



**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: **egyszerű többség.**

ELŐTERJESZTÉS
a Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság
soron következő ülésére

Tárgy: A Nánási út 19-23. szám alatti 23775 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 23775 helyrajzi számú ingatlant az Óbuda-Békásmegyer II. szakasz–Római-part Duna-parti területére vonatkozó kerületi építési szabályzatáról szóló 30/2024. (XII. 23.) önkormányzati rendelet (DKÉSZ) 8. § (1) bekezdés a) pontja szerinti, a rendelet 1. mellékletén (szabályozási tervlap) szereplő kötelező szabályozási elem érinti.

Az ingatlan tulajdonosának képviselője 2026. augusztus 24. napján kelt e-papíron benyújtott kérelmében a szabályozás végrehajtását kezdeményezte, mellékelte a 2026. augusztus 24-én kelt nyilatkozatot mely szerint az ingatlan tulajdonosa a közterületként leszabályozandó területet térítésmentesen adja az Önkormányzat tulajdonába.

Benyújtotta a T-105093M számú változási vázrajzot, mely alapján a telekalakítást a BFKH Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály 800194/4/2026 ügyiratszámú határozatával engedélyezte.

A telekalakítással:

- a 23775 helyrajzi számú helyrajzi számú magántulajdonú ingatlan megszűnik,
- létrejön a (23775/1) helyrajzi számú 529 m² területű közterületi ingatlan,
- létrejön a 23775/2 helyrajzi számú 12223 m² területű magántulajdonú ingatlan,
- létrejön a 23775/3 helyrajzi számú 10000 m² területű magántulajdonú ingatlan.

A Cash Pool Immo Kft. 2026. augusztus 27-én kelt értékecsllői szakvéleménye a telekalakítással létrejövő közterületi ingatlan értékét 53 900 000 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 30/2024. (XII. 23.) önkormányzati rendelet előírásainak megfelelő, a BFKH Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály 800194/4/2026 ügyiratszámú határozatával engedélyezett T-105093M számú változási vázrajz szerinti telekalakításhoz hozzájárul,
2. felhatalmazza a polgármestert a szerződés megkötésére az alábbi feltételekkel:
 - a (23775/1) helyrajzi számú 529 m² területű közterületi ingatlan térítésmentesen kerül a Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyér Önkormányzat tulajdonába,
 - a 23775 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa mindennemű kártalanítási igényéről – beleértve a zöld- és műszaki kárt is – lemond.

Felelős: Polgármester

Határidő: a döntést követő 30. nap

Budapest, 2026. *augusztus 24.*


Öri László
alpolgármester

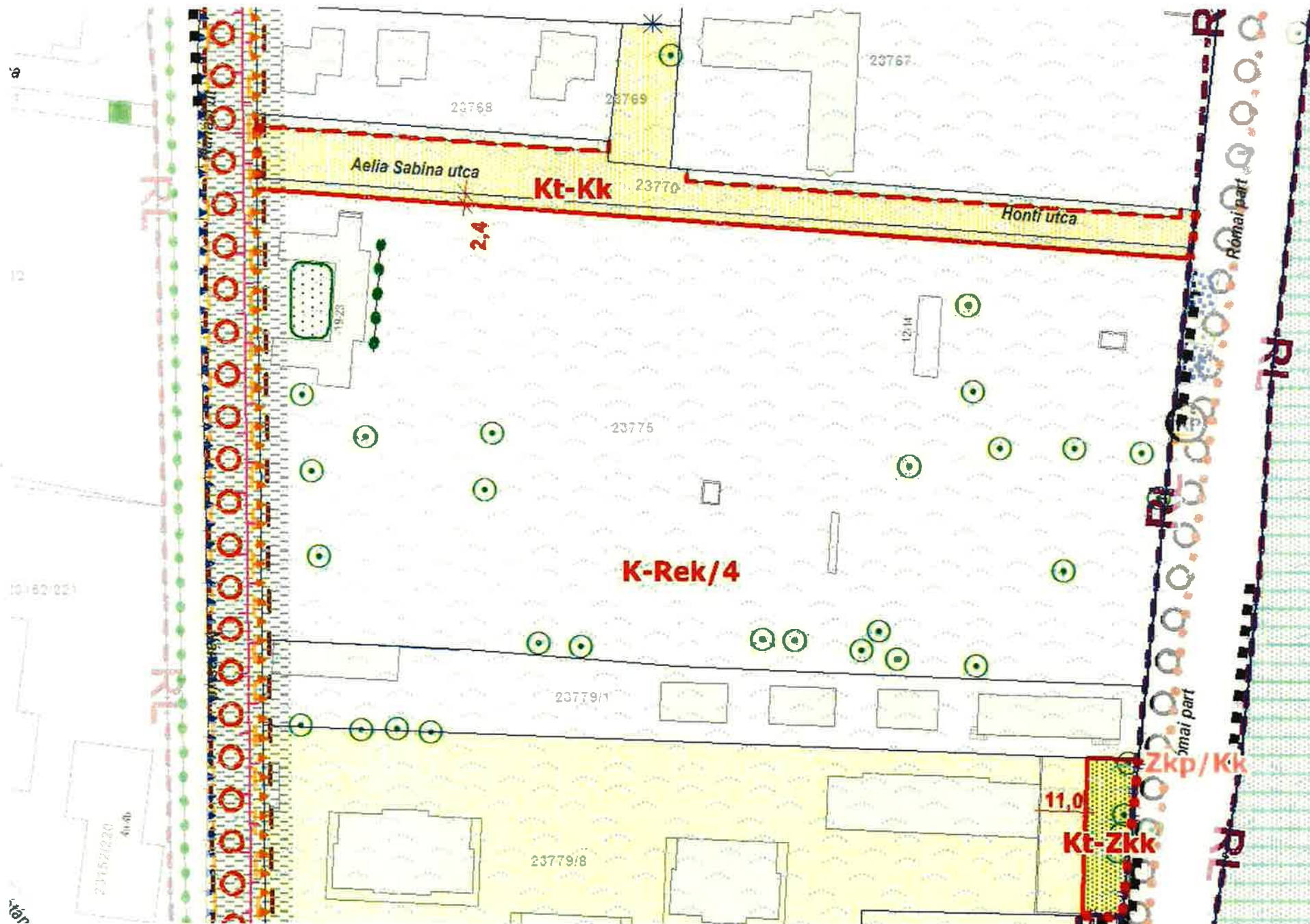
mellékletek:

1. DKÉSZ 1. melléklet (szabályozási tervlap) részlet
2. T-105093M számú változási vázrajz
3. BFKH Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály 800194/4/2026 ügyiratszámú határozata
4. A 23775 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa képviselőjének nyilatkozata
5. Cash Pool Immo Kft. 2026. augusztus 27-én kelt értékbecslői szakvéleménye

26.09.23. 9. Ormai István

Dr. Dallos András
2026.09.23.

TÜBO é.h. 2026.09.24.
Fejér V.



A záradék az új záradékolás
kelezesétől számított egy évig
hatályos. 2026 AUG 11.
Budapest,

Németh Árpád vezető-hivatalifőtanácsos 2026.08.18. 09:28:50

Budapest III.

főváros
belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 7206/363/2026

Geo World-Tech Kft.
1112 Budapest, Rétköz utca 43/A.

A munkavégző neve

Hatályon kívül helyezett: 44/2026

Munkaszám: T-105093

Iktatószámú vázrajzot.

2026 JÚN 08.



A vázrajz méretei javításra nem alkalmas.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

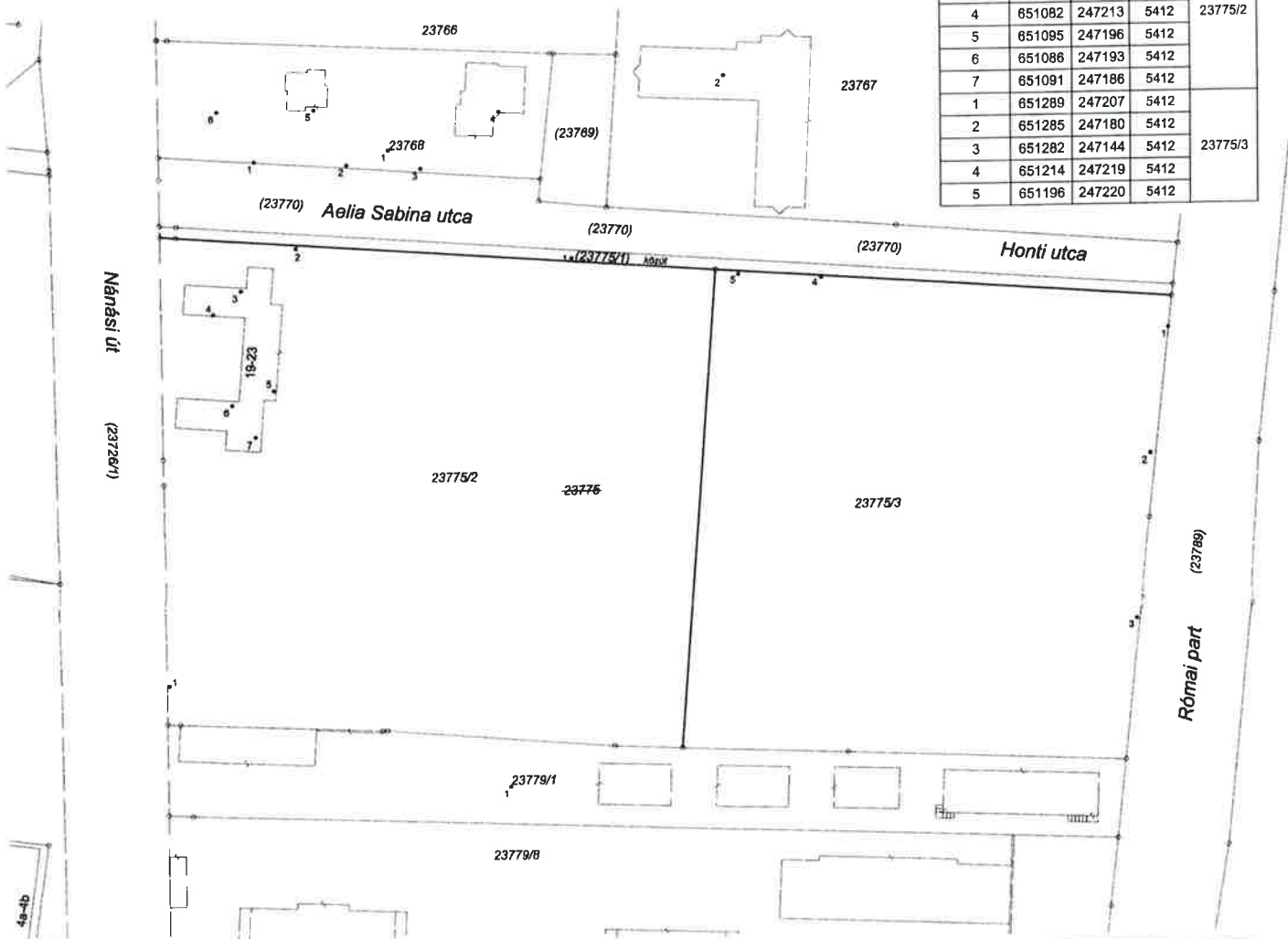
a 23775 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

