

Az értékelés azonosítója: F25A012

## AKTUALIZÁLÓ INGATLANVAGYON-ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY



Budapest XIV. ker., Pöstyén u. 2-4. szám alatti, 31267/113 hrsz.-ú és a XVI. ker. Öv u.126. szám alatti, 31267/122 hrsz.-ú ingatlan cserélendő telekrészeiről, valamint a XIV. ker. Pöstyén u. 2-4. szám alatti, 31267/113 hrsz.-ú ingatlan 917 m<sup>2</sup> és 105 m<sup>2</sup> területű telekrészeiről

Budapest, 2025. február 7.

Az értékelés egy eredeti példányban készült, ami példányként egy előlapot, 4 számozott oldalt, és a felsorolt melléleteket tartalmazza.



## ELŐZMÉNYEK

BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Iroda megbízásából társaságunk a Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya részére **2024. július 23-i** fordulónappal ingatlanvagyon-értékelést készített a **Budapest XIV. ker., Pöstyén u. 2-4. szám alatti, 31267/113 hrsz.-ú** kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 1 009 m<sup>2</sup>, 917 m<sup>2</sup> és 105 m<sup>2</sup> területű telekrészeinek, valamint a **Budapest XIV. ker. Öv u. 126. szám alatti, 31267/122 hrsz.-ú** kivett csonkatelek megnevezésű ingatlan 1 009 m<sup>2</sup> nagyságú telekrészének piaci forgalmi értékének meghatározására vonatkozóan.

Tekintettel arra, hogy az értékbecslés érvényességi ideje lejárt, társaságunk aktualizáló ingatlanvagyon-értékelést készített tárgyi ingatlanra vonatkozóan a Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztályának megbízásából.

## FELADATMEGHATÁROZÁS

Feladatunkat képezte a **2024. július 23-án** készített értékelés óta eltelt időszak alatt az ingatlanok környezetében, állapotában és az ingatlanpiaci tendenciákban bekövetkezett változások vizsgálata és azok figyelembevételével az ingatlanrészek piaci forgalmi értékének meghatározása.

## ÖSSZEGEZÉS

Az ingatlanok vizsgálatát követő megállapításaink:

1. Az ingatlanok tulajdoni helyzetében az előző értékelés óta nem történt változás.
2. Az aktualizáló értéktanúsítvány elkészítésekor 2025.02.03-án ismételt helyszíni szemlére került sor.
3. Megbízó tájékoztatása szerint az ingatlan kialakításában, állapotában, környezetében az előző értékelés óta nem történt olyan lényeges változás, mely az ingatlanrészek értékét befolyásolná.
4. A 2024. július 23-i ingatlanvagyon-értékelés alapját képező változási vázrajz időközben javításra és jóváhagyásra került (2024.09.03-án). A jóváhagyott T-91590 sz. Változási vázrajz javítása a területi adatokat nem érinti, az ingatlanrészek értékét és azok meghatározását nem befolyásolja.

Az előző értékelésben felhasznált összehasonlító adatokat elemeztük és összevetettük a jelenleg nyilvánosan elérhető forrásokból származó (internet – pl. az ingatlan.com) kínálati adatokkal. A mellékletek között található számítás tartalmazza az ingatlanrészek forgalmi értékének meghatározását, valamint az aktualizálás alapját képező összehasonlító adatokat és számításokat.

Elvégzett elemzéseink alapján a **Budapest XIV. ker., Pöstyén u. 2-4. szám alatti, 31267/113 hrsz.-ú** kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 1 009 m<sup>2</sup>, 917 m<sup>2</sup> és 105 m<sup>2</sup> területű telekrészeinek, valamint a **Budapest XIV. ker., Öv u. 126. szám alatti, 31267/122 hrsz.-ú** kivett csonkatelek megnevezésű ingatlan 1 009 m<sup>2</sup> nagyságú telekrészének jelen szakvéleményben meghatározott, valamint a korábbi értékelésben megállapított forgalmi értéke között az eltérés nem haladja meg az 5%-ot, ezért a **2024. július 23-án kelt ingatlanvagyon-értékelésben meghatározott piaci forgalmi értékeket fenntartjuk.**

Igazoljuk, hogy legjobb tudásunk és meggyőződésünk szerint, az értékelésben foglalt megállapítások igazak és helyesek. Az értékelésben szereplő véleményeket és levont következtetéseket csak az abban szereplő feltevések és feltételek befolyásolják.

