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 Budapest III. kerület, Óbor utca 65055/1 és 65055/2 helyrajzi számú ingatlanok 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 65055/1 és 65055/2 helyrajzi számú ingatlanokat 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 4. szabályozási tervlapján szereplő kötelező szabályozási elem érinti.

Az ingatlan tulajdonosa 2026. szeptember 23. napján e-papíron benyújtott kérelmében a szabályozás végrehajtását kezdeményezte, mellékelte a 2026. szeptember 23-én kelt nyilatkozatot mely szerint a közterületként leszabályozandó területet térítésmentesen adja az Önkormányzat tulajdonába. Benyújtotta a T-105141 számú változási vázrajzot, mely alapján a telekalakítást a BFKH Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály 800184/4/2026 ügyiratszámú határozatával engedélyezte.

A telekalakítással:
- a 65055/1 és 65055/2 helyrajzi számú helyrajzi számú magántulajdonú ingatlanok megszűnnek,
- létrejön a 65055/5 helyrajzi számú 1047 m^2 területű magántulajdonú ingatlan,
- létrejön a (65055/4) helyrajzi számú 206 m^2 területű közterületi ingatlan,
- létrejön a (65055/6) helyrajzi számú 120 m^2 területű közterületi ingatlan.

Cash Pool Immo Kft. 2026. október 8-án kelt értékbecslői szakvéleménye a telekalakítással létrejövő közterületi ingatlanok együttes értékét 21 100 000 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 Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság úgy határoz, hogy

1. az Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatáról szóló 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendeletnek való megfelelés alapján egyetért a Budapest III. kerület, Óbor utcában található 65055/1 és 65055/2 helyrajzi számú ingatlanokat érintő, a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Földügyi Osztálya által 800184/4/2026. ügyiratszámú határozattal engedélyezett, T-105141 számú változási vázrajz szerinti telekalakítás végrehajtásával;
2. hozzájárul ahhoz, hogy a telekalakítás eredményeként kialakuló, (65055/4) helyrajzi számú, 206 m² területű, valamint a (65055/6) helyrajzi számú, 120 m² területű ingatlanok térítésmentesen a Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat tulajdonába kerüljenek helyi közút céljára történő lejegyzés jogcímén;
3. felhatalmazza a polgármestert a szerződés megkötésére az alábbi feltételekkel:
   - a (65055/4) helyrajzi számú 206 m² területű közterületi ingatlan és a (65055/6) helyrajzi számú 120 m² területű közterületi ingatlan térítésmentesen kerül a Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat tulajdonába helyi közút céljára történő lejegyzés jogcímén,
   - a 65055/1 és 65055/2 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosa mindennemű kártalanítási igényéről – beleértve a zöld- és műszaki kárt is – lemond.

Felelős: Polgármester
Határidő: a döntést követő 30. nap

Budapest, 2026. november 03.

Őri László
alpolgármester

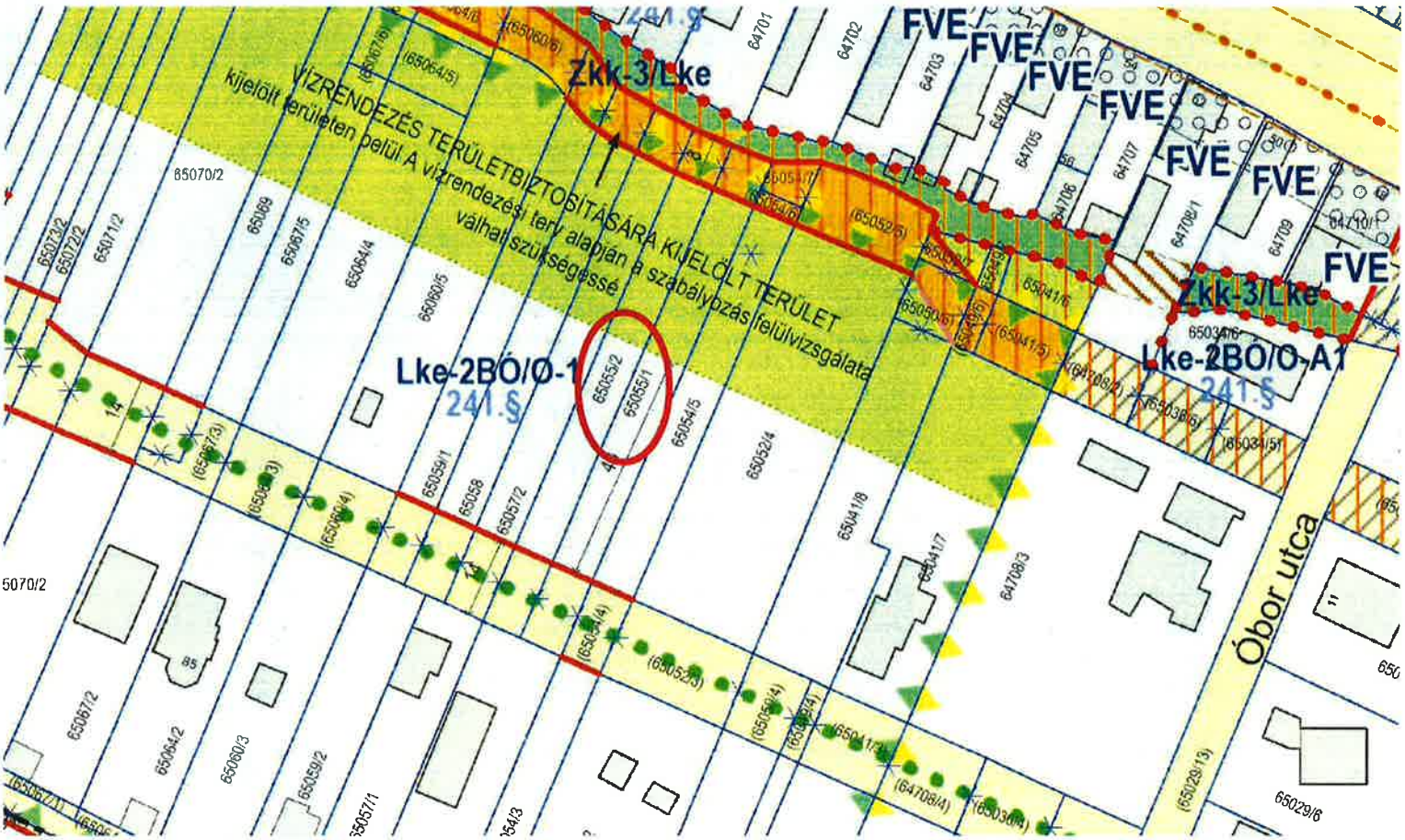
mellékletek:

1. ÓBÉSZ 1. melléklet 4. szabályozási tervlap részlet
2. T-105141 számú változási vázrajz
3. BFKH Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály 800184/4/2026 ügyiratszámú határozata
4. A 65055/1 és 65055/2 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosának nyilatkozata
5. Cash Pool Immo Kft. 2026. október 8-án kelt értékbecslői szakvéleménye

Zrejer Ltd
Tudo érk. 2026.11.04. 9:38

Dr. Dallos Andrea

1. melléklet


Zkk-3/Lke
VÍZRENDEZÉS TERÜLETBIZTOSÍTÁSÁRA KIJELÖLT TERÜLET
kijelölt területen belül A vízrendezési terv alapján a szabályozás felülvizsgálata válhat szükségessé
Lke-2BÓ/Ó-1
241.§
Zkk-3/Lke
Lke-2BÓ/Ó-A1
241.§
FVE
Ábor utca
65070/2
5070/2

2. melléklet

Metriconsult Kft.
1161 Bp. Madách utca 17.
Munkaszám : 148 /2026.

Budapest III. belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 7206/976/2026

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

M= 1:1000 a 65055/1 és 65055/2 helyrajzi számú telekcsoport újraosztásáról

T-105141

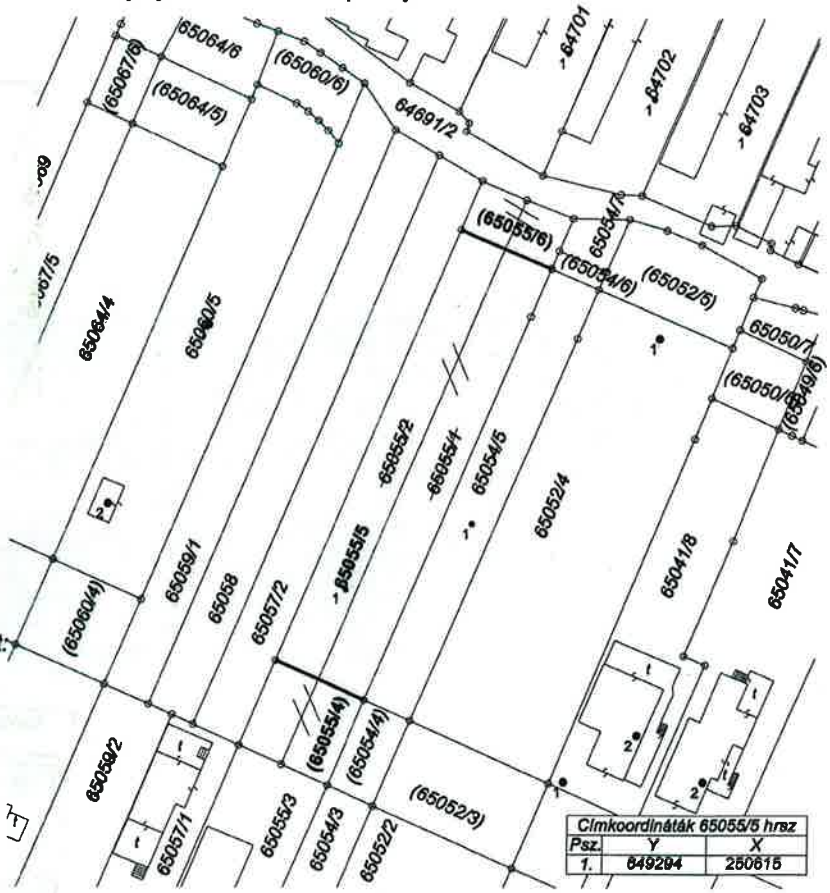
BFKH Földhivatali Főosztaly
Budapest XI. Budafoki út 59.
Dátum: 2026. Június 08.

10022830400020 26
Ikt.szam: 602327/2
Mellékletek (db): ....
Aláírás

A záradék az újrazáradékolás költs... számított egy évig hatályos
2026 AUG 15.
vizsgáló

A változás akaratunknak megfelelően történt:
(tulajdonosok aláírása)

.....
.....
.....
.....
.....



Címkoordináták 65055/5 hrsz		
Psz.	Y	X
1.	649294	250615

Változás előtt						Változás után						
Helyrajzi szám	Alrészlet jel	Alrészlet műv.ág	Min.o.	Terület ha.m²	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet jel	Alrészlet műv.ág	Min.o.	Terület ha.m²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
65055/1	-	kivett beépítetlen terület	-	0.0709	-	(65055/4)	-	kivett közút	-	0.0206	-	
						65055/5	-	kivett beépítetlen terület	-	0.1047	-	
65055/2	-	kivett beépítetlen terület	-	0.0664	-	(65055/6)	-	kivett gyalogos ~~közterület~~ út	-	0.0120	-	
Összesen:	-		-	0.1373	-		-		-	0.1373	-	–

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Készítette: Budapest, 2026.06.05.

Sümegi Ferenc
1161 Bp., Madách u. 17.
IRM: 2027/2007

Sümegi Ferenc
Készítő és minőséget tanúsító
Irsz : 2027/2007
földmérő ig. száma: 10713

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.

Ez a záradék a keltezéstől számított egy évig hatályos

A Budapest Főváros Kormányhivatala ... számú határozatában ... engedélyezem. Az engedélyhez hozzá tartozó változási vázrajzot együtt a határozat véglegessé válásától számított egy évig érvényes.

2026 AUG 15.
P.H.
vizsgáló

001834/4/2026

Budapest, 2026. 2026 JÚN 22.

Szalayné Tóbiás Zsuzsanna
IRM: ...

Záradékoló:
Ing.rend.min.száma:

3. melléklet

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

A döntés végleges

Ügyiratszám: **800184/4/2026**
Ügyintéző: Németh Árpád
Telefonszám: 354-2968
E-mail: nemeth.arpad@bfkh.gov.hu
Tárgy: **Tóth Andrea** megbízásából **Sümegi Ferenc** által kezdeményezett telekalakítási engedélyezési eljárásban **érdemi döntés**

Változással érintett földrészletek: Budapest **III. kerület, belterület 65055/1, 65055/2** helyrajzi számú ingatlanok **telekcsoport-újraosztása** (**T-105141.** számú változási vázrajz alapján)

HATÁROZAT

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

A Kormányhivatal a továbbiakban: mint *Kérelmező*)
megbízásából a továbbiakban: mint *Megbízott*)
beadványára indult telekalakítási engedélyezési eljárásban a telekalakítási kérelemnek helyt ad, és Sümegi Ferenc földmérő mérnök által készített és minősített, valamint a Kormányhivatal földmérési szakterülete által 2026. június 22-én záradékolt **T-105141.** számú változási vázrajz alapján, a Budapest **III.** kerületi belterületi fekvésű, **65055/1, 65055/2** 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 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 65055/1, 65055/2 helyrajzi számú** ingatlanok **telekcsoport-újraosztása** ügyében, a **T-105141. 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-105141**. számú változási vázrajzot a Kormányhivatal földmérési szakterülete 602327/2026. számon, 2026. június 22. napján záradékolta.

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

Mivel a telekalakítással érintett ingatlanok nem minősülnek 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.

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 építészetről 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 telkek 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 telkek **beépítetlenek**.
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 jelenleg nincs folyamatban építési tevékenység, de a jövőben épület elhelyezését tervezi, helyszínrajz még nem áll rendelkezésre.
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* ***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 nyúlványos telket nem kívánnak kialakítani, ezért a TÉKA 48.§ -t nem vizsgálta.

A Szabályozási Terv alapján megállapítható, hogy a telkeket **szabályozási vonalak** érintik.

A T-105141 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 majd a kialakuló (65055/4) és (65055/5) 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-2BÓ/O-1 jelű építési övezetbe, valamint Kt-kk jelű övezetbe és gyalogos közterület övezetébe tartoznak, az építési övezetre a KÉSZ 2. melléklete a következő táblázatot tartalmazza:



2. MELLÉKLET	Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok														B (2).	táblázat
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q
1.		ÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK											ÉPÜLETSZÁM ÉS LAKÁSSZÁM			
2. területfelhasználási kategória	beépítési mód és épület-elhelyezés	a telek legkisebb			a telek legnagyobb				a telek legkisebb	az épület			épületi szám	legnagyobb lakásszám		osztószám
3.					beépítési mértéke		szintterületi mutatója				legnagyobb					
4. Lke-2BÓ					terepszint											
5. övezetcsoport		területe	szélessége	mélysége	feletti	alatti	általános	parkolási	földfelületi aránya	épület magassága	homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja / Pmu	legyenes / lejtésirányú homlokzat magassága	telkenként	épületenként	telkenként	Szm = általános szintterületre / Fo telekterületre
6. ÉPÍTÉSI ÖVEZET	K_{Zh}	m^2	m	m	%		m^2/m^2	m^2/m^2	%	m	m	m	db	db	db	
7. JELE:		T	TSZ	Tm	$B\%_TF$	$B\%_TA$	$SZTM_á$	$SZTM_p$	2%	Ém	Hmo v. Épo v. Pmu	m / m	ÉSZ	LSz/É	LSz/T	
8. Lke-2BÓ/O-1	O	1000	14	-	15	35	0.4	0.2	50	5.5	-	4.5/6.0	1+0	2	4	SZm/100
Beépítési mód		Intézmények			Épületelhelyezés		Kedvezmények - kedvezőnek esetei			Magasságok			Épület- és lakásszám			
SZ = szabadonálló IK = ikres O = oldalhatáron álló Z = zártsorú KÉ = kétem TU = településközi üzemeltetés U = üzemeltetés T = telepszerű		Az intézményekre, azon belül E = egészségügyi KSZ = kereskedelmi, szolgáltató Te = egyházi Sp = sport			oldalhatáron álló építési határon OSZ = szabadonállóan IK,SZ = ikres vagy szabadonálló Z = zártsorú általános ZU = zártsorú csatlakozású ZK = zártsorú kertes zártsorú építési helyen belül: HZ = meglevőnek zártsorú		K = sarokkedvező F 100 = földszintről beépítés Ü = kedvezményes beépítés % Ü = § előírásaihoz szervezői feltétel szerint KH = kiszolgálóházi terület kialakítása É = energiagazdálkodási szempontból előnyös épület § egyéb = földfelületi kedvezmény / fásítás % L = lakófunkció kedvezménye § szerint Ka = kialakult		/kS = Ém: 7 /kS Hmi: 6.5/4.5 Pmu/Pmu+x Pmu ka Épo Mé	kedv. beépítés% magasság korlátozása Ém: 7 m, beépítési kedv. esetén 5 m Hmi: 6.5 m, beépítési kedv. esetén: 4.5 m Utcai parkolómagasság / legnagyobb udvari homlokzatmagasság többlet Kialakult párkánymagasság épület legmagasabb pontja Ém v. Épo magasház esetén		+n 1000 m² / ÉSZ km²/	a 5-nél szerepli feltétel/lehetőség szerint több épület létesíthető szolgálati lakás maximálisnak a lakásszám megállapításhoz telekre vetített általános szintterületre vetített - nincs előírt paraméter, vagy nem értelmezhető	ÖTÉN = területi*

A telekalakítási helyszínrajz alapján a Kormányhivatal megállapította, hogy a kialakuló telkek megfelelnek a KÉSZ telekméretre, telekmélységre és telekszélességre vonatkozó előírásainak.

Mivel a tárgyi telkek beépítetlenek és a Kérelmező helyszínrajzot még nem tudott mellékelni a tervezett beépítésről, ezért a Korm. rendelet 23/B. § (1) bekezdés c) pontját a telek megengedett legnagyobb

beépítettségére, a telken elhelyezhető épületek számára, valamint az épületek tervezett telekhatártól való távolságára vonatkozóan a Kormányhivatal nem vizsgálta.

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

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

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

A Kormányhivatal vizsgálta a kulturális örökségvédelmi szakkérdést is, mely a Budapest, **III.** kerület, belterület **65055/1, 65055/2** helyrajzi számú ingatlanok **telekcsoport-újraosztásához - örökségvédelmi** szempontból **hozzájárul.**

A rendelkező rész szerinti ingatlanok **érintik** *a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény* (a továbbiakban Kötv.) 7. § 23. pontja alapján, az Építési és Közlekedési Minisztérium Hatósági Nyilvántartásában **72911**-es azonosító számon szereplő **régészeti lelőhelyet.**
A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Kormány. rendelet (a továbbiakban: 68/2018. *(IV. 9.) Korm. rendelet*) 87. § (1) bekezdése, a 88. §-ban, valamint a 89. §-ban meghatározott szempontok alapján vizsgálta a Kormányhivatal, hogy a tervezett tevékenység megfelel-e a Kötv.-ben és az e rendeletben meghatározott követelményeknek.
A 68/2018. *(IV. 9.) Korm. rendelet* 88. § (3) bekezdése szerint a telekalakítási eljárás a védettség hatályát nem érinti, a változással érintett telek régészeti védelme a telekalakítás folytán létrejött telkekre is vonatkozik.

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

A telekalakítási eljárás megindítás ténye az ingatlan-nyilvántartásból *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. 12.

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

p.h.

Németh Árpád
vezető-hivatalifőtanácsos

A döntést kapja:

1. Kézbesítési ív alapján
2. Irattár

4. melléklet

Átruházási nyilatkozat

Alulírott mint a Budapest Óbor köz hrsz 65055/1 és 65055/2 telkek tulajdonosa (telek újraosztása után 65055/4, 65055/5, 65055/4kijelentem, hogy a **65055/4 (kivett közút) és 65055/6 (kivett gyalogút)** helyrajzi számon lévő 2 db telekről térítésmentesen lemondok, egyúttal kijelentem, hogy mindennemű kártalanítási igényemről lemondok.

Budapest, 2026. szeptember 23.

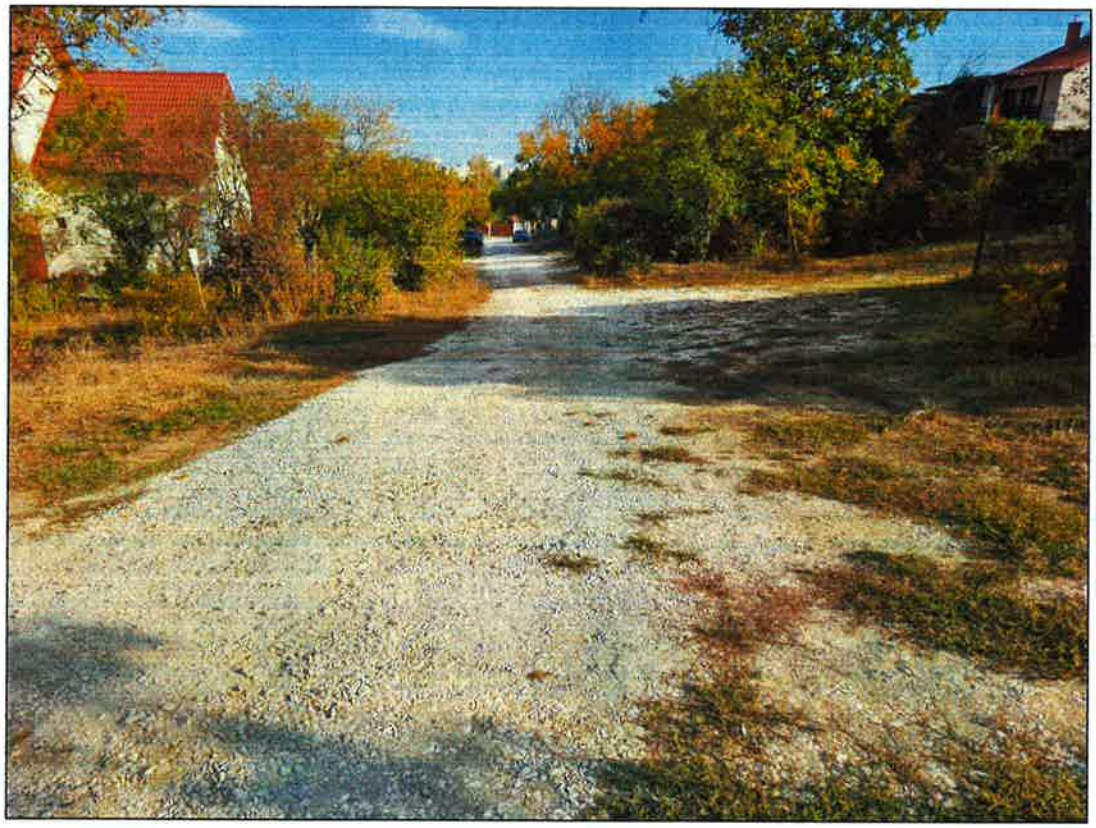
2026-09-23 (UTC)
Elektronikusan aláírva

FlintSign
Powered by infoCert

_____

5. melléklet

Referenciaszám: 382/2026



ÉRTÉKBECSLŐI SZAKVÉLEMÉNY

BUDAPEST III. KERÜLET, ÓBUDA-BÉKÁSMEGYERI POLGÁRMESTERI HIVATAL

megbízásából a

1039 Budapest, belterület 65055/4 és 65055/6 hrsz. alatti ingatlanok T-105141 számú vázrajz alapján érintett részeinek

forgalmi értékéről

(Helyrajzi számok: 65055/4, 65055/6)

Iroda: 1031 Budapest, Vízimolnár utca 4 fszt. 4. Tel/Fax: 240-6417 Mobil: +3620/359-4659 mail: gyorgy.szabo@cashpool.hu

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 6

Ingatlanpiac bemutatása 7

Az ingatlan környezete 8

Tényvázlat 8

Telek 8

Közművek 8

Övezeti terv részlet 9

Az ingatlan értékelése: 11

Mellékletek: 13

INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

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

Az ingatlan címe:	**1039 Budapest, Óbor utca**
HRSZ:	**65055/4, 65055/6**

Ingatlan megnevezése:	Kivett közút, kivett, gyalogos út

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

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

Értékelés határnapja:	2026. október 7.
Érvényességi határnapja:	2027. január 5.

Értékelés eredménye

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	21 100 000 Ft
fő módszer	

A T-105141 számú változási vázrajz szerinti telekalakítás során a tulajdonjog változással érintett területek (65055/6 hrsz 120 m^2, 65055/4 hrsz 206 m^2) forgalmi értéke 21.100.000.-Ft, a 65055/6 hrsz értéke 7.800.000.-Ft, a 65055/4 hrsz értéke 13.300.000.-Ft.

Budapest, 2026. október 8.

Készítette:

Szabó György István
Ingatlanvagyon értékelő
Engedélyszám: C00700/2011

Szabó György István
Digitálisan aláírta: Szabó György István
Dátum: 2026.10.09 13:21:22 +02'00'

Szakértői szemle:

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után 2026. október 7.-én helyszíni szakértői szemlét és környezettanulmányt tartottunk a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. A Megbízó a rendelkezésünkre bocsátotta mindazokat az adatokat és dokumentumokat, melyek az értékbecslés elkészítéséhez szükségesek voltak.

A szakértői szemle során:

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

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

A piaci, forgalmi érték fogalma:

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

A valós piaci (forgalmi) érték megállapításának fontosabb szempontjai:

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

Az értékbecslés során alkalmazott módszerek

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

A **piaci összehasonlító megközelítés** lényege, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat összehasonlítjuk a jelen értékbecslés tárgyát képező létesítménnyel. Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok és a vizsgált vagyontárgy közötti különbözőségek 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 vételárat/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, minőse

Az összehasonlítás során a viszonyítási alapot az 1 1 m^2 nettó redukált épület alapterület képezi, amelyet a vizsgált ingatlan és az összehasonlításba bevont ingatlanok közötti különbözőségek 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 fizetőrészleteit 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 65055/4 hrsz.-ú ingatlan változás utáni főbb adatai

(a 2025.06.05.-i változási vázrajz szerint)

Megnevezés:	Kivett közút
Ingatlan címe:	1039 Budapest, belterület 65055/4 hrsz
Ingatlan fekvése:	Belterület
Helyrajzi szám:	65055/4
Területe:	206 m^2
Tulajdonos:	-
Korlátozások, terhek:	-
Széljegy	-

A 65055/6 hrsz.-ú ingatlan változás utáni főbb adatai

(a 2025.08.02.-i tulajdoni lap szerint)

Megnevezés:	Kivett gyalogút
Ingatlan címe:	1039 Budapest, belterület 65055/6 hrsz
Ingatlan fekvése:	Belterület
Helyrajzi szám:	65055/6
Területe:	120 m^2
Tulajdonos:	-
Korlátozások, terhek:	-
Széljegy	-

Ingatlanpiac bemutatása:

Békásmegyer-Ófalu Budapest III. kerületének kertvárosias jellegű, kedvelt lakóterülete. Az Óbor köz a városrész nyugodt, jellemzően családi házas környezetében helyezkedik el, ahol a beépítés alacsony intenzitású, a környezet zöldfelületekben gazdag. A terület ingatlanpiaci megítélését kedvezően befolyásolja a budai hegyvidéki környezet, a Duna közelsége, valamint Budapest belsőbb részei felé biztosított közlekedési kapcsolatok. Az Óbor közben és közvetlen környezetében elsősorban önálló családi házas ingatlanok, illetve építési telkek találhatók. A telekpiaci keresletet elsősorban magánépítkezők és kisebb lakóingatlan-fejlesztésben gondolkodó befektetők biztosítják. A telek értékének meghatározó tényezője az övezeti besorolás és az ebből következő beépítési lehetőség, továbbá a telekméret, a telek alakja, a közműellátottság, a megközelíthetőség és a domborzati viszonyok. Az Óbor köz lokációja a telekpiac szempontjából kedvezőnek tekinthető. A nyugodt, kertvárosias környezet és a térség lakóingatlan-piaci presztízse megfelelő keresletet biztosít a beépítésre alkalmas telkek iránt. A kedvező tájolású, jó megközelíthetőségű, megfelelő beépíthetőséggel rendelkező telkek a környék átlagánál magasabb fajlagos értéket is képviselhetnek. Az aktuális kínálati adatok alapján a Békásmegyer-Ófalu területén található építési telkek fajlagos kínálati árszintje jellemzően mintegy 75 000–100 000 Ft/m^2 közötti tartományban alakul. A nagyobb telekméret, a korlátozott beépíthetőség, a kedvezőtlen terepviszonyok vagy a hiányos közművesítettség ugyanakkor az elérhető fajlagos értéket jelentősen mérsékelheti. Összességében az Óbor közben található telek lokációja ingatlanpiaci szempontból kedvezőnek minősíthető. A kialakult kertvárosias környezet, a lakófunkció elsődlegessége és a térség iránti kereslet alapján a megfelelő beépítési lehetőséggel rendelkező telek piacképesnek tekinthető. Az értékesíthetőség szempontjából a reális, a telek konkrét műszaki és beépítési adottságaihoz igazodó kínálati ár meghatározó.

(forrás: ingatlan.com)

Az ingatlan környezete

Elhelyezkedés:	Az értékelt ingatlan Budapest III. kerületének Békásmegyer-Ófalu elnevezésű részén az Óbor közből nyíló névtelen utcában helyezkedik el. Budapest III. kerülete Budapesten a Duna nyugati partján, a budai oldalon fekvő kerület. A kerületi önkormányzat az Óbuda-Békásmegyer nevet használja. Keleten a Duna, Budapest IV. kerülete és a XIII. kerület határolja. Délen és délnyugaton a II. kerület, északnyugaton Solymár és Üröm, északon Budakalász a szomszédai. Területéhez tartozik az Óbudai-sziget is. A kerületet domborzati szempontból élesen kettéosztja a Bécsi út – Aranyhegyi út – Ürömfű utca tengely. E vonaltól nyugatra (a temetőt kivéve) a Budai-hegység és a Pilis domborulatai kezdődnek. Keletre viszont sík területet találunk, amelyet a Duna legnagyobb áradásai gátak híján jelentős mértékben elöntenének. Területe: 39,7 km^2 lakóinak száma: 130 560 fő 
Megközelíthetőség:	Az Árpád híd felől a Szentendrei út, Hollós Korvin Lajos utca, Óbor utca, Óbor köz útvonalon érhetjük el az értékelt ingatlant szilárd burkolatú úton. Az Óbor közből nyíló névtelen utca murvával szórt földút
Közlekedés:	Buszmegálló, HÉV, cca. 500-2000 m.
Infrastruktúra:	A kerület infrastrukturális ellátottsága kitűnő, az alapvető intézmények és az ellátás a kerület központjában érhetők el.
Értékbefolyásoló környezeti tényező:	Panorámás környezet
Parkolás:	Parkolni az ingatlan környezetében díjmentesen lehetséges

Tényvázlat

Megbízás tárgya:	**A Megbízó az érintett területen telekrendezést szándékozik végrehajtani. A T-105141 telekalakítással a magántulajdonú 65055/1 és 65055/2 hrsz-ú ingatlanokból 326 m^2 területű közterületet alakít ki a 65055/4, 65055/6 hrsz-on. Feladatunk az érintett földrészlet értékének meghatározása.**

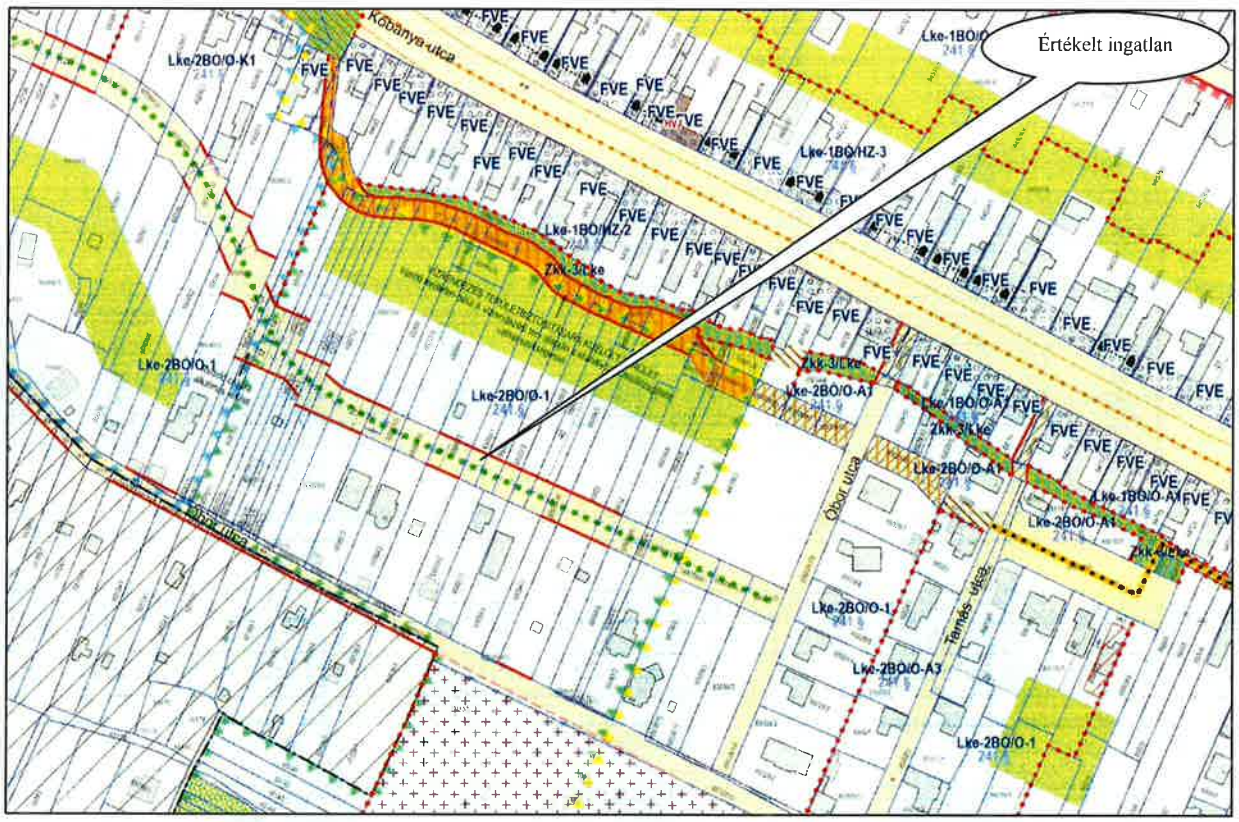
Telek

Telek:	Az érintett földrészlet megnevezése kivett beépítetlen terület. Nyújtott téglalap alakú, enyhén lejtős telek.
Övezeti besorolás, hasznosíthatóság:	Az ingatlan környezetének övezeti besorolása: Lke-2BÓ/0-1, beépíthetőség 15%, szintterületi mutató 0,4 m^2/m^2, épületmagasság 5,5 m
Jogi állapot:	Az értékelésben érintett ingatlan tulajdoni lap részlet és változási vázrajz-alapján beazonosítható. **A bejegyzést követően jogilag rendezett, forgalomképtelen.**

Közművek, gépészet

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

Övezeti terv részlet



70. A TKR alapján településképi szempontból meghatározó

Békásmegyer Ófalu területeire vonatkozó építési övezetek részletes előírásai

155. § (1) Az **Lke-1BÓ** és az **Lke-2BÓ** jelű építési övezetekbe sorolt, a TKR szerinti Békásmegyer-Ófalu történeti beépítésű, és Békásmegyer-Ófalu történeti beépítést körülvevő részterületein a beépítési mód – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épületelhelyezéssel –

a) az **Lke-1BÓ/SZ, Lke-1BÓ/AI/SZ** és az **Lke-BÓ/SZ** jelű építési övezetekben **szabadonálló,**

b) az **Lke-1BÓ/O** és az **Lke-2BÓ/O** jelű építési övezetekben **oldalhatáron álló,**

c) az **Lke-1BÓ/HA** jelű építési övezetben **oldalhatáron álló – hátsó telekhatáron álló épületelhelyezéssel** –

d) az **Lk-2/HZ** jelű építési övezetben **zártsorú –** hézagosan zártsorú **hézagosan zártsorú, oldalszárnyas a 37. §** szerinti épületelhelyezéssel.

(2) Az építési övezetek területén az épületek kialakítása során figyelembe kell venni a **TKR** ide vonatkozó településképi építészeti követelményeit, továbbá a **XXI. Fejezet kiegészítő előírásait is.**

165. § Az **Lke-2BÓ/O-1** jelű építési övezet területén

a) a telken

aa) legfeljebb 4 lakásos lakóépület létesíthető, és

ab) a kialakítható **lakások száma** nem lehet több mint a létesíthető általános szintterület 100-zal való osztásából adódó, a kerekítés szabályai szerint számított egész szám, de legfeljebb az építési övezet táblázatában meghatározott legnagyobb lakásszám;

b) a létesíthető **főépületek száma** és **alapterülete** a **telekméret függvényében**:

ba) **1200 négyzetméternél** kisebb telekméret esetén **egy főépület,**

bb) **1200 négyzetméteres,** vagy annál nagyobb, de az **1500** négyzetmétert el nem érő telekméret **esetén két főépület,**

bc) **1500 négyzetméteres, vagy annál nagyobb** telekméret **felett kettőnél több épület is elhelyezhető, és** az épület alapterülete nem haladhatja meg az egyenkénti **200** négyzetmétert, akár egy, akár több épület létesül;

c) az **előkert** mérete 5,0 méter kivéve, ha az **Szabályozási Terv** utcai homlokzat elhelyezésének sávját rögzíti, mely esetben nincs előkert;

d) az **oldalkert** mérete 3,75 méter, vagy a meglévő épületre vonatkozóan a kialakult méretű;

e) a **hátsókert** mérete 6,0 méter, vagy a meglévő épületre vonatkozóan a kialakult méretű.

2. MELLÉKLET — Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok — *8.(2). táblázat*

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q
1.	területfelhasználási kategória:	beépítés mód és épületelhelyezés	ÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK											ÉPÜLETSZÁM ÉS LAKÁSSZÁM			
2.			a telek legkisebb			a telek legnagyobb				a telek legkisebb	az épület			épület-szám	legnagyobb lakásszám		osztószám
3.						beépítési mértéke		változtatási mértéke			legnagyobb						
4.	**Lke-2BÓ**					terepszint				szélességi arányra	épület-magassága	homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja v. Ptmu	hegyoldali / lejtőoldali homlokzat-magasság	telkenként	épületenként	telkenként	km = általános szintterületre te szintterületre
5.	övezetcsoport		területe	szélessége	mélysége	felett	alatt	általános	parkolási								
6.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET	B_Ön	m²	m	m	%		m²/m²	m²/m²	%	m	m	m	db	db	db	-
7.	JELE:		T	Tsz	Tm	BK_TF	BK_TA	SZTM_á	SZTM_p	Zk	Ém	Hm v. Épü v. Ptmu	Hk / Hk	Ész	szaját	szaját	
8.	Lke-2BÓ/O-1	O	1000	14	-	15	35	0.4	0.2	50	5.5	-	4.5/6.0	2+½	2	4	-
9.	Lke-2BÓ/O-A1	O	400	12	-	35 /½ 40	35	0.6	0.3	50	4.5	Hm 4	-	1	2	2	-
10.	Lke-2BÓ/O-A2	O	400	14	-	35 /½ 40	40	0.5	0.3	50	5.5	-	4.5/6.0	1	2	2	-
11.	Lke-2BÓ/O-A3	O	400	14	-	25	35	0.5	0.3	50	5.5	-	4.5/6.0	1	2	2	-
12.	Lke-2BÓ/O-K1	O	700	14	-	20	35	0.4	0.2	50	5.5	-	4.5/6.0	1	2	4	-
13.	Lke-2BÓ/O-K2	O	700	20	30	25	35	0.5	0.2	50	6.5	Hm 5.5	-	1	3	8	SZm/100
14.	Lke-2BÓ/SZ-N1	SZ	1000	20	30	20	35	0.5	0.2	50	7.5	Hm 6.5	-	2+½	4	-	SZm/150
15.																	
16.																	
17.																	
18.																	
19.																	
20.																	
21.																	
22.																	
23.																	
24.																	
25.																	
26.																	
27.																	
28.																	
29.																	
30.																	
31.																	

Beépítési mód
SZ = szabadonálló
Ik = ikres
O = oldalhatáron álló
Z = zártsorú
KK = kevert
TU = telepszerű üzemekben
U = üzemekben
T = telepszerű

Jelzések
Az alapterületen, azon belül
É = előírás
KSZ = keresk. szolgáltató
Te = egyházi
Sp = sport

Épületelhelyezés
oldalhatáron álló építés helyen
OSZ szabadonállóban
Ik,SZ Ikres vagy szabadonálló
zártsorú építési helyen belül
HZ Hézagosan zártsorú

Kedvezmények esetei
ü = ütemezések
F kiib = főkilcsérti beépítés
k = kedvezményes beépítési %
§ = § alól/irásban szereplő feltételi szerint
átk = közlekedési terület kialakítása
É = energiamegtakarított épület
§ nyfa = növényültetési kedvezmény + fásítás %

Magyarázatok
/kS = Ém. 7 /kS Hm: 6,5/4,5 Ptmu/Ptmu+x
Épület legmagasabb pontja
Mf) = Épület magassági értékei

Épület- és lakásszám
+½ = § előírásban szereplő feltétel szerint
sz = szolgálati lakás
T/ SLm/ = általános szintterületre vetített
- nincs előírt paraméter

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 Óbor köz**	Bp III. ker Belterület Óbor köz	Bp III. ker Belterület Békásmegyer-Ófalu	Bp III. ker Belterület Kőbánya utca
	Lke-2BÓ/0-1, beépíthetőség 15%, szintterületi mutató 0,4 m2/m2, épületmagasság 5,5 m	Lke-2BÓ/0-1, beépíthetőség 15%, szintterületi mutató 0,4 m2/m2, épületmagasság 5,5 m	Lke-2BÓ/0-1, beépíthetőség 15%, szintterületi mutató 0,4 m2/m2, épületmagasság 5,5 m	Lke-2BÓ/0-1, beépíthetőség 15%, szintterületi mutató 0,4 m2/m2, épületmagasság 5,5 m
A telkek területe	**326 m²**	1 597 m²	850 m²	1 929 m²
A közművesztettség foka	**közmű nélküli**	közmű nélküli	villany, gáz	összközműves
Ajánlati ár		115 000 000 Ft	69 900 000 Ft	159 000 000 Ft
Az ajánlat ideje		2026. június	2026. június	2026. június
Eladó referenciája		ingatlan.com/ 35615794	ingatlan.com/ 35240455	ingatlan.com/ 35028205
Fajlagos egységár		**72 010 Ft/m²**	**82 235 Ft/m²**	**82 426 Ft/m²**
ajánlat/eladás		ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%
Korrigált fajlagos egységár		**64 809 Ft/m²**	**74 012 Ft/m²**	**74 184 Ft/m²**
Az értékbefolyásoló tényezők eltérései miatti korrekció				
telekméret		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
elhelyezkedés		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
panoráma		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
telek alakja, lejtése		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
közművesítettség		hasonló 0%	jobb -10%	jobb -15%
hasznosíthatóság/beépíthetőség		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
magasfeszültségű vezeték		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Összes korrekció:		**0%**	**-10%**	**-15%**
Korrigált fajlagos eladási ár:		**64 809 Ft/m²**	**66 611 Ft/m²**	**63 056 Ft/m²**
A korrigált fajlagos árak átlaga:	**64 825 Ft/m²**			
Telekérték kerekítve	**21 100 000 Ft**			



Az ingatlan értékelése:

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

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	21 100 000 Ft
Súlyozás	100%

Azaz

Huszonegymillió-egyszázezer forint

Jelen értékbecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes:

- *Az ingatlan teher-, igény- és permentes állapota.*
- *Az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatta.*
- *Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhette 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 bekövetkezhető 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.*
- *Értékbecslésünkben hozzáértő, felelős, „a jó gazda gondosságával eljáró" tulajdonost feltételeztünk.*
- *Az értékbecslésben mellékleteként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.*
- *Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem találhatók olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.*
- *Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.*
- *Jelen értékbecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen*
- *más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.*
- *Jelen szakvélemény kizárólag a III. Kerületi Polgármesteri Hivataltal telekrendezési szándékkal érintett ingatlanrészek értékbecslését célozza. Ezzel a céllal nem összefüggő ügylet felhasználása esetén sem bírósági megjelenésre, sem tanúskodásra – eltérő megállapodás hiányában – nem vagyunk kötelezhetőek.*
- *Jelen értékbecslést nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Társaságunk nem vállal felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznot, opportunity cost- ot stb.).*
- *Veszélyes anyagok, például azbeszt, savak, mezőgazdasági növényvédő szerek, egyes szigetelő anyagok jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan érékét. Az értékelés elvégzésekor feltételeztük, hogy ilyen anyagok nem találhatók az ingatlanon.*
- *Amennyiben szükséges, ez ügyben Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő*
- *külön megbízása.*