M=1:1000

Térrajz szám: T-105093M

Címkoordináták:

Pontszám	Y (m)	X (m)	Pontkód	Hrsz.
1	651160	247224	5411	(23775/1)
1	651072	247132	5412	23775/2
2	651100	247227	5412	
3	651088	247218	5412	
4	651082	247213	5412	
5	651095	247196	5412	
6	651086	247193	5412	23775/3
7	651091	247186	5412	
1	651289	247207	5412	
2	651285	247180	5412	
3	651282	247144	5412	
4	651214	247219	5412	
5	651196	247220	5412	



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot								Megjegyzés	
Hrsz.	Alrészlet			Terület	AK	Hrsz.	Alrészlet			Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok			
	jel	műv. ága	min.o.				ha.m ²	jel	műv. ága				min.o.		ha.m ²
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
23775	-	kivett gazdasági épület, udvar	-	2,2752	0,00	(23775/1)	-	kivett közút	-	0.0529	0.00				
						23775/2	-	kivett gazdasági épület, udvar	-	1.2223	0.00				
						23775/3	-	kivett beépítetlen terület	-	1.0000	0.00				
Összesen:				2,2752	0,00					2,2752	0,00				

Budapest, 2026. május 18.

A változás akaratunknak megfelelően történt:

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

2026 JÚN 08.
Budapest, 2026. hó nap

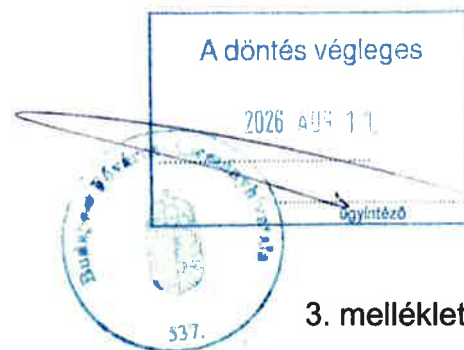
Záradékoló:

Ing.rend.min.szám:

Takács Nándor
Készítő, minőséget tanúsító földmérő
földmérő ig. száma: 11239/2023
Ing.rend.min.sz.: 1645/2000
GD-T: 01-8871

P.H.

P.H.



3. melléklet

Ügyiratszám: 800194/4/2026
Ügyintéző: Németh Árpád
Telefonszám: 354-2968
E-mail: nemeth.arpad@bfkh.gov.hu
Tárgy: Római Liget Kft. által kezdeményezett telekalakítási engedélyezési eljárásban érdemi döntés

Változással érintett földrészlet: Budapest III. kerület, belterület, 23775 helyrajzi számú ingatlan telekfelosztása (T-105093M. számú változási vázrajz alapján)

HATÁROZAT

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

A Kormányhivatal a Római Liget Kft. (1014 Budapest, Országház utca 34. Fsz. 2. ajtó., a továbbiakban: mint Kérelmező) beadványára indult telekalakítási engedélyezési eljárásban a telekalakítási kérelemnek helyt ad, és Takács Nándor földmérő által készített és minősített, valamint a Kormányhivatal földmérési szakterülete által 2026. június 08-án záradékolt T-105093M. számú változási vázrajz alapján, a Budapest III. kerületi belterületi fekvésű, 23775 helyrajzi számú ingatlan esetében a telekfelosztást – 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 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 23775 helyrajzi számú ingatlan telekfelosztása** ügyében, a **T-105093M. számú változási vázrajz** alapján.

A kérelmet az *egyres 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-105093M. számú változási vázrajzot a Kormányhivatal földmérési szakterülete 602552/2026. számon, 2026. június 08. 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 lelőhelyeket, régészeti védőövezeteket tartalmazó kulturális örökségvédelmi hatósági nyilvántartásban szerepel, ezen túl műemléki területeket és műemlékeket tartalmazó kulturális és örökségvédelmi hatósági nyilvántartásban szerepel, ezért a Kormányhivatal vizsgálta a kulturális örökségvédelmi szakkérdést is.

Mivel a telekalakítás olyan ingatlant érint, amelyek helyrajzi száma a 384/2016. Korm.rendelet 23/D. § (1) pontja szerinti terület: „A telekalakítási engedélyezési eljárásokban a (2) bekezdésben meghatározott közlekedésbiztonsági szakkérdéseket is vizsgálni kell, amennyiben a telekalakítás víziutak medrét és a kikötők, átkelők, vízpartok és vízterületek telkét érinti.”, ezért a fenti kérdést is vizsgálta a Kormányhivatal.

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 Budapest, III. ker. Óbuda-Békásmegyer II. szakasz-Római-part Duna-parti területére vonatkozó kerületi építési szabályzatáról szóló 30/2024. (XII. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: DKÉSZ).

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 telekfelosztásra irányul.