Jelen aktualizáló ingatlanvagyon értéktanúsítványunk a korábbi értékeléssel együtt, és az abban foglalt értékelési céllal összhangban érvényes.

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a **Budapest XIV. ker., Pöstyén u. 2-4. szám alatti, 31267/113 hrsz.-ú** kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 1 009 m<sup>2</sup>, 917 m<sup>2</sup> és 105 m<sup>2</sup> területű telekrészeinek, valamint a **Budapest XIV. ker., Öv u. 126. szám alatti, 31267/122 hrsz.-ú** kivett csonkatelek megnevezésű ingatlan 1 009 m<sup>2</sup> nagyságú telekrészeinek piaci forgalmi érték meghatározása.

Elvégeztük tárgyi ingatlanrészek értékelésének aktualizálását és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

## A megbízás adatai

Megbízó:	Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. Ingatlanértékelési Iroda
Az értékelés célja:	A Pöstyén u. 2-4., 31267/113 hrsz.-ú ingatlan 1 009 m <sup>2</sup> -es, valamint az Öv u.126., 31267/122 hrsz.-ú ingatlan 1 009 m <sup>2</sup> -es telekrészeinek piaci forgalmi érték megállapítása az ingatlanrészek cseréje céljából. A Pöstyén u. 2-4., 31267/113 hrsz.-ú ingatlan 917 m <sup>2</sup> és 105 m <sup>2</sup> területű telekrészeinek piaci forgalmi értékének megállapítása, a telekrészek 31268/133 hrsz.-ú ingatlanhoz történő hozzászabályozása céljából.
Az értékelés kiadásának dátuma:	2025.02.07.
Helyszíni szemle időpontja:	2025.02.03.
Alkalmazott módszer:	Piaci összehasonlító módszer

## Az ingatlanok nyilvántartás szerinti adatai

## – Budapest XIV. ker., belterület 31267/113 hrsz.

Az ingatlan nyilvántartási címe:	1147 Budapest XIV. ker., Öv utca 124. "felülvizsgálat alatt" 1141 Budapest XIV. ker., Pöstyén utca 2-4. "felülvizsgálat alatt"
Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett beépítetlen
Az ingatlan fizikai megjelenése:	beépítetlen terület
Az ingatlan helyrajzi száma:	31267/113
Telek területe:	Tejjes: 5 456 m <sup>2</sup>
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Fővárosi Önkormányzat; 1/1
Értékelt ingatlan:	Az ingatlan Öv u. és Pöstyén u. sarka felőli, <b>1 009 m<sup>2</sup></b> területű telekrésze, valamint a 31268/133 hrsz.-ú közterülethez leszabályozásra kerülő <b>917 m<sup>2</sup></b> és <b>105 m<sup>2</sup></b> nagyságú telekrészei.

## – Budapest XIV. ker., belterület 31267/122 hrsz.

Az ingatlan nyilvántartási címe:	1147 Budapest XIV. ker., Öv utca 126.
Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett csonkatelek
Az ingatlan fizikai megjelenése:	beépítetlen terület
Az ingatlan helyrajzi száma:	31267/122
Az ingatlan helyrajzi száma:	31267/122
Telek területe:	Teljes: 1 652 m <sup>2</sup>
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest XIV. ker. Zugló Önkormányzata; 1/1
Értékelt ingatlan:	Az ingatlan kijelölt 1 009 m <sup>2</sup> nagyságú telekrésze.

