



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

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

ELŐTERJESZTÉS
a Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonyilatközelő Bizottság
oron következő ülésére

Tárgy: A Naszád utca 22480/2 szám alatti ingatlan telekalakítása

Előterjesztő: Óri László alpolgármester

Előterjesztést készítette: Kiss Gyula telekértékesítési és telekalakítási referens

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

Előterjesztés tárgyalásához meghívott: nincs

Tisztelt Bizottság!

A 22480/2 helyrajzi számú ingatlant a Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestületének Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatáról szóló 20/2018.(VI.26.) önkormányzati rendelete (ÓBÉSZ) 1. § (6) bekezdés b) pontja szerinti, a rendelet 1. mellékletének 9. szabályozási tervlapján szereplő kötelező szabályozási elem érinti.

Az ingatlan tulajdonosai 2026. június 25. napján e-papíron benyújtott kérelmükben a szabályozás végrehajtását kezdeményezték, mellékeltek a 2026. június 19-én kelt nyilatkozataikat mely szerint a közterületként leszabályozandó területet térítésmentesen adják az Önkormányzat tulajdonába.

Benyújtották a T-104882/M számú változási vázrajzot, mely alapján a telekalakítást a BFKH Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály 800011/9/2026 ügyiratszámú határozatával engedélyezte.

A telekalakítással:

- a 22480/2 és a 22481/1 helyrajzi számú helyrajzi számú magántulajdonú ingatlanok megszűnnek,
- létrejön a 22480/9 helyrajzi számú 1006 m² területű magántulajdonú ingatlan,
- létrejön a 22480/10 helyrajzi számú 1007 m² területű magántulajdonú ingatlan,
- létrejön a 22480/11 helyrajzi számú 1037 m² területű magántulajdonú ingatlan,
- létrejön a 22480/12 helyrajzi számú 1935 m² területű magántulajdonú ingatlan,
- létrejön a 22481/12 helyrajzi számú 1947 m² területű magántulajdonú ingatlan,
- létrejön a (22480/8) helyrajzi számú 360 m² területű közterületi ingatlan,
- létrejön a (22481/11) helyrajzi számú 184 m² területű közterületi ingatlan.

Cash Pool Immo Kft. 2026. július 8-án kelt értékecselői szakvéleménye a telekalakítással létrejövő közterületi ingatlanok együttes értékét 38 900 000 forintban határozta meg.

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

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

Kérem a Tisztelt Bizottságot a következő határozati javaslat elfogadására:

Határozati javaslat:

A Bizottság úgy határoz, hogy

1. a 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelet előírásainak megfelelő, a BFKH Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály 800011/9/2026 ügyiratszámú határozatával engedélyezett T-104882/M számú változási vázrajz szerinti telekalakításhoz hozzájárul,
2. felhatalmazza a polgármestert a szerződés megkötésére az alábbi feltételekkel:
 - a (22480/8) helyrajzi számú 360 m² területű közterületi ingatlan és a (22481/11) helyrajzi számú 184 m² területű közterületi ingatlan térítésmentesen kerül a Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat tulajdonába,
 - a 22480/2 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosai mindennemű kártalanítási igényükről – beleértve a zöld- és műszaki kárt is – lemondanak.

Felelős: Polgármester

Határidő: a döntést követő 30. nap

Budapest, 2026. augusztus 11.


Öri László
alpolgármester

mellékletek:

1. ÓBÉSZ 1. melléklet 9. szabályozási tervlap részlet
2. T-104882/M számú változási vázrajz
3. BFKH Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály 800011/9/2026 ügyiratszámú határozata
4. A 22480/2 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosainak nyilatkozatai
5. Cash Pool Immo Kft. 2026. július 8-án kelt értékbecsloői szakvéleménye

g. Csorba

TÜBO dr. 2026.08.11. Z


Dr. Kiss Annamária



T-104882/M ttsz.-ú módosított VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ a 22480/2 és a 22481/1 hrsz.-ú földrészletek határrendezéséről és megosztásáról

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas!
Méretarány: 1:1000

Adatszolgáltatás iktatószáma: 7206/2927/2025

Címkoordináták:			
22480/9 hrsz			
1	648136	248113	5411
22480/10 hrsz			
1	648167	248142	5412
2	648152	248151	5412
3	648156	248134	5412
22480/11 hrsz			
1	648109	248108	5412
2	648131	248163	5412
22480/12 hrsz			
1	648125	248167	5412
2	648079	248121	5412
3	648088	248129	5412
4	648087	248135	5412
5	648099	248144	5412
6	648116	248158	5412
22481/12 hrsz			
1	648069	248131	5412



BFKH Földhivatali Főosztály
Budapest XI. Budatoki út 59.
Datum: 2026. Február 24



1000974490002026
Ikt.szám: 600544/2
Mellekletek (db):
Aláírás:

TERÜLETKIMUTATÁS a T-104882/M ttsz.-ú vázrajzhoz

Változás előtti állapot				Változás utáni állapot				Meg- jegyzés
Hrsz	Jel	Műv. ág	Terület(ha.m ²)	Hrsz	Jel	Műv. ág	Terület(ha.m ²)	Szolgálat és egyéb jogok
22480/2	-	kivett – lakóház, udvar, gazd.ép.	0.5234	(22480/8)	-	kivett – közterület	0.0360	-
				22480/9	-	kivett beépítetlen terület	0.1006	-
				22480/10	-	kivett gazd. ép., udvar	0.1007	Vezetékgazd. (VMB-173/2012) Jogosult: Elmű Hálózati Kft III/23. 113693/2/2013/12.10.05 (1132 Budapest, Váci út 72-74.)
				22480/11	-	kivett beépítetlen terület	0.1037	-
				22480/12	-	kivett Lakóház, udvar és gazd.ép.	0.1935	-
								2 gazd.ép.
22481/1	-	kivett beépítetlen terület	0.2242	(22481/11)	-	kivett – közterület	0.0184	-
				22481/12	-	kivett beépítetlen terület	0.1947	-
összesen:			0.7476				0.7476	-

A változás akaratunknak
megfelelően történt:

Best Consulting and Trading Kft.
2724 Újlyugyer
Petőfi Sándor utca 48
Adószám: 24370967-2-13

Készítő és önmagának minőséget tanúsító:
Sándor József
földmérő mérnök
ingatlanrendező földmérő 191/1990.
geodéziai tervező és szakértő (01-5281)
Földmérő ig. száma: 7312
1094 Budapest, Ferenc krt. 23. III/2.
Budapest, 2025. szeptember 24. / 2026. február 23.

Sándor József
i.r.m. sz. 191/1990
1094 Bp., Ferenc krt. 23

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

Budapest, 2026. március 4. nap

Záradékoló:



Ing. rend. szám: 2556/2023



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY



Ügyiratszám: 800011/9/2026

Ügyintéző: Dr. Horváth Kitti Zsuzsanna

Telefonszám: 354-2979

E-mail: horvath.kitti.zsuzsanna@bfkh.gov.hu

Tárgy: Kiss Ferenc által kezdeményezett
telekalakítási engedélyezési eljárásban
érdemi döntés

3. melléklet

Változással érintett földrészletek:
Budapest III. kerület, belterület 22480/2,
22481/1 helyrajzi számú ingatlanok
telekcsoport-újraosztása (T-104882M.
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 Sándor József földmérő mérnök által készített és minősített, valamint a Kormányhivatal földmérési szakterülete által 2026. március 04-én záradékolt T-104882M. számú változási vázrajz alapján, a Budapest III. kerületi belterületi fekvésű, 22480/2 és 22481/1 helyrajzi számú ingatlanok esetében a telekcsoport-újraosztást – a jogszabályban előírt szakkérdések vizsgálatát követően, a megismert szakmai vélemények figyelembe vételével -

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 **22480/2** és **22481/1** helyrajzi számú ingatlanok **telekcsoport-újraosztásának** ügyében, a **T-104882M.** 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-104882M. számú változási vázrajzot a Kormányhivatal földmérési szakterülete 600544/2026. számon, 2026. március 04. 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 figyelembe vételével 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 rendelet (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 **telekcsoport-újraosztására** irányul.

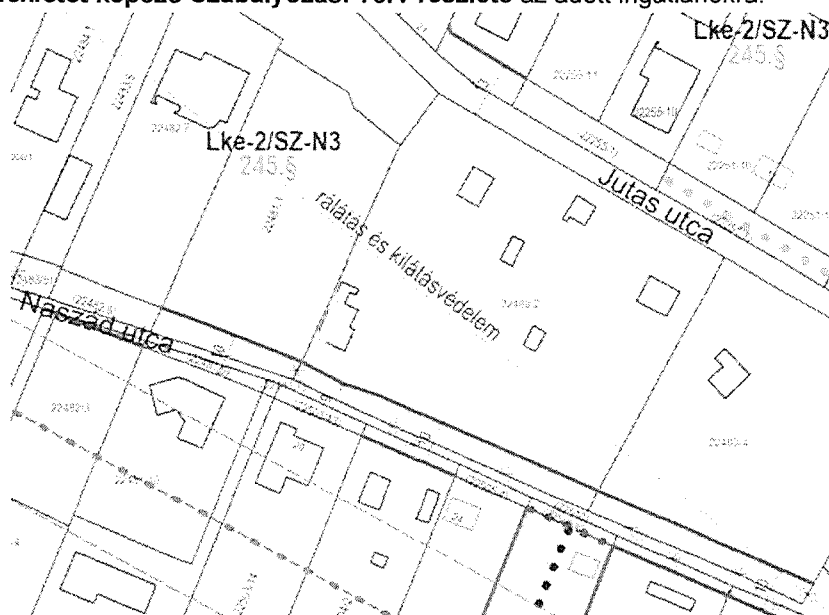
Az érintett telek kapcsán a Méptv. 85. § (1) bekezdése szerinti **változtatási**, építési vagy telekalakítási **tilalom** nem áll fenn.

A telekalakítási helyszínrajz vizsgálata során megállapítható, hogy a telekalakítással érintett 22480/2 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 telkeket **szabályozási vonal** érinti.

A T-104882/M számú változási vázrajz szerint kialakított új telekhatár összhangban van a szabályozási terven ábrázolt szabályozási vonallal.

A Kormányhivatal tájékoztatásul közli, hogy a telekalakítás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyeztettségéhez mellékelni kell majd a kialakuló (22480/8) és (22481/11) hrsz. telkek közterület céljára történő önkormányzati tulajdonba való átadására-átvételére vonatkozó szerződést.

A Szabályozási Terv alapján megállapítható, hogy a telkeket **övezethatár** nem érinti, ezért a Korm. rendelet 23/E. § (6) bekezdését a Kormányhivatal nem vizsgálta.

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.”

A KÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási Terv szerint a kialakuló telkek Lke-2/SZ-N3 jelű építési övezetbe és Kt-kk jelű övezetbe tartoznak, az építési övezetre a KÉSZ 2. melléklete a következő táblázatot tartalmazza:

2. MELLÉKLET														
Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok														
BÉRTÉK: KALKULÁCIÓS ÉRTÉK														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														
ÉPÍTÉSI ÖVEZET														

A KÉSZ nagytelkes Lke-2/SZ-N3, Lke-2/SZ-N4 vonatkozó 148. §-ának (1) bekezdése szerint:
„ce) 1500 négyzetméteres vagy annál nagyobb, de 3000 négyzetméternél kisebb területű telken két főépület létesíthető,”

A telekalakítási helyszínrajz alapján a Kormányhivatal megállapította, hogy a kialakuló beépített telkek megfelelnek a telken elhelyezhető épületek számára vonatkozó KÉSZ előírásoknak, mert a kialakuló 22480/12 hrsz. telekre a fenti idézet vonatkozik, a kialakuló 22480/10 hrsz. telken pedig egy épület van.

A KÉSZ szabadonálló beépítési módra vonatkozó 28. § szerint:

„(3) Az oldalkert mérete új épület létesítése esetén az építési övezetben vagy a Szabályozási Terven meghatározott méret, annak hiányában

a) az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítési épületmagasság fele, de legalább 3,0 méter,
(5) A hátsókert mérete új épület létesítése esetén az építési övezetben meghatározott méret, annak hiányában

a) a hátsókertre néző homlokzat épületmagassági értékének megfelelő, de legalább 6,0 méter,”

A telekalakítási helyszínrajz alapján a Kormányhivatal megállapította, hogy a kialakuló beépített telkek megfelelnek az épületek tervezett telekhatártól való távolságára vonatkozó előírásoknak.

A Kormányhivatal megállapította, hogy a tárgyi telekalakítás során **nyúlványos telket** nem kívánnak kialakítani, ezért a *Korm. rendelet* 23/G. §-t 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 **62622, 62626, 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. 03. 27.

Dr. Sára Botond főispán megbízásából:



Németh Árpád
vezető-hivatalifőtanácsos

A döntést kapja:

1. Kézbesítési ív alapján
2. Irattár

NYILATKOZAT

Alulírott

képviseli: **ügyvezető) önálló cégjegyzésre jogosult ügyvezetője**, a Budapest, III. kerület 022480/2 hrsz-ú, természetben 1037 Budapest, Jutas utca 10-12. alatti ingatlan rész tulajdonosaként jelen nyilatkozat aláírásával hozzájárulok ahhoz, hogy a T-104882/M ttsz-ú módosított változási vázrajz alapján, illetve a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály 800011/9/2026 ügyiratszámú, 2026. április 04. napján véglegessé vált döntésében megfogalmazottaknak megfelelően a 22480/2 és a 22481/1 helyrajzi számú földrészletek határrendezése és megosztása következtében a közterületi szabályozással érintett területrészt térítésmentesen kerüljön Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata tulajdonába.

Budapest, 2026. június 19 -én.

NYILATKOZAT

Alulírott

szám alatti lakos, mint a Budapest, III. kerület 022480/2 hrsz-ú, természetben 1037 Budapest, Jutas utca 10-12. alatti ingatlan rész tulajdonosa jelen nyilatkozat aláírásával hozzájárulok ahhoz, hogy a T-104882/M ttsz-ú módosított változási vázrajz alapján, illetve a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály 800011/9/2026 ügyiratszámú, 2026. április 04. napján véglegessé vált döntésében megfogalmazottaknak megfelelően a 22480/2 és a 22481/1 helyrajzi számú földrészletek határrendezése és megosztása következtében a közterületi szabályozással érintett területrészt térítésmentesen kerüljön Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata tulajdonába.

Budapest, 2026. június 19 -én.

NYILATKOZAT

Alulírott

szám alatti lakos, mint a Budapest, III. kerület 022480/2 hrsz-ú, természetben 1037 Budapest, Jutas utca 10-12. alatti ingatlan rész tulajdonosa jelen nyilatkozat aláírásával hozzájárulok ahhoz, hogy a T-104882/M ttsz-ú módosított változási vázrajz alapján, illetve a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály 800011/9/2026 ügyiratszámú, 2026. április 04. napján véglegessé vált döntésében megfogalmazottaknak megfelelően a 22480/2 és a 22481/1 helyrajzi számú földrészletek határrendezése és megosztása következtében a közterületi szabályozással érintett területrész térítésmentesen kerüljön Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata tulajdonába.

Budapest, 2026. június 21.-én.

NYILATKOZAT

Alulírott

szám alatti lakos, mint a Budapest, III. kerület 022480/2 hrsz-ú, természetben 1037 Budapest, Jutas utca 10-12. alatti ingatlan rész haszonélvezeti jogosultja jelen nyilatkozat aláírásával hozzájárulok ahhoz, hogy a T-104882/M ttsz-ú módosított változási vázrajz alapján, illetve a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály 800011/9/2026 ügyiratszámú, 2026. április 04. napján véglegessé vált döntésében megfogalmazottaknak megfelelően a 22480/2 és a 22481/1 helyrajzi számú földrészletek határrendezése és megosztása következtében a közterületi szabályozással érintett területrészt térítésmentesen kerüljön Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata tulajdonába.

Budapest, 2026. június 19 -én.



ÉRTÉKBECSLŐI SZAKVÉLEMÉNY

BUDAPEST III. KERÜLET, ÓBUDA-BÉKÁSMEGYERI POLGÁRMESTERI HIVATAL

megbízásából a

1037 Budapest, Naszád utca.

alatti ingatlan T-104882/M számú vázrajz

alapján érintett részeinek

forgalmi értékéről



(Helyrajzi számok: 22480/8; 22481/11)

2026. július

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:.....	12
Mellékletek:	14

INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

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

Az ingatlan címe:	1037 Budapest, Naszád utca 22480/8; 22481/11 hrsz
HRSZ-ok:	22480/8; 22481/11

Ingatlan megnevezése:	Kivett közterület
------------------------------	--------------------------

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

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

Értékelés határnapja:	2026. július 3.
Érvényességi határnapja:	2026. október 1.

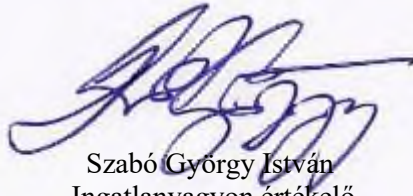
Értékelés eredménye

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	38 900 000 Ft
fő módszer	

A T-104882/M számú változási vázrajz szerinti telekalakítás során a tulajdonjog változással érintett terület (360+184 =544 m²) forgalmi értéke 38.900.000.-Ft.

Budapest, 2026. július 8.

Készítette:



Szabó György István
Ingatlanvagyon értékelő
Engedélyszám: C00700/2011

Szakértői szemle:

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után 2026. július 3.-án 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 m² nettó redukált épület alapterület képezi, amelyet a vizsgált ingatlan és az összehasonlításba bevont ingatlanok közötti különbségek miatt szorzókkal igazítottunk ki a hét alapelem adatainak, jellemzőinek függvényében.

Fontosabb definíciók, paragrafusok az értékeléshez:

A **piaci érték** az a legvalószínűbb ár, amelyen egy ingatlan kompetitív és nyílt piacon, tisztességes értékesítési feltételek között értékesíthető, amikor mind a vevő, mind az eladó 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 22480/8 hrsz.-ú ingatlan főbb adatai
(a 2026.03.04.-i változási vázrajz szerint)

Megnevezés:	Kivett közterület
Ingatlan fekvése:	Belterület
Helyrajzi szám:	22480/8
Területe:	360 m ²
Tulajdonos:	-
Korlátozások, terhek:	-
Széljegy	-

A 22481/11 hrsz.-ú ingatlan főbb adatai
(a 2026.03.04.-i változási vázrajz szerint)

Megnevezés:	Kivett közterület
Ingatlan fekvése:	Belterület
Helyrajzi szám:	22481/11
Területe:	184 m ²
Tulajdonos:	-
Korlátozások, terhek:	-
Széljegy	-

Ingatlanpiac bemutatása:

Aranyhegy Budapest III. kerületének egyik fejlődő, kertvárosias lakóterülete, ahol az építési telkek iránt elsősorban családi házas, ikerházas és kisebb társasházi fejlesztési célú kereslet mutatkozik. A terület piaci vonzerejét a budai oldali elhelyezkedés, a kedvező panorámás adottságok, a zöldövezeti jelleg, valamint a Szentendrei út, a 10-es és 11-es főutak, illetve az M0 autópályát viszonylagos közelsége biztosítja. A fajlagos telekárakat jelentősen befolyásolja a telek mérete, lejtése, panorámája, utcakapcsolata, közműellátottsága, övezeti besorolása, beépíthetősége, valamint az, hogy az ingatlan magáncélú családi ház vagy fejlesztői projekt megvalósítására alkalmas-e. A hirdetési adatok alapján a piacon előfordulnak alacsonyabb fajlagos árú, közművesítés vagy megközelítés szempontjából korlátozottabb telkek, ugyanakkor a jó adottságú, panorámás, új parcellázású építési telkek lényegesen magasabb értékszintet képviselhetnek

(forrás: ingatlan.com; zenga.hu)

Az ingatlan környezete

Elhelyezkedés:	Az értékelt ingatlanrészek Budapest III. kerületének Aranyhegy elnevezésű részén a Naszád utcában helyezkedik el. Budapest III. kerülete Budapesten a Duna nyugati partján, a budai oldalon fekvő kerület. A kerületi önkormányzat az Óbuda-Békásmegyer nevet használja. Keleten a Duna, Budapest IV. kerülete és a XIII. kerület határolja. Délen és dényugaton 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 elöntene. Területe: 39,7 km² lakóinak száma: 130 560 fő	
Megközelíthetőség:	Az Árpád híd felől a Bécsi út, Pomázi út, Aranyvölgy utca, Óvár utca, Naszád utca útvonalon érhetjük el az értékelt ingatlant szilárd burkolatú úton.	
Közlekedés:	Busz, megálló cca. 500 m.	
Infrastruktúra:	A kerület infrastrukturális ellátottsága kitűnő, az alapvető intézmények és az ellátás a kerület központjában érhető el.	
Értékbefolyásoló környezeti tényező:	Panorámás, családi házas környezet	
Parkolás:	Parkolni az ingatlan környezetében díjmentesen lehetséges	

Tényvázlat

Megbízás tárgya:	A Megbízó az érintett területen telekrendezést szándékozik végrehajtani. A 22480/2 hrsz-ú kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlanból 22480/8 hrsz-on 360 m ² közterületet szabályoz el, míg a 22481/1 hrsz-ú kivett beépítetlen területből 22481/11 hrsz-on 184 m ² kivett közterület kíván kialakítani a T-104882/M számú változási vázrajz alapján összesen 544 m ² területet. Feladatunk az érintett földrészlet értékének megállapítása.
-------------------------	--

Telek

Telek:	A 22480/8; 22481/11 hrsz a változás után kivett közterület megnevezésű földrészlet lesz.
Övezeti besorolás, hasznosíthatóság:	a környezet övezeti besorolása: Lke-2/SZ-N3
Jogi állapot:	Az értékelésben érintett ingatlanok változási vázrajz- alapján beazonosíthatók. Jogilag rendezett, forgalomképtelen.

Közművek, gépészet

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

Övezeti terv részlet



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

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

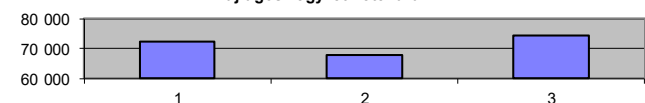
- a) 3000 négyzetméteres vagy ennél nagyobb telekterület esetén a telek
 - aa) nyúlványos kialakítással legfeljebb 2 telekre osztható,
 - ab) magánúttal feltárva több telek is kialakítható;
- b) az 1500 négyzetméter vagy annál nagyobb telekméret esetén
 - ba) a terepszint feletti beépítési mérték, a terepszint alatti beépítési mérték, továbbá az általános és a parkolási szintterületi mutató számításánál a telek 1500 négyzetméter feletti területének csak a fele vehető figyelembe,
 - bb) a telek legkisebb zöldfelületi arányának számításánál a telek teljes területét kell figyelembe venni;
- c) a telken kialakítható lakások száma nem lehet több
 - ca) 2500 négyzetméternél kisebb telekméret esetén, mint a létesíthető általános szintterület 100-zal való osztásából,
 - cb) 2500 négyzetméteres vagy annál nagyobb méretű telek esetén, mint a létesíthető általános szintterület 80-nal való osztásából adódó, a kerekítés szabályai szerint számított egész szám, de legfeljebb az építési övezet táblázatában meghatározott legnagyobb lakásszám;
- d) 1000 négyzetméternél kisebb telken egy főépület létesíthető;

- e) a 15%-os beépítési mérték alkalmazása esetében a telken létesíthető főépületek megengedett száma és mérete a következő:
- ea) 1000 négyzetméteres vagy annál nagyobb, de az 1200 négyzetmétert el nem érő telekméret esetén két főépület akkor létesíthető, ha az egyik épület alapterülete legalább 60 négyzetméter és épületmagassága legfeljebb 4,5 méter,
- eb) 1200 négyzetméteres vagy annál nagyobb, de a 2500 négyzetmétert el nem érő telekméret esetén legfeljebb két főépület létesíthető, és a 100 négyzetméternél kisebb alapterületű épület épületmagassága legfeljebb 5,0 méter lehet;
- f) a 20%-os beépítési mérték és annak feltételeként a 8. táblázat szerint korlátozott épület- és homlokzatmagasság alkalmazása esetében a telken létesíthető főépületek megengedett száma és mérete a következő:
- fa) 1000 négyzetméteres vagy annál nagyobb, de az 1350 négyzetmétert el nem érő telekméret esetén két főépület akkor létesíthető, ha az egyik alapterülete legalább 60 négyzetméter és az épületmagassága legfeljebb 4,5 méter,
- f b) 1350 négyzetméteres vagy annál nagyobb, de a 2500 négyzetmétert el nem érő telekméret esetén legfeljebb két főépület létesíthető;
- g) a beépítési mértéktől függetlenül
- ga) 2500 négyzetméter telekméret felett, de az 5500 négyzetmétert el nem érő telekméret esetén kettőnél több épület is elhelyezhető, és az épület alapterülete nem haladhatja meg az egyenkénti 250 négyzetmétert, akár egy, akár több épület létesül,
- gb) 5500 négyzetméteres és ennél nagyobb telekméret esetében az épületet tagoltan kell kialakítani, úgy hogy megjelenésében több épület hatását tükrözze;
- h) a hátsókert mérete az Ek erdő övezettel határos, 50 méternél mélyebb telek esetében 20,0 méter;
- i) az épület egy oldalának hosszát a TKR meghatározhatja.

2. MELLÉKLET		Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok													8.(1)	táblázat			
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q		
1.	területfelhasználási kategória:	beépítési mód és épület-elhelyezés	BÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK															ÉPÜLETSZÁM ÉS LAKÁSSZÁM	
2.			a telek legkisebb			a telek legnagyobb				a telek legkisebb			az épület			épület-szám	legnagyobb lakásszám	osztószám	
3.	Lke-2					beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója					legnagyobb			telkenként	épületenként	telkenként	Sz _m = átlagos szintterületre T= telekterületre
4.			terület	szélessége	mélysége	felett	alatt	általános	parkolási	zöldfelületi aránya	épület-magassága	homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja v. P _{mu}	hegyoldali / lejtőoldali homlokzatmagasság						
5.	övezetcsoport		m ²	m	m	%	%	m ² /m ²	m ² /m ²	%	m	m	m	db	db	db	-		
6.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B_Éh	T	TSZ	Tm	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	2%	Ém	Hm v. Élp v. P _{mu}	H _h /H _k	Ész	Lsz/É	Lsz/T	-		
7.	Lke-2/SZ-N3	SZ	1000	16	-	15 /k 20	25	0.4	0.2	75 /k 65	7 /k5	Hm 6.5	-	2+5	5	-	Sz _m /80		
28.	Lke-2/SZ-S1	SZ	3000	40	-	15 /k 20	25	0.4	0.2	50	7.5 /k5	Hm 6.5	-	-	-	-	Sz _m /80		
29.																			
30.																			
31.																			
Beépítési mód		Intézmények			Épületehelyezés				Kedvezmények esetei				Magasságok				Épület- és lakásszám		
IK = szabadonálló		AI alapintézmény, azon belül E = ellátási			oldalhatáron álló építési helyen OSZ szabadonállóan				S = saroktelek F 100 = földszinti beépítés				/K5 = Ém: 7 /K5				+5		§ előírásban szereplő feltétel szerint szolgáltató lakás
O = oldalhatáron álló		KSZ = keresk. szolgáltató			IK,SZ ikres vagy szabadonálló				k = kedvezményes beépítési %				Hm: 6,5/4,5 P _{mu} /P _{mu} +				-2+5		
Z = zártosuló		Te = egyházi							KH = közhasználatú terület kialakítása				Utal: parkánymagasság /udvari homlokzatmagasság többlet				T/ Sz _m /		osztószám a lakásszám megállapításához telekre vetített átlagos szintterületre vetített
KE = kevert		Sp = sport							E = energiaminősített épület				épület legmagasabb pontja M8 = Élp magasság esetén						
TU = telepszerű üsötelkes					zártosuló építési helyen belül				§ xyfa				Élp						-nincs előírt paraméter OTÉK 4. táblázata
U = telepszerű					HZ Hézagosan zártosuló								M8 Élp						

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása

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

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan	Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok					
		1	2	3			
Az ingatlan címe	Bp III. ker belterület Naszád utca Lke-2/SZ-N3 övezet, 15% beép, szintterület 0,4, ép.mag. 6,5 m	Bp III. ker Belterület Naszád utca Lke-2/SZ-N3 övezet, 15% beép, szintterület 0,4, ép.mag. 6,5 m	Bp III. ker Belterület Aranyhegy Lke-2/SZ-N3 övezet, 15% beép, szintterület 0,4, ép.mag. 6,5 m	Bp III. ker Belterület Kőpor köz Lke-2/SZ-N3 övezet, 15% beép, szintterület 0,4, ép.mag. 6,5 m			
A telkek területe	544 m ²	1 532 m ²	900 m ²	1 893 m ²			
A közművesítettség foka	közmű nélküli	gáz, csatorna	összközműves	víz, villany, csatorna			
Ajánlati ár		144 500 000 Ft	85 000 000 Ft	195 000 000 Ft			
Az ajánlat ideje		2026 július	2026 július	2026 július			
Eladó referenciája		ingatlan.com/ 33544053	ingatlan.com/ 34798543	ingatlan.com/ 34463626			
Fajlagos egységár		94 321 Ft/m²	94 444 Ft/m²	103 011 Ft/m²			
ajánlat/eladás		ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%			
Korrigált fajlagos egységár		84 889 Ft/m²	85 000 Ft/m²	92 710 Ft/m²			
Az értékbefolyásoló tényezők eltérései miatti korrekció							
telekméret		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%			
elhelyezkedés		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%			
panoráma		jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%			
közművesítettség		jobb -10%	jobb -20%	jobb -15%			
hasznosíthatóság/beépíthetőség		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%			
beépítettség		hasonló 0%	rosszabb 5%	hasonló 0%			
Összes korrekció:		-15%	-20%	-20%			
Korrigált fajlagos eladási ár:		72 156 Ft/m²	68 000 Ft/m²	74 168 Ft/m²			
A korrigált fajlagos árak átlaga	71 441 Ft/m²	fajlagos négyzetméter árak 					
Telekérték kerekítve	38 900 000 Ft						

Az ingatlan értékelése:

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

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	38 900 000 Ft
Súlyozás	100%

Azaz
Harmincnyolcmillió-kilencszázezer 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:

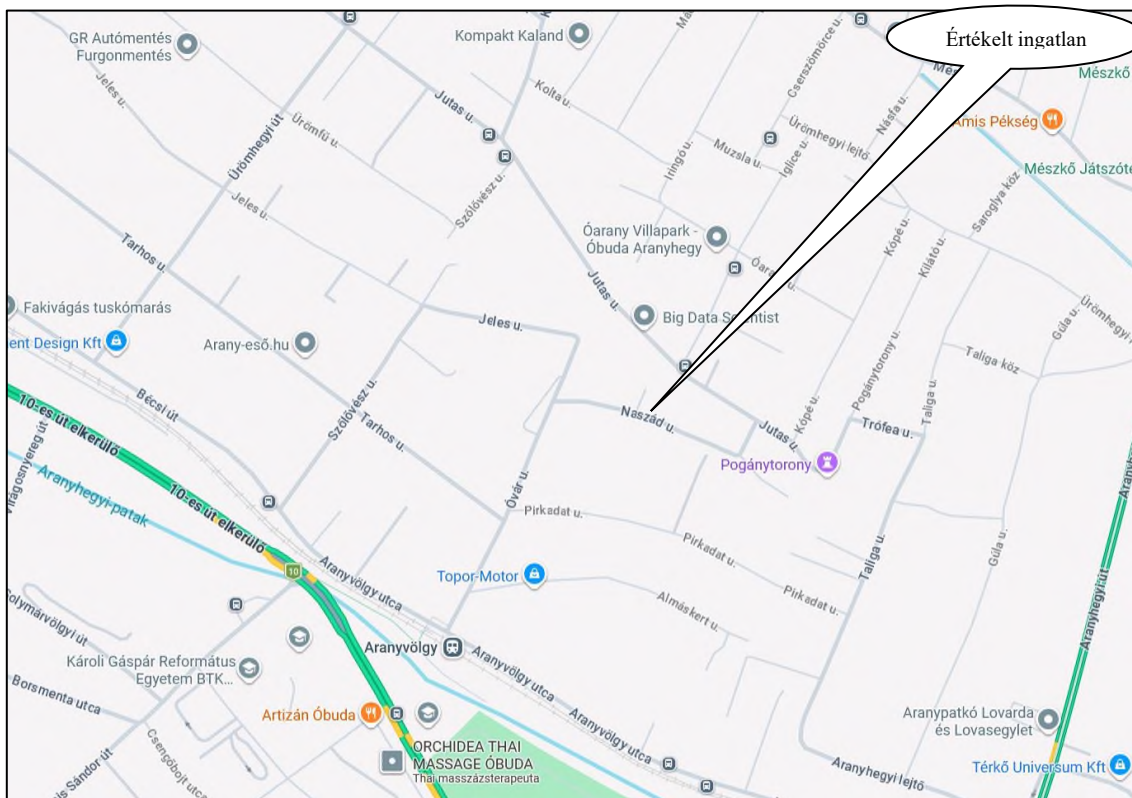
Területi elhelyezkedés

Fotók

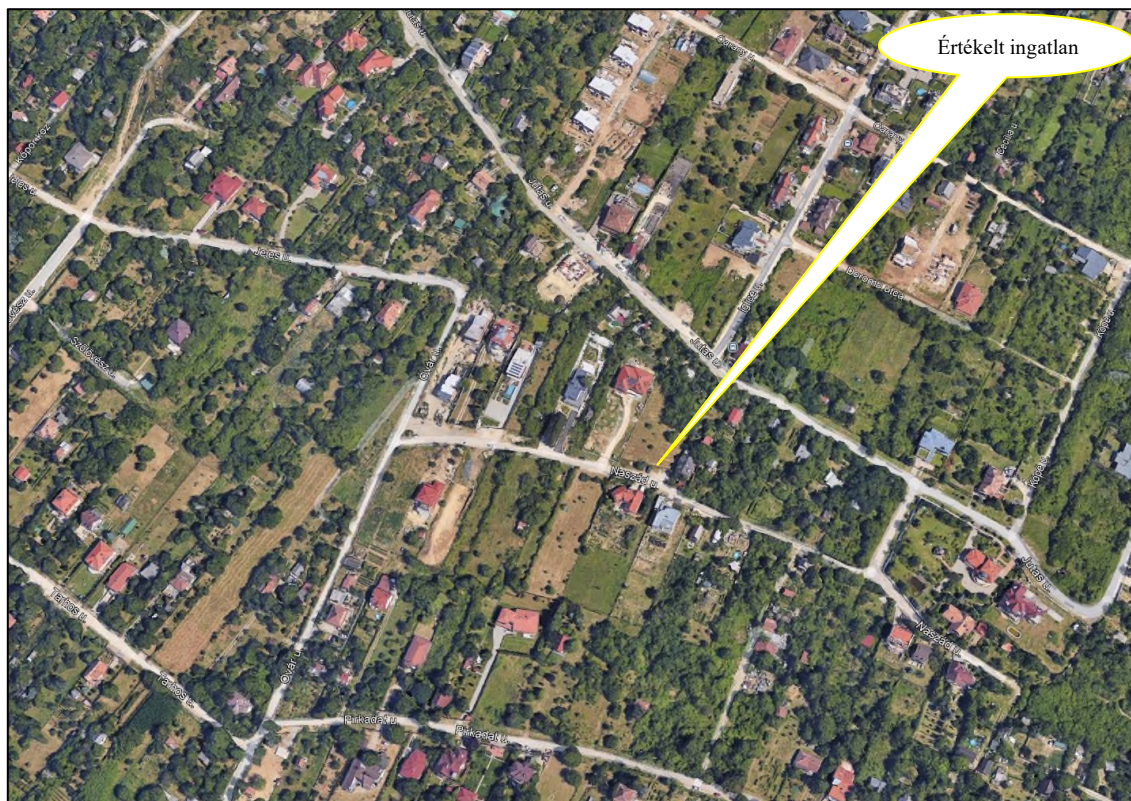
Változási vázrajz

Megrendelő

Településen belüli elhelyezkedés



Műholdas kép



FOTÓK



Naszád utca



Utcakép



Környezet



Környezet



22481/11 HRSZ részlet



22480/8 HRSZ részlet

T-104882/M ttsz.-ú módosított VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ a 22480/2 és a 22481/1 hrsz.-ú földrészletek határrendezéséről és megosztásáról

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas!
Méretarány: 1:1000

Adatszolgáltatás iktatószáma: 7206/2927/2025

Címkoordináták:			
22480/9 hrsz			
1	648136	248113	5411
22480/10 hrsz			
1	648167	248142	5412
2	648152	248151	5412
3	648156	248134	5412
22480/11 hrsz			
1	648109	248108	5412
2	648131	248163	5412
22480/12 hrsz			
1	648125	248167	5412
2	648079	248121	5412
3	648088	248129	5412
4	648087	248135	5412
5	648099	248144	5412
6	648116	248158	5412
22481/12 hrsz			
1	648069	248131	5412



BFKH Földhivatali Főosztály
Budapest XI. Budatoki út 59.
Datum: 2026. Február 24



1000974490002026
Ikt.szám: 600544/2
Mellekletek (db):
Aláírás:

TERÜLETKIMUTATÁS a T-104882/M ttsz.-ú vázrajzhoz

Változás előtti állapot				Változás utáni állapot			
Hrsz	Jel	Műv. ág	Terület(ha.m ²)	Hrsz	Jel	Műv. ág	Terület(ha.m ²)
22480/2	-	kivett – lakóház, udvar, gazd.ép.	0.5234	(22480/8)	-	kivett – közterület	0.0360
				22480/9	-	kivett beépítetlen terület	0.1006
				22480/10	-	kivett gazd. ép., udvar	0.1007
				22480/11	-	kivett beépítetlen terület	0.1037
				22480/12	-	kivett Lakóház, udvar és gazd.ép.	0.1935
22481/1	-	kivett beépítetlen terület	0.2242	(22481/11)	-	kivett – közterület	0.0184
				22481/12	-	kivett beépítetlen terület	0.1947
összesen:			0.7476				0.7476

A változás akaratunknak megfelelően történt:

Best Consulting and Trading Kft.
2724 Újlengyel
Petőfi Sándor utca 48.
Adószám: 24370967-2-13

Készítő és önmagának minőséget tanúsító:

Sándor József
földmérő mérnök
ingatlanrendező földmérő 191/1990.
geodéziai tervező és szakértő (01-5281)
Földmérő ig. száma: 7312
1094 Budapest, Ferenc krt. 23. III/2.
Budapest, 2025. szeptember 24. / 2026. február 23.

Sándor József
i.r.m. sz. 191/1990
1094 Bp., Ferenc krt. 23.

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

Budapest, 2026. 2026. márc. 04. nap

Záradékoló:





Főépítési és Várostervezési Iroda
1033 Budapest, Fő tér 1.

Ügyiratszám: I/465-2/2026.

Ügyintéző: Kiss Gyula

Telefon: 4378-643

Tárgy: megrendelés

CASH POOL IMMO Kft.
Szabó György

Budapest
Kolozsvár utca 1.
1039

gyorgy.szabo@cashpool.hu

Tisztelt Uram!

Mellékelten megküldöm a 22480/2 és a 22481/1 helyrajzi számú magántulajdonú ingatlanok telekalakítására készült T-104882/M sz. változási vázrajzot. A telekalakítással létrejön a (22480/8) és a (22481/11) helyrajzi számú közterületi ingatlan.

Hivatkozva a 2026. évre megkötött Vállalkozási keretszerződésre megrendelem a létrejövő:

- (22480/8) helyrajzi számú 360 m² területű közterületi ingatlanra és a
 - (22481/11) helyrajzi számú 184 m² területű közterületi ingatlanra
- vonatkozó értékbecslői szakvélemény elkészítését.

Budapest, 2026. július 2.

Tisztelettel:


Gröfensteinné Csernák Marianna
irodavezető