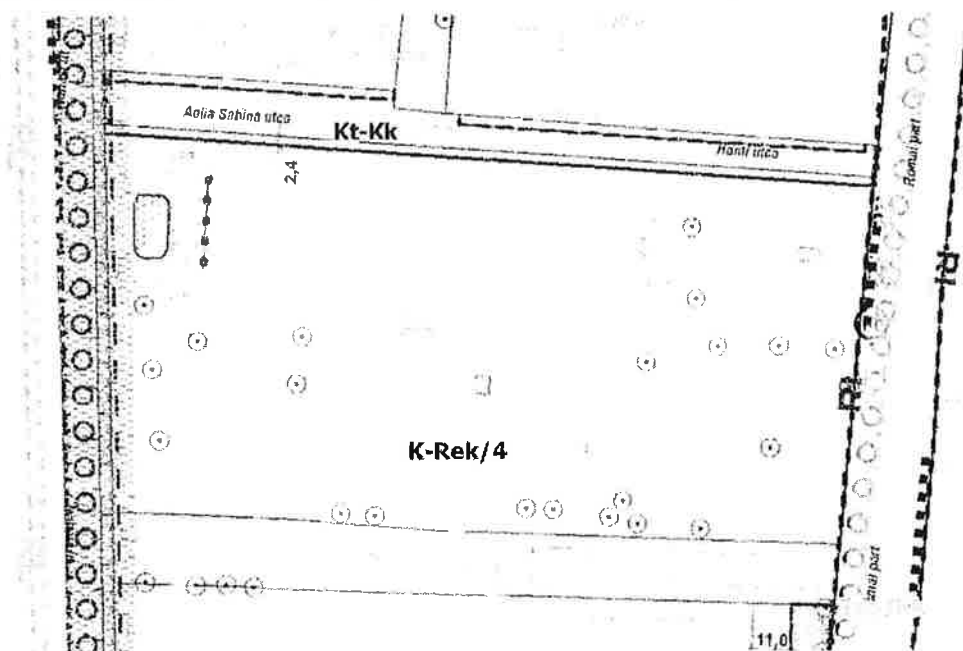
Az érintett telek kapcsán a Méptv. 85. § (1) bekezdése szerinti **változtatási**, építési vagy telekalakítási **tilalom** nem áll fenn.

A telekalakítási helyszínrajz vizsgálata során megállapítható, hogy a telekalakítással érintett 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 telken 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 DKÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási Terv részlete az adott ingatlanra:



A Korm. rendelet 23/E.§ szerint „(1) A telket – a nem építési telek telekegyesítése és telekhatár-rendezeése, 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 **megközelíthetőek** legyenek.”

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

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

A Kormányhivatal megállapította, hogy a tárgyi telekalakítás során **nyilvános telket** nem kívánnak kialakítani, ezért a TÉKA 48.§ -t nem vizsgálta.

A Szabályozási Terv alapján megállapítható, hogy a telket az északi oldalán **szabályozási vonal** érinti.

A T-105093M 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 bejegyezhetőségéhez mellékelni kell a kialakuló (23775/1) hrsz. telek közterület céljára történő önkormányzati tulajdonba való átadására-átvételére vonatkozó szerződést.

A Szabályozási Terv alapján megállapítható, hogy a telket **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 DKÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási Terv szerint a kialakuló telkek K-Rek/4 jelű építési övezetbe, valamint Kt-Kk jelű övezetbe tartoznak, az építési övezetre a DKÉSZ 2. melléklete a következő táblázatot tartalmazza:

Építési övezet jele	Kialakít- ható legkisebb telek terület (m ²)	Beépi- tési mód	Megenge- dett legnagyo- bb beépítetts- ég mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelü- let legkise- bb mértéke (%)	Terepszín t alatti beépítés legnagyo- bb mértéke (%)	Színterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkise- bb	Legnagyo- bb			Általáno- s	Parkolá- sra fordítha- tó
K-Rek/4	10000	szaba- donálló	15+5*	4,5 [§]	9,5 [§]	65	20	0,4	0,2

[§] A folyók mértékadó árvízszintjeiről szóló rendelet által meghatározott biztonsági szintet is magában foglaló mértékadó árvízszint fölötti magasságú padlószinttől számítandó.

* Kizárólag csónakház (sporteszköztároló, csónaktároló) létesítése céljából.

A telekalakítási helyszínrajz alapján a Kormányhivatal megállapította, hogy a kialakuló telkek megfelelnek a DKÉSZ telekméretre, telekmélységre, telekszélességre és a telek megengedett legnagyobb beépítettségére vonatkozó előírásainak.

Mivel DKÉSZ jelen övezetekben nem tartalmaz előírást a telken elhelyezhető épületek számáról, ezért a Korm. rendelet 23/B. § (1) bekezdés c) pontját erre vonatkozóan a Kormányhivatal nem vizsgálta.

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

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, mely a Budapest, III. kerület, belterület **23775** helyrajzi számú ingatlan telekfelosztásához - örökségvédelmi szempontból hozzájárul.

A rendelkező rész szerinti ingatlan érinti 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, 50537-es és a 34275-ös azonosító számon szereplő régészeti lelőhelyet.

A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. 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 telkek régészeti védelme a telekalakítás folytán létrejött telekre is vonatkozik.

A Kormányhivatal vizsgálta a közlekedésbiztonsági szakkérdést is, mely a Budapest, III. kerület, belterület **23775** helyrajzi számú ingatlan telekfelosztásához - közlekedésbiztonsági szempontból hozzájárul.

A Kormányhivatal a közlekedésbiztonsági szakkérdés vizsgálatát a 17/2002. (III. 7.) KöViM rendelet „a hajózásra alkalmas, illetőleg hajózásra alkalmassá tehető természetes és mesterséges felszíni vizek víziúttá nyilvánításáról” alapján és az 510/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet „a kikötő, komp- és révátkelőhely, továbbá más hajózási létesítmény létesítéséről, használatbavételéről, üzemben tartásáról és megszüntetéséről” alapján végezte el.

A Kormányhivatal a változási vázrajz vizsgálata alapján megállapította, hogy a tervezett telekfelosztás nem korlátozza indokolatlanul vagy indokolatlan mértékben a polgári célú vízi közlekedést, illetve hajózási létesítmények működését, így annak engedélyezésével kapcsolatban észrevétel nem merült fel.

