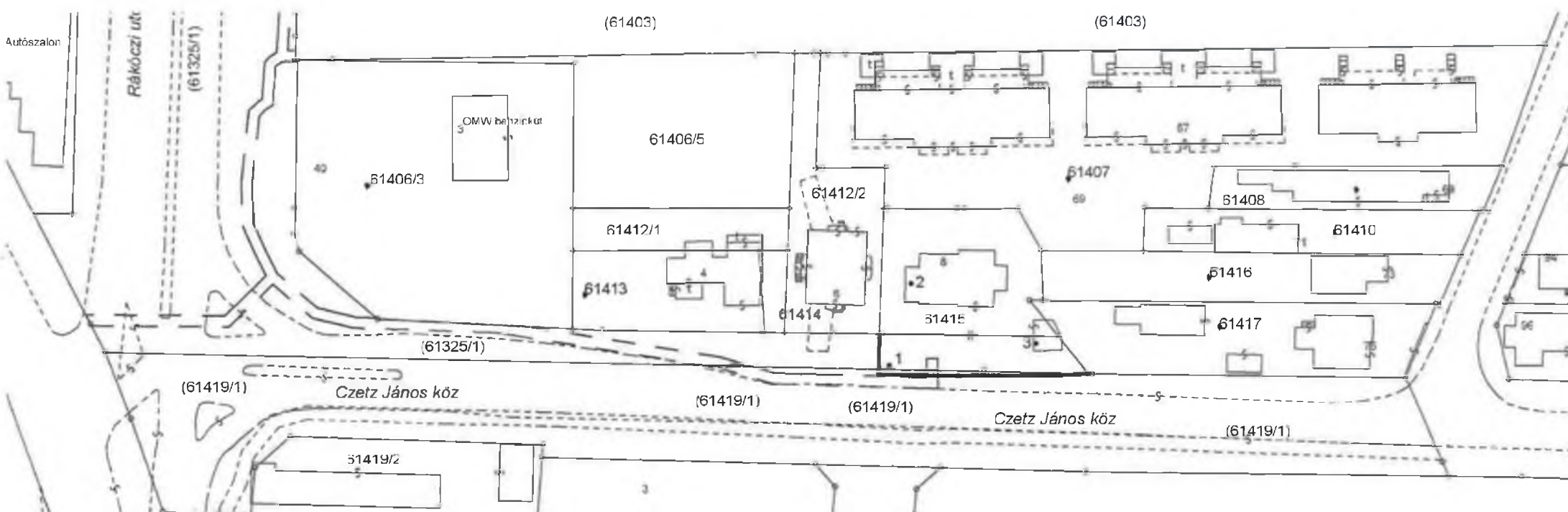


## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a (61325/1), 61415, (61419/1) helyrajzi számú  
földrészletek határrendezéséről

Méretarány= 1:1000

T-105073



BFKH Földhivatali Főosztály  
Budapest XI. Budafoki út 59.  
Dátum: 2026. február 02.



1000601110002026

Ikt.szám: 7206/79/2026

Mellékletek (db): 1

Alíras:

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas

| Változás előtti állapot |                                                   |         |        |                  |    | Változás utáni állapot |                                                   |         |        |                  |    | Megjegyzés                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                             |
|-------------------------|---------------------------------------------------|---------|--------|------------------|----|------------------------|---------------------------------------------------|---------|--------|------------------|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Hrsz                    | Alrészlet                                         |         |        | Terület<br>ha.m2 | Ak | Hrsz                   | Alrészlet                                         |         |        | Terület<br>ha.m2 | Ak |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Szolgalmi és<br>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                          |
| (61325/1)               | Kivett<br>közterület                              |         |        | 1.6393           |    | (61325/1)              | Kivett<br>közterület                              |         |        | 1.6154           |    | Vezeték jog 430 m2 területre illeti<br>Elmű Hálózati kft-t 1132 Budapest<br>XIII. Váci út 72-74 VMB-5/2010<br>35688/1/2011/10.05.26<br>vezeték jog 271 m2 területre illeti<br>Elmű Hálózati kft-t 1132 Budapest<br>XIII. Váci út 72-74 VB-693/2010<br>110986/2/2011/11.06.27<br>vezeték jog 708 m2 területre illeti<br>Elmű Hálózati kft-t 1132 Budapest<br>XIII. Váci út 72-74 VMB-118/2012<br>36874/1/2013/12.07.13 |                             |
| 61415                   | kivett<br>lakóház<br>udvar<br>gazdasági<br>épület |         |        | 0.0667           |    | 61415                  | kivett<br>lakóház<br>udvar<br>gazdasági<br>épület |         |        | 0.0934           |    | Vezeték jog 6 m2 területre illeti<br>Elmű Hálózati kft-t 1132 Budapest<br>XIII. Váci út 72-74 VMB-118/2012<br>36874/1/2013/12.07.13                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                             |
| (61419/1)               | kivett<br>út                                      |         |        | 0.4341           |    | (61419/1)              | kivett<br>út                                      |         |        | 0.4313           |    | Vezeték jog 585 m2 területre illeti<br>Elmű Hálózati kft-t 1132 Budapest<br>XIII. Váci út 72-74 VMB-5/2010<br>35688/1/2011/10.05.26<br>Vezeték jog 97 m2 területre illeti<br>Elmű Hálózati kft-t 1132 Budapest<br>XIII. Váci út 72-74 VB-693/2010<br>110986/2/2011/11.06.27<br>Vezeték jog 78 m2 területre illeti<br>Elmű Hálózati kft-t 1132 Budapest<br>XIII. Váci út 72-74 VMB-118/2012<br>36874/1/2013/12.07.13   |                             |
| Ossz=                   |                                                   |         |        | 2.1401           |    |                        |                                                   |         |        | 2.1401           |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |

| Címkoordináták | Psz    | Y      | X    | Kód           | hrs |
|----------------|--------|--------|------|---------------|-----|
| 1              | 650265 | 248315 | 5412 | 61415         |     |
| 2              | 650269 | 248330 | 5412 | 61415 lakóház |     |
| 3              | 650292 | 248319 | 5412 | gazd.épület   |     |

A záradék az újzáradékolás  
keltezésétől számított egy  
évig hatályos

2026 MÁJ 18.



A telekhatár rendezés  
akarataknak megfelelően történt

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

Bp.2026 01 12 ...Készítő: Perkátai Tamás ev 4806530

Földm.ig.sz: 11469.....1121.Bp.Irhás árok 25.

IRM: 2492/2021

Perkátai Tamás

Földm.üm

Miőseget tanúsító.....1121.Bp.Irhás árok 25.

ing.rend.sz: 2492/2021

IRM: 2492/2021

2026 FEBR 14.

Bp.....2026.....hó.....nap

Ph

záradékoló.....





**Főépítési és Várostervezési Iroda**  
**1033 Budapest, Fő tér 1.**

Ügyiratszám: I/49-5/2026.

Ügyintéző: Kiss Gyula

Telefon: 4378-643

Tárgy: megrendelés

CASH POOL IMMO Kft.

Szabó György

Budapest

Kolozsvár utca 1.

1039

[gyorgy.szabo@cashpool.hu](mailto:gyorgy.szabo@cashpool.hu)

Tisztelt Uram!

Mellékelten megküldöm a 61415 helyrajzi számú magántulajdonú ingatlan telekalakítására készült T-105073 sz. változási vázrajzot.

Hivatkozva a 2026. évre megkötött Vállalkozási keretszerződésre megrendelem a 61415 helyrajzi számú ingatlanhoz a telekalakítással hozzacsatolandó:

- a (61325/1) helyrajzi számú közterületi ingatlanból 239 m<sup>2</sup> terület és a
- a (61419/1) helyrajzi számú közterületi ingatlanból 28 m<sup>2</sup> terület értékbecslői szakvéleményének elkészítését.