## Az értékelés megállapításai, eredménye

A 31267/113 hrsz.-ú ingatlan 1 009 m <sup>2</sup> -es telekrészenek piaci forgalmi értéke kerekítve:	139 000 000 Ft + áfa, azaz egyszázharminckilencmillió forint + áfa
A 31267/122 hrsz.-ú ingatlan 1 009 m <sup>2</sup> -es telekrészenek piaci forgalmi értéke kerekítve:	139 000 000 Ft + áfa, azaz egyszázharminckilencmillió forint + áfa
Az ingatlanrészek fajlagos forgalmi értéke:	138 015 Ft/m <sup>2</sup> + áfa, azaz százharmincezer-tizenöt forint/m <sup>2</sup> + áfa
A 31267/113 hrsz.-ú ingatlan 917 m <sup>2</sup> -es telekrészenek piaci forgalmi értéke kerekítve:	31 600 000 Ft + áfa, azaz harmincegymillió-hatszáz ezer forint + áfa
A 31267/113 hrsz.-ú ingatlan 105 m <sup>2</sup> -es telekrészenek piaci forgalmi értéke kerekítve:	3 600 000 Ft + áfa, azaz hárommillió-hatszáz ezer forint + áfa
Az ingatlanrészek fajlagos forgalmi értéke, kerekítve:	34 500 Ft/m <sup>2</sup> + áfa, azaz harmincegyezer-öt száz forint/m <sup>2</sup> + áfa

A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.

Az aktualizáló ingatlanvagyon-értéktanúsítvány hat hónapig érvényes, későbbi felhasználása esetén új értékelés készítése indokolt. Jelen aktualizáló ingatlanvagyon-értéktanúsítvány a **2024. július 23-i** fordulónappal készült ingatlanvagyon-értékeléssel együtt érvényes.

## Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Feladatunkat képezte a Budapest XIV. ker., Pöstyén u. 2-4. szám alatti, 31267/113 hrsz.-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 1 009 m<sup>2</sup>, 917 m<sup>2</sup> és 105 m<sup>2</sup> területű telekrészeinek, valamint a Budapest XIV. ker. Öv u. 126. szám alatti, 31267/122 hrsz.-ú kivett csonkatelek megnevezésű ingatlan 1 009 m<sup>2</sup> nagyságú telekrészenek piaci forgalmi érték meghatározására vonatkozó ingatlanvagyon-értékelés aktualizálása.

A mellékelt T-91590 sz. Változási vázrajz alapján a 31267/113 hrsz.-ú Fővárosi Önkormányzat, valamint a 31267/122 hrsz.-ú Zugló Önkormányzata tulajdonát képező telkek összevonásra, majd megosztásra kerülnek, melynek során egyenlő nagyságú telekrészek cseréje jön létre, mivel így az igényeknek megfelelő, több szempontból kedvezőbb adottságú telkek alakíthatók ki. Fenti telekalakításon kívül a Pöstyén utca folytatásában, a Németpróna utcai szakaszon történő szabályozás, a közterület 12 méterre való szélesítése is megtörténik.

A megbízás alapján az alábbi telekrészek piaci forgalmi értékét állapítottuk meg:

- telekrészcsere kapcsán a Pöstyén u. és az Öv u. sarkánál elhelyezkedő, a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő 31267/113 hrsz.-ú telek **1 009 m<sup>2</sup>**-es területrésze, illetve a szomszédos, Zugló Önkormányzat tulajdonában lévő 31267/122 hrsz.-ú telek szintén **1 009 m<sup>2</sup>**-es telekrésze
- a kerületi szabályozási terv alapján a 31267/113 hrsz.-ú telekből leválasztásra, valamint a 31268/133 hrsz.-ú közterületi telekhez hozzácsatolásra kerülő **917 m<sup>2</sup>** és **105 m<sup>2</sup>** nagyságú telekrészek

**Jelen aktualizáló ingatlanvagyon-értéktanúsítvány a BFVK Zrt. által 2024. július 23-i fordulónappal készített ingatlanvagyon-értékeléssel együtt érvényes.**

**Fentiek alapján az ingatlanvagyon-értékelés érvényességének idejét 2025. augusztus 7-ig meghosszabbítjuk.**

Budapest, 2025. február 7.

Budapest Fővárosi Vagyongézelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság



Móricz István

Ingatlanvagyon-értékelő

Névjegyzékszám: 01380/1994

2. Ellenőrizte:



Vizsy Márk

Ingatlanvagyon-értékelő – szakmai ellenőr

Névjegyzékszám: Zala Megyei Ingatlanvagyon-  
értékelő és Közvetítői Névjegyzék 66/2020



Reményi Krisztina

Ingatlanértékelési irodavezető

# MELLÉKLETEK

**Számítások**

**Tulajdoni lap**

**Térképmásolat és műholdkép**

**Telekalakítási engedély**

**Változási vázrajz**

**Ingtatlanra vonatkozó szabályozás**

**Közműtérkép**

**Képek**



## Számítások

### Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk az ingatlanrészek forgalmi értékének megállapítására. Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesítésre szánt telkek adatait, melyek főbb paraméterei a legközelebb állnak a vizsgált ingatlanrészekhez. Piaci tapasztalatok, valamint szakmai mérlegelés alapján az összehasonlító adatoknál egységesen -10%-os korrekciót alkalmaztunk azok kínálati jellege miatt. A korrigált kínálati árakból kiszámítottuk a fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezővel módosítottunk.

Az összehasonlítás során az alábbi korrekciós tényezőket vettük figyelembe: elhelyezkedés, közlekedés (megközelíthetőség), telek méret, telek alakja és domborzata, közműellátottság, övezeti besorolás, beépítési paraméterek, engedélyek, bontandó épület megléte, védelmek és egyéb korrekciós szempontok.

A korrekciókat követően kiszámítottuk a korrigált fajlagos árak átlagát, mely a Vi-2/28 övezetű telekrészek fajlagos árának feleltethető meg. A szóban forgó ingatlanrészek forgalmi értékét a fajlagos ár és telek terület szorzataként határoztuk meg (1.-2. sz. táblázatok).

A 31267/113 hrsz.-ú ingatlan 917 m<sup>2</sup>-es és 105 m<sup>2</sup>-es Kt-Kk, közlekedési övezeti besorolású telekrészei beépítésre nem szánt területek. Az ingatlanszakmában szokásos megítélés szerint a hasonló adottságú ingatlanok / ingatlanrészek értékét a környék építési telekárainak 25-50%-ában határozhatjuk meg. Jelen esetben szakértői mérlegelés alapján a telekrészek fajlagos árát az ingatlan beépítésre alkalmas, Vi-2/28 övezeti besorolású telekrészeinek fajlagos építési telekárának 25%-ában állapítottuk meg (3.-4. sz. táblázat).

Az értékelt ingatlanrészek és az összehasonlító adatok kerületen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép kivágot szemlélteti:



1. sz. táblázat

A XIV. ker. Pöstyén u. 2-4., 31267/113 hrsz.-ú ingatlan 1 009 m <sup>2</sup> -es telekrészének forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címek	Budapest XIV. ker., Alsórákos Pöstyén u. 2-4., hrsz.: 31267/113	Budapest XIV. ker., Pöstyén u.	Budapest XIV. ker., Alsórákos	Budapest XIV. ker., Alsórákos
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2025. február	2025. február	2025. február
Adat forrása		<a href="https://ingatlan.com/34123602">https://ingatlan.com/34123602</a>	<a href="https://ingatlan.com/33857702">https://ingatlan.com/33857702</a>	<a href="https://ingatlan.com/34542857">https://ingatlan.com/34542857</a>
Ingatlan típusa	beépítetlen telek	telek	telek	telek
Bruttó kínálati ár (Ft)			148 600 000	88 000 000
Nettó kínálati ár (Ft)		649 000 000	117 007 874	69 291 339
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	Kínálati korrekció mértéke: - 10%	584 100 000	105 307 087	62 362 205
Telek területe (m <sup>2</sup> )	1 009	3 821	620	437
Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		152 866	169 850	142 705
Szöveges leírás	A 31267/113 hrsz.-ú, 5456 m <sup>2</sup> -es telek <u>Óv u. és a Pöstyén u. sarkán</u> lévő, 1009 m <sup>2</sup> -es telekrésze. Ép. övezet: VI-2/28. Közműrákötés nincs, de az utcában az összes közmű elérhető.	Összközműves lakóövezeti saroktelek, beépítetlen. Övezeti besorolás: Ln - 3/5	Összközműves lakóövezeti telek, kétszintes bontandó házzal. Övezeti besorolás: LK-1/2	Összközműves lakóövezeti telek, bontandó házzal. Övezeti besorolás: LK-1/8
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
Elhelyezkedés	XIV. ker. Alsórákos	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Közlekedés	jó	hasonló	kedvezőbb	hasonló
Korrekció mértéke		0%	-5%	0%
Telek területe (m <sup>2</sup> )	1 009	nagyobb	kisebb	kisebb
Korrekció mértéke		20%	-5%	-5%
Telek alakja, domborzata	közel szabályos, trapéz alakú, sík telekrész	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Infrastruktúra (közműellátottság)	az összes közmű az utcában	gázvezeték bekötve, a többi az utcában	az összes közmű a telekre bekötve	az összes közmű a telekre bekötve
Korrekció mértéke		-2%	-5%	-5%
Övezeti besorolás	VI-2/28 (lakó épület nem, de lakófunkció létesíthető)	lakóövezeti, kedvezőbb (Ln-3/5)	lakóövezeti, kedvezőbb (Lk-1/2)	lakóövezeti, kedvezőbb (Lk-1/8)
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Övezeti előírás - beépítési paraméterek	beépíthető max: 35%, ép. mag. 12,5, (becsült szintter. mutató: 1,4)	beépíthető max. 50%, ép. mag. 18,0, (becsült szintter. mutató: 3,0)	beépíthető max. 30%, ép. mag. 12,5, (becsült szintter. mutató: 1,2)	beépíthető max. 30%, ép. mag. 8,0, (becsült szintter. mutató: 0,75)
Korrekció mértéke		-25%	3%	10%
Építési engedély	nincs	nincs	nincs	nincs
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Bontandó épület	nincs	nincs	van, két szintes ház	van
Korrekció mértéke		0%	10%	5%
Védelmek	régészeti lelőhely	régészeti lelőhely	nem ismert	régészeti lelőhely
Korrekció mértéke		0%	-5%	0%
Egyéb tényezők	nem ismert	nem ismert	nem ismert	nem ismert
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-12%	-12%	0%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	142 232	134 522	149 468	142 705
Korrigált ár (Ft)	143 511 779			
<b>A 31267/113 hrsz.-ú ingatlan 1 009 m<sup>2</sup>-es, telekrészének nettó forgalmi értéke, kerekítve:</b>		<b>144 000 000 Ft</b>		

2. sz. táblázat

A XIV. ker. Öv u. 126. sz., 31267/122 hrsz.-ú ingatlan 1009 m <sup>2</sup> -es telekrész forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	Budapest XIV. ker., Alsórákos Öv u. 126., hrsz.: 31267/122	Budapest XIV. ker., Pöstyén u.	Budapest XIV. ker., Alsórákos	Budapest XIV. ker., Alsórákos
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2025. február	2025. február	2025. február
Adat forrása		<a href="https://ingatlan.com/34123602">https://ingatlan.com/34123602</a>	<a href="https://ingatlan.com/33857702">https://ingatlan.com/33857702</a>	<a href="https://ingatlan.com/34542857">https://ingatlan.com/34542857</a>
Ingatlan típusa	beépítetlen telek	telek	telek	telek
Bruttó kínálati ár (Ft)			148 600 000	88 000 000
Nettó kínálati ár (Ft)		649 000 000	117 007 874	69 291 339
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	Kínálati korrekció mértéke: - 10%	584 100 000	105 307 087	62 362 205
Telek területe (m <sup>2</sup> )	1 009	3 821	620	437
Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		152 866	169 850	142 705
Szöveges leírás	Öv u. 126. sz. alatti, 31267/122 hrsz.-ú, 1652 m <sup>2</sup> -es telek hátsó, 1009 m <sup>2</sup> -es telekrésze, amely a Vi-2/28 építési övezetekbe esik. Közműrákötés nincs, de az utcában az összes közmű elérhető.	Összközműves lakóövezeti sarkotelek, beépítetlen. Övezeti besorolás: Ln - 3/5	Összközműves lakóövezeti telek, kétszintes bontandó házzal. Övezeti besorolás: LK-1/2	Összközműves lakóövezeti telek, bontandó házzal. Övezeti besorolás: LK-1/8
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
Elhelyezkedés	XIV. ker. Alsórákos	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Közlekedés	jó	hasonló	kedvezőbb	hasonló
Korrekció mértéke		0%	-5%	0%
Telek területe (m <sup>2</sup> )	1 009	nagyobb	kisebb	kisebb
Korrekció mértéke		20%	-5%	-5%
Telek alakja, domborzata	szabályos téglalap alakú, sík telekrész	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Infrastruktúra (közműellátottság)	az összes közmű az utcában	gázvezetékek bekötve, a többi az utcában	az összes közmű a telekre bekötve	az összes közmű a telekre bekötve
Korrekció mértéke		-2%	-5%	-5%
Övezeti besorolás	Vi-2/28 (lakó épület nem, de lakófunkció létesíthető)	lakóövezeti, kedvezőbb (Ln-3/5)	lakóövezeti, kedvezőbb (Lk-1/2)	lakóövezeti, kedvezőbb (Lk-1/8)
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Övezeti előírás - beépítési paraméterek	beépíthető max.: 35%, ép. mag. 12,5, (becsült szintter. mutató: 1,4)	beépíthető max. 50%, ép. mag. 18,0, (becsült szintter. mutató: 3,0)	beépíthető max.30%, ép. mag.12,5, (becsült szintter. mutató: 1,2)	beépíthető max. 30%, ép. mag. 8,0, (becsült szintter. mutató: 0,75)
Korrekció mértéke		-25%	3%	10%
Építési engedély	nincs	nincs	nincs	nincs
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Bontandó épület	nincs	nincs	van, két szintes ház	van
Korrekció mértéke		0%	10%	5%
Védelmek	régészeti lelőhely	régészeti lelőhely	nem ismert	régészeti lelőhely
Korrekció mértéke		0%	-5%	0%
Egyéb tényezők	nem ismert	nem ismert	nem ismert	nem ismert
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-12%	-12%	0%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	142 232	134 522	149 468	142 705
Korrigált ár (Ft)	143 511 752	fajlagos szintterületi mutató ár * bruttó beépíthető szintterület		
A 31267/122 hrsz.-ú ingatlan 1009 m <sup>2</sup> -es telekrész nettó forgalmi értéke, kerekítve:		144 000 000 Ft		

## 3. sz. táblázat

<b>A XIV. ker. Pöstyén u. 2-4., 31267/113 hrsz.-ú ingatlan 917 m<sup>2</sup>-es, közlekedési övezetben lévő telekrészének forgalmi érték meghatározása</b>	
Telek területe (m <sup>2</sup> )	917
Övezeti besorolás	Kt-Kk
Funkció	Közlekedési terület
Vi-2/28 övezetre jellemző korrigált fajlagos építési telekár (Ft/m <sup>2</sup> )	142 232
Az ingatlanrész forgalmi értéke, Vi-2/28 övezetű építési telek esetén (Ft)	130 426 463
Közterületi jelleg miatti korrekció mértéke	-75%
Korrigált ár (Ft)	32 606 616
<b>Az ingatlanrész forgalmi értéke, kerekítve:</b>	<b>32 600 000 Ft</b>

## 4. sz. táblázat

<b>A XIV. ker. Pöstyén u. 2-4., 31267/113 hrsz.-ú ingatlan 105 m<sup>2</sup>-es, közlekedési övezetben lévő telekrészének forgalmi érték meghatározása</b>	
Telek területe (m <sup>2</sup> )	105
Övezeti besorolás	Kt-Kk
Funkció	Közlekedési terület
Vi-2/28 övezetre jellemző korrigált fajlagos építési telekár (Ft/m <sup>2</sup> )	142 232
Az ingatlanrész forgalmi értéke, Vi-2/28 övezetű építési telek esetén (Ft)	14 934 328
Közterületi jelleg miatti korrekció mértéke	-75%
Korrigált ár (Ft)	3 733 582
<b>Az ingatlanrész forgalmi értéke, kerekítve:</b>	<b>3 700 000 Ft</b>

# Tulajdoni lap

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Szinyi

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
Megrendelés szám: 80000004-270640-2024  
2024.10.09

Szektor: 52

BUDAPEST XIV.KER.

Belterület 31267/113 helyrajzi szám

1147 BUDAPEST XIV.KER. Ov utca 124. "felülvizsgálat alatt"  
1141 BUDAPEST XIV.KER. Póstyén utca 2-4. "felülvizsgálat alatt"

Szájlejtő: 8500947 2024.10.08

## LRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alrészlet adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	min.e	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill

- Kivett beépítetlen terület

## ULRÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 111279/1/2002/02.04.10  
jogcím: tulajdonba adás 153129/2/2009/99.07.01  
jogcím: telekmegosztás  
jogállás: tulajdonos  
név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.  
Zuglói Önkormányzat tulajdonjogán át.

## ULRÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 111279/1/2002/02.04.10

Egyéb t-6/944 tisz-ú tervrajz alapján megosztva a 31267/110; 31267/111; 31267/112; helyrajzi számú ingatlanokkal a 31267/26 helyrajzi számú ingatlant.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 35917/1/2004/04.01.12

Vezetéki jog  
1017 m<sup>2</sup> területre.  
jogosult:  
név: ELMŰ RT  
cím : 1132 BUDAPEST Váci ut 72-74.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 47192/1/2009/07.12.20

Bányászati jog  
jogosult:  
név: FŐGÁZ FÖLDGÁZELOSZTÁSI KFT.  
cím : 1021 BUDAPEST VIII.KER. Köztársaság tér 20.

Folytatás a következő lapon

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám: 8000004 270640 2024

2024.10.09

**BUDAPEST XIV. KER.**

Sektor: 52

Belterület: 31267/113 helyrajzi szám

---

**Folytatás az előző lapról**

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalmazza a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

---

**TULAJDONILAP VÉG**

---

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
Megrendelés szám: 8000004/251063/2024  
2024.09.18

BUDAPEST XIV.KER.

Szektor: 53

Belterület 31267/122 helyrajzi szám

1147 BUDAPEST XIV.KER. Cv utca 122.

ILRÉS Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m <sup>2</sup>	k.fill.	ter.	kat.jöv
			ha m <sup>2</sup>	k.fill

. Kivett csonkatelek

0

1652

0.00

ILRÉS Z

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 73021/1/2013/13.05.22

bejegyző határozat, érkezési idő: 61227/5/2006/06.02.09

törlő határozat: 73021/1/2013/13.05.22

jogcím: eredeti felvétel 31235/1/2003/02.09.23

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST-ZUGLÓ ONKORMÁNYZAT

cím: 1145 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 73021/1/2013/13.05.22

jogcím: eredeti felvétel 31235/1/2003/02.09.23

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XIV. KERULET ZUGLÓ ONKORMÁNYZATA

cím: 1149 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2

törzsszám: 15735777

ILRÉS Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 61227/5/2006/06.02.09

Egyeb a T-76482. tt. számú térrajz alapján megosztva a 31267/121. hrsz-u ingatlanra 6000. m<sup>2</sup>-rel és a 31267/122. hrsz-u ingatlanra 1652 m<sup>2</sup>-rel.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONILAP VÉGE

## Térképmásolat és műholdkép



Térképmásolat (E-közmű)



Műholdkép (Közútkapu)

# Telekalakítási engedély



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

BUDAPEST FŐVÁROS FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY		
KÉRELEM SZÁMA: 58/2024-4/2024		
DÁTUM: 2025 FEBR 06		
MELLELET	ELŐTERJESZÉS	ELŐNYÖM
1	1 db. SZ. Készítve	1 db.

Ugyiratszám: **850094/8/2024**  
Ugyintéző: Németh Árpád  
Telefonszám: 354-2968  
E-mail: nemeth.arpad@bfkh.gov.hu  
Tárgy: **Budapest Főváros Önkormányzata által kezdeményezett telekalakítási engedélyezési eljárásban érdemi döntés**



**Változással érintett földrészletek:**  
Budapest XIV. kerület, belterület  
31267/113, 31267/122, (31268/133)  
helyrajzi számú ingatlanok **telekcsoport-  
újraosztása** (T-91590. számú változási  
vázrajz alapján)

## HATÁROZAT

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

A Kormányhivatal **Budapest Főváros Önkormányzata** (1052 Budapest, Városház utca 9-11., a továbbiakban mint *Kérelmező*) beadványára indult telekalakítási