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 az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 154. § (1) bekezdésében foglaltak alapján a határozat véglegessé válását követő munkanapon kerül törlésre. A telekalakítási

engedély hatályát, a változási vázrajz újra záradékolását a 384/2016. Korm. rendelet 23. § (2) bekezdése szabályozza.

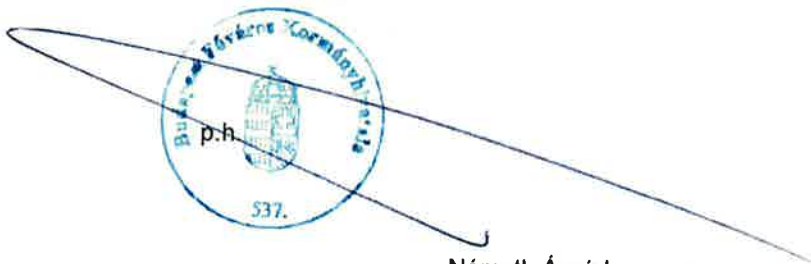
A döntés közlése az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 85. §-a szerint, a véglegessé válásának feltételeit Ákr. 82. (1) bekezdése szabályozza.

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 Kormányhivatalát vezető főispán 11/2024. (X.30.) utasítása Budapest Főváros Kormányhivatalának kiadmányozási rendjéről szóló 228.3. pontja alapján került sor.

Budapest, 2026. 08. 10.

A főispán helyett eljáró dr. Mészár Erika főigazgató nevében és megbízásából:


Németh Árpád
vezető-hivatalifőtanácsos

A döntést kapja:

1. **Római Liget Kft.** 1014 Budapest, Országház utca 34. Fsz. 2. ajtó. (cégkapu: 26091466)
2. Irattár

NYILATKOZAT

4. melléklet

Alulírott **RÓMAI LIGET KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG** (székhely: 1014 Budapest, Országház utca 34. Fsz. 2. ajtó; cégjegyzékszám: 01-09-301387; adószám: 26091466-2-41; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósa; statisztikai számjel: 26091466-6811-113-01; képviseli: ügyvezető), mint a Budapest III. kerület belterület 23775 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan tulajdonosa akként

nyilatkozunk,

hogy a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály előtt, a T-105093M számú változási vázrajz szerint kezdeményezett, és 800194/4/2026 ügyszámon engedélyezett telekalakítási eljárás során a telekalakítást (telekfelosztást) követően kialakításra kerülő, a **Budapest III. kerület belterület 23775/1 helyrajzi számú ingatlant** térítésmentesen a Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyér Önkormányzat tulajdonába adjuk.

Budapest, 2026. augusztus 24

Római Liget Korlátolt Felelősségű Társaság
képv.: ügyvezető



ÉRTÉKBECSLŐI SZAKVÉLEMÉNY

BUDAPEST III. KERÜLET, ÓBUDA-BÉKÁSMEGYERI POLGÁRMESTERI HIVATAL

megbízásából a

1037 Budapest, Aelina Sabina utca.
alatti ingatlanok T-105093M számú vázrajz
alapján érintett részeinek
forgalmi értékéről



(Helyrajzi szám: 23775)



Tartalomjegyzék:

Fedlap	1
Tartalomjegyzék.....	2
Összefoglaló adtlap	3
Szakértői szemle:.....	4
Az értékbecslés 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:.....	13
Mellékletek:	15

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, Aelina Sabina utca 23775 hrsz
HRSZ:	23775

Ingatlan megnevezése:	Kivett gazdasági épület, udvar
-----------------------	--------------------------------

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

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

Értékelés határnapja:	2026. augusztus 26.
Érvényességi határnapja:	2026. november 24.

Értékelés eredménye

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	53 900 000 Ft
fő módszer	

A T-105093M számú változási vázrajz szerinti telekalakítás során a tulajdonjog változással érintett területe -a kialakítandó (23755/1) hrsz forgalmi értéke 53.900.000.-Ft.

Budapest, 2026. augusztus 27.

Készítette:



Szabó György István
Ingatlanvagyron értékelő
Engedélyszám: C00700/2011

Szabó
György
István

Digitálisan aláírta:
Szabó György István
Dátum: 2026.08.27
13:43:02 +02'00'

Szakértői szemle:

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után 2026. augusztus 26.-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 vételárát/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 terepsatlakozáshoz képest 1,0 m-nél magasabbra emelkedő építmények vízszintes síkban mért vetületi területeinek összege. A 35. § (9) bekezdésének a) pontja szerinti épületkiugrás vízszintesen mért vetületi területét a telek beépítettségének számítása során figyelembe kell venni. A vetületi területek számítása során figyelmen kívül kell hagyni:

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

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

A 23775 hrsz.-ú ingatlan változás előtti főbb adatai
(a 2025.08.18.-i változási vázrajz szerint)

Megnevezés:	Kivett gazdasági épület, udvar
Ingatlan címe:	1037 Budapest, Aelina Sabina utca 23775 hrsz
Ingatlan fekvése:	Belterület
Helyrajzi szám:	23775
Területe:	22.752 m ²
Tulajdonos:	-
Korlátozások, terhek:	-
Széljegy	-

Ingatlanpiac bemutatása:

A budapesti telekpiac egyik keresett területe a III. kerület, ahol a kertvárosias környezet, a zöldterületek és a jó közlekedési kapcsolatok miatt stabil a kereslet. A kerület több eltérő karakterű városrészből áll – például hegyvidéki és dunai közeli területekből –, ezért a telekárak jelentős szórást mutatnak.

A Római-part telekpiaca szűk kínálatú, erősen differenciált és fejlesztési lehetőségek szerint árazott részpiac. A Duna közvetlen közelsége, a természetközeli környezet és a rekreációs funkciók jelentős értéknövelő tényezők, ugyanakkor az övezeti előírások, az árvízi kitettség és a megengedett hasznosítás erősen meghatározza a tényleges piaci értéket. A jelenlegi kínálat alapján a Római-parton nagyon széles, mintegy 70–250 ezer Ft/m² közötti telekár-sáv figyelhető meg. Ez azonban nem tekinthető homogén piacnak: a közvetlen vízparti, nagy fejlesztési potenciálú telkek, illetve a kisebb vagy korlátozott hasznosíthatóságú telkek között jelentős értékkülönbség van. A Római-part telekpiacán az övezeti besorolás az egyik legfontosabb érték meghatározó tényező. A hatályos Duna-parti szabályozás többek között K-Rek/3 jelű különleges rekreációs területeket határoz meg. A K-Rek/3 területen többek között szállás, sport, sporteszköz-tárolás, vendéglátás, kulturális-közösségi és egészségügyi/szociális funkciók helyezhetők el; a szabályozás tehát nem klasszikus lakóövezetként kezeli a területet. A kereslet alapvetően fejlesztői és befektetői jellegű, nem pedig klasszikus magántelek-vásárlói kereslet. A potenciális vevők elsősorban olyan telkeket keresnek, amelyeknél a szabályozás alapján jól meghatározható fejlesztési program alakítható ki.

Összességében a III. kerület telekpiaca stabilnak tekinthető: a zöldövezeti környezet és a budai oldal presztízse miatt a kereslet folyamatos. A telekárak ugyan magasabbak a külső pesti kerületekhez képest, de a fejlesztési lehetőségek és a jó lakókörnyezet miatt a terület továbbra is vonzó a magánépítkezők és az ingatlanfejlesztők számára.

Az ingatlan környezete

Elhelyezkedés:	Az értékelt ingatlan Budapest III. kerületének Római part elnevezésű részén a Aelina Sabina utcában helyezkedik el. Budapest III. kerülete Budapesten a Duna nyugati partján, a budai oldalon fekvő kerület. A kerületi önkormányzat az Óbuda-Békásmegyer nevet használja. Keleten a Duna, Budapest IV. kerülete és a XIII. kerület határolja. Délen és délnyugaton a II. kerület, északnyugaton Solymár és Üröm, északon Budakalász a szomszédai. Területéhez tartozik az Óbudai-sziget is. A kerületet domborzati szempontból élesen kettéosztja a Bécsi út – Aranyhegyi út – Ürömfű utca tengely. E vonaltól nyugatra (a temetőt kivéve) a Budai-hegység és a Pilis domborúlati 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 Szentendrei út, Pók utca, Nánási út, Aelina Sabina utca útvonalon érhetjük el az értékelt ingatlant szilárd burkolatú úton.	
Közlekedés:	Buszmegálló cca. 100 m.	
Infrastruktúra:	A kerület infrastrukturális ellátottsága kitűnő, az alapvető intézmények és az ellátás a kerület központjában érhető el.	
Értékbefolyásoló környezeti tényező:	Kiemelt presztízsű Duna parti övezet	
Parkolás:	Parkolni az ingatlan környezetében díjmentesen lehetséges	

Tényvázlat

Megbízás tárgya:	A Megbízó az érintett területen telekrendezést szándékozik végrehajtani. A T-105093M telekalakítással a magántulajdonú 23775 hrsz-ú ingatlanból 529 m ² területű közterületet alakít ki a 23775/1 hrsz-on. Feladatunk az érintett földrészlet értékének meghatározása.
-------------------------	---

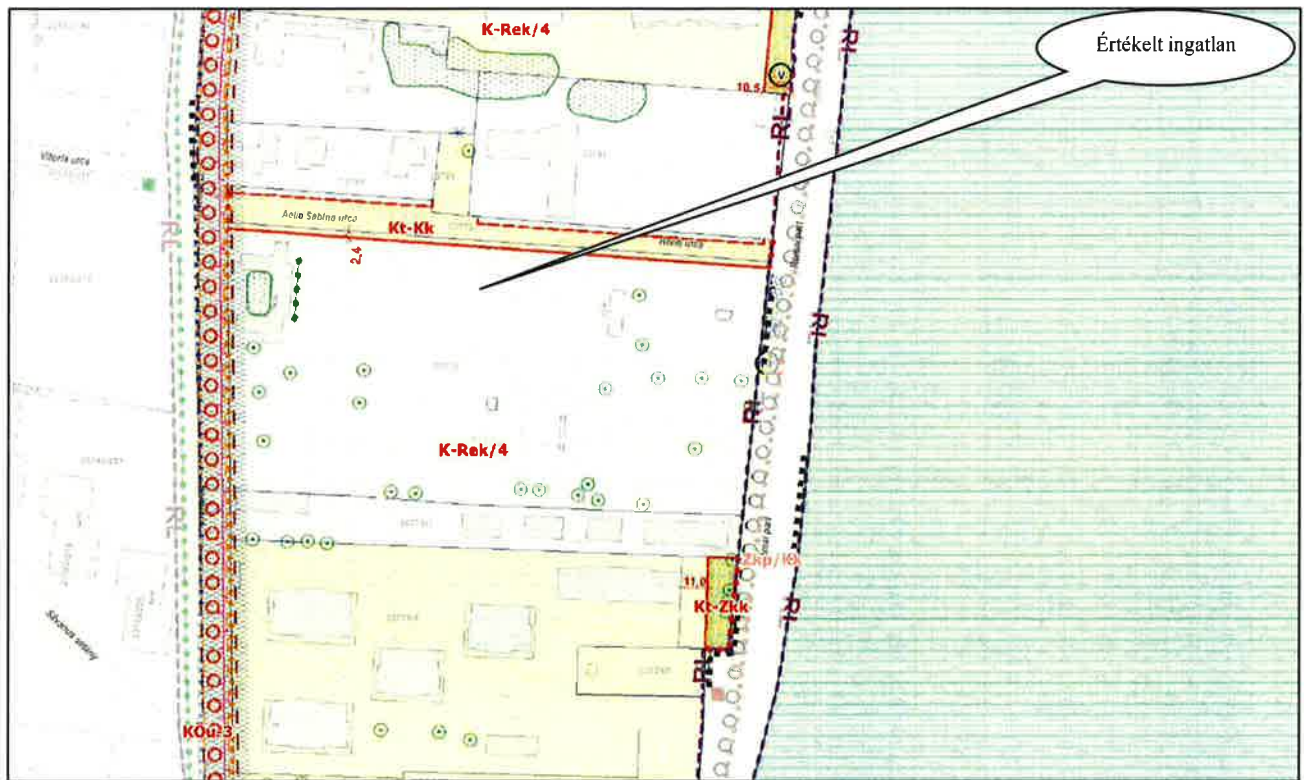
Telek

Telek:	Az érintett földrészlet megnevezése kivett gazdasági épület, udvar. Nyújtott téglalap alakú, délkeleti irányba lejtős telek.
Övezeti besorolás, hasznosíthatóság:	Az ingatlan környezetének övezeti besorolása: K-Rek/4, beépíthetőség 15%, épületmagasság 9,5 m, szintterületi mutató 0,4 m ² /m ² .
Jogi állapot:	Az értékelésben érintett ingatlan tulajdoni lap részlet és változási vázrajz-alapján beazonosítható. Jogilag rendezett, forgalomképes.

Közművek, gépészet

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

Övezeti terv részlet



III. Fejezet Különleges területek

21. Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület a Római-parton és a Kossuth Lajos üdülőparton (K-Rek)

24. § (1) Az építési övezetek területén

- csoportházas beépítési mód nem megengedett,
- csónakház kivételével, új épület folyók mértékadó árvízszintjeiről szóló rendelet által meghatározott biztonsági szintet is magába foglaló mértékadó árvízszint fölötti magasságú padlószinttel, lábakon álló építményként létesíthető.

(2) A K-Rek/1, K-Rek/2, K-Rek/3 és K-Rek/4 jelű építési övezet területén:

- üdülő,
- szállás,
- sport,
- sporteszköz-tárolási
- vízijármű-javítási,
- helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi,
- vendéglátás,
- kulturális, közösségi-szórakoztató és
- egészségügyi, szociális rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(3) A K-Rek/SP jelű építési övezet területén

- sportlétesítmény,
- sportépítményt kiszolgáló létesítmény,
- maximum 100 férőhelyes szállashely-szolgáltató épület,
- a területet használók ellátását szolgáló vendéglátás építménye,

- e) a terület fenntartásához szükséges tárolásra alkalmas építmény helyezhető el.
 (4) A K-Rek/INT-1, K-Rek/INT-2 jelű építési övezet területén
- a) szállás,
 b) sport,
 c) sporteszköz-tárolási,
 d) vendéglátás,
 e) kulturális, közösségi-szórakoztató,
 f) nevelési, oktatási és
 g) egészségügyi, szociális rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.
 (5) A K-Rek/INT-3 jelű építési övezet területén
- a) szállás,
 b) iroda,
 c) sport,
 d) sporteszköz-tárolási,
 e) vendéglátás, rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.
- (6) A K-Rek/1, K-Rek/2, K-Rek/3, K-Rek/4 jelű építési övezetekben legfeljebb 500 m² szintterületű helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi építmény helyezhető el.
- (7) Szennyvízelvezetés hiányában új épület nem helyezhető el, meglévő épület funkciókörei nem bővíthetők, illetőleg a meglévő üdülőegységek száma és a szálláshely-szolgáltató épület szobaszáma nem növelhető.
- (8) Az építési övezetek területén építési telek új beépítés esetén Kt-Zkp, Kt-Zkk, Kt-St és a Zkp/Kk övezetbe sorolt közterületről nem szolgálható ki.
- (9) Magánútról megközelíthetően új telek kialakítása nem megengedett.
- (10) Az építési övezet területén az épület legmagasabb pontja
- a) K-Rek/3 építési övezetben 9,5 méter,
 b) K-Rek/4 építési övezetben 11,0 méter.
- (11) A telekmélység szerint a Dunára merőleges, 14 méternél kisebb szélességű telkeken az épületek az oldalhatáron álló beépítési mód szerint is elhelyezhetők az oldalhatártól számított 1,0 méteres építési határvonalon, ez esetben
- a) a déli oldalkert legkisebb mérete 4,5 méter, és
 b) az épület épületmagassága legfeljebb 4,5 méter lehet.
- (12) Az építési övezet területén a 14 méternél nagyobb szélességű telkeken
- a) az épületeket szabadonálló beépítési mód szerint kell elhelyezni,
 b) az északi oldalkert mérete az övezetben előírt épületmagasság fele, amely legfeljebb 3,0 méterre csökkenthető, amennyiben az északi szomszédos telek építési helyétől, az övezetben előírt legnagyobb épületmagasságnak megfelelő, épületek közötti távolság biztosítható,
 c) a déli oldalkert legkisebb mérete a K-Rek/1 és a K-Rek/2 jelű építési övezet területén a déli oldalkert legkisebb mérete 6,5 méter, 20 méternél nagyobb telekszélesség esetén 8 méter,
 d) a déli oldalkert legkisebb mérete a K-Rek/3, K-Rek/4, K-Rek/INT-1 és K-Rek/INT-2 jelű építési övezetek területén
- da) 20 méternél keskenyebb telekszélesség esetén 4,5 méter,
 db) 25 méteres telekszélességig 6,0 méter,
 dc) 25 méter felett az övezetben meghatározott épületmagasságnak megfelelő méretű,
 dd) 30 méter felett 12 méter,
- e) az előkert mérete a Kt-Zkk, Kt-St, Zkp/Kk jelű övezet mentén csónakház létesítése esetén 10 méter, egyéb rendeltetés létesítésekor 20 méter, egyéb helyeken 5 méter.
- (13) Egy épület egybefüggően beépített területe nem haladhatja meg:
- a) a K-Rek/1 és K-Rek/2 jelű építési övezetek területén sem az 500 m²-t, sem a telek beépíthető területének 75%-át,
 b) a K-Rek/3 és K-Rek/4 jelű építési övezet területén sem a bruttó 1000 m²-t sem a telek beépíthető területének 75%-át.
- (14) A K-Rek/3 és K-Rek/4 jelű építési övezetek területén, a telken a tíz egységes, vagy annál nagyobb számú társasüdülő létesítése esetén létesíteni kell:
- a) az üdülőházakra vonatkozó jogszabályok szerinti 24 órás portaszolgálat számára önálló helyiségcsoportot,
 b) közösségi helyiséget legalább 100 m² nettó alapterülettel.

Építési övezet jele	Kialakít- ható legkisebb telek terület (m ²)	Beépí- tési mód	Megenge- dett legnagyo- bb beépítetts- ég mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelü- let legkise- bb mértéke (%)	Terepszin- t alatti beépítés legnagyo- bb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkise- bb	Legnagy- obb			Általáno- s	Parkolá- sra fordítha- tó
K-Rek/1	1000	-	15+5*	4,5\$	5,5\$	60	20	0,35	0,2
K-Rek/2	2000	-	15+5*	4,5\$	6,5\$	65	20	0,4	0,2
K-Rek/3	9000	-	15+5*	4,5\$	7,5\$	65	20	0,4	0,2
K-Rek/4	10000	szaba- donálló	15+5*	4,5\$	9,5\$	65	20	0,4	0,2
K-Rek/INT-1	6000	szaba- donálló	15+5*	4,5\$	7,5\$	60	20	0,4	0,2
K-Rek/INT-2	10000	szaba- donálló	15+5*	4,5\$	9,0\$	60	20	0,4	0,2
K-Rek/INT-3	1000	szaba- donálló	K	4,5\$	7,0\$	40	K	0,55	0,0
K-Rek/SP	10000	szaba- donálló	15	4,5\$	9,0\$	40	20	0,8	0,2
K-SZ	5000	szaba- donálló	30	3,0\$	12,0\$	50	40	1,0	0,0

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása

A piaci összehasonlító módszernél az ingatlan környezetében található hasonló elhelyezkedésű ingatlanok köréből kerestünk összehasonlító adatok. A korrekciónál 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 Aelia Sabina utca	Bp III. ker Belterület Csillaghegy-Római part	Bp III. ker Belterület Csillaghegy-Római part	Bp III. ker Belterület Csillaghegy-Római part
	K-Rek/4 övezet, 15% beép. szinterület 0,4, ép.mag. 9,5 m.	K-Rek/3 övezet, 15% beép. szinterület 0,4, ép.mag. 7,5 m.	Lke-2/SZ-IK-1 övezet, 15% beép. szinterület 0,4, ép.mag. 4,5 m, panorámás telken	Lke-2/SZ-N3 övezet, 15% beép. szinterület 0,4, ép.mag. 7 m
A telkek területe	529 m ²	4 314 m ²	5 394 m ²	6 060 m ²
A közművesítettség foka	közmű nélkül	összközműves	összközműves	víz, villany, gáz
Ajánlati ár		650 000 000 Ft	750 000 000 Ft	725 000 000 Ft
Az ajánlat ideje		2026. augusztus	2026. augusztus	2026. augusztus
Eladó referenciája		ingatlan.com/ 34797314	ingatlan.com/ 35441899	ingatlan.com/ 34898906
Fajlagos egységár		150 672 Ft/m ²	139 043 Ft/m ²	119 637 Ft/m ²
ajánlat/eladás		ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%
Korrigált fajlagos egységár		135 605 Ft/m ²	125 139 Ft/m ²	107 673 Ft/m ²
Az értékbefolyásoló tényezők eltérései miatti korrekció				
telekméret		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
elhelyezkedés		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
panoráma		hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 0%
telek alakja, lejtése		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
bontandó épület		jobb -20%	jobb -20%	jobb -15%
hasznosíthatóság		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
bontandó épület		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 5%
Összes korrekció:		-20%	-20%	-10%
Korrigált fajlagos eladási ár:		108 484 Ft/m ²	100 111 Ft/m ²	96 906 Ft/m ²
A korrigált fajlagos árak átlá	101 834 Ft/m ²	fajlagos négyzetméter árak 		
Telekérték kerekítve	53 900 000 Ft			

A kialakítandó (23775/1) hrsz-ú ingatlan értékelése:

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

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	53 900 000 Ft
Súlyozás	100%

Azaz
Ötvenhárommillió-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 újrainására.
- ❖ 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 található 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 Hivataltal 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 hasznot, 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 található az ingatlanon.
- ❖ Amennyiben szükséges, ez ügyben Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő
- ❖ külön megbízása.