Mellékelem továbbá a Rétköz Kft. 2026 májusban készített, a területekre vonatkozó aktualizált értékbecslését és – mivel arra hivatkozik – a 2025. augusztusban készült értékbecslését.

A kérelmezők jogi képviselője az alábbi szempontokat tartja kívánatosnak figyelembe venni az ingatlanérték megállapításánál:

- az önkormányzati ingatlanrész önállóan nem forgalomképes, kizárólag Ügyfelei 61415 helyrajzi számú ingatlanához csatolható,
- az önkormányzati ingatlanrész egyedüli potenciális vevői az Ügyfelei,
- az önkormányzati ingatlanrész megvétele nem teremt új hasznosíthatósági lehetőséget,

Kérem, hogy a jogi képviselő szempontjaira is térjen ki az értékbecslés annak figyelembe vételével, hogy

- javasolt szabályozási elem érinti a 61415 helyrajzi számú ingatlant, ezért azt nem kötelező végrehajtani,
- a terület növekedésével (megközelítőleg egyharmadnyi a területnövekedés) az Lke-1/SZ-K1 övezetbe sorolt telek beépíthetősége jelentősen növekszik, a túlépítettség megszűnik, a gazdasági épület jelenleg az önkormányzati területen lévő része a telken belülrre kerül.

Kérem továbbá, hogy amennyiben a szakvéleményben a Rétköz Kft. értékbecslésétől eltérő értéket állapít meg, készítsen egy szakmai összefoglalót, melyből láthatóak a két szakvélemény közötti eltérés okai.

Budapest, 2026. június 24.

Tisztelettel:

  
**Greifsteinné Csernák Marianna**  
irodavezető

## Összefoglaló

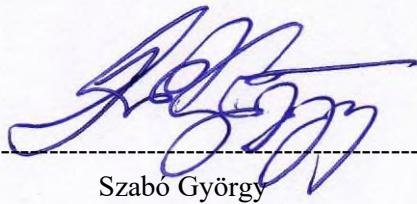
Megbízásunk alapján feladatunk volt a **1039 Budapest Csetz János köz 61325/1; 61419/1 hrsz-ú** ingatlanok változással érintett részeinek értékmeghatározása.

A Budapest Főváros III. Kerület Óbuda–Békásmegyer Polgármesteri Hivatal Főépítési és Várostervezési Irodája véleményezés céljából rendelkezésünkre bocsátotta a Rétköz Vagyonértékelő Kft. által készített értékbecslési szakvéleményt. A Rétköz Vagyonértékelő Kft. szakvéleménye és társaságunk által készített értékbecslés között jelentős értékkülönbség mutatkozik. Az eltérés szakmai indokai az alábbiakban foglalhatók össze:

A Cash Pool Immo Kft. egységes értékelési gyakorlatot alkalmazva az elmúlt évek során a közterületek forgalmi értékének meghatározásakor a környezetre jellemző fajlagos építési telekárakból egységesen 40%-os korrekciót alkalmazott. A közterületek értéke valamennyi értékbecslés során ezen egységes módszertan alapján került meghatározásra.

Álláspontom szerint a Rétköz Vagyonértékelő Kft. által alkalmazott összehasonlító adatok nem tükrözik megfelelően a vizsgált ingatlan környezetére jellemző piaci árszínvonalat, mivel a felhasznált fajlagos telekárak megítélésem szerint mintegy 30-40%-kal elmaradnak a tényleges piaci értékektől. Emellett a meghatározott fajlagos telekárra a szakvélemény további 70%-os értékcorrekciót alkalmaz korlátozott piacképességre hivatkozva. Megítélésem szerint e két tényező együttes alkalmazása eredményezi a Rétköz Vagyonértékelő Kft. és a Cash Pool Immo Kft. szakvéleményei között fennálló jelentős értékkülönbséget.

Kelt: Budapest 2026. június 29.



Szabó György  
Ingatlanvagyon értékelő  
Engedélyszám: C00700/2011  
Cash Pool Immo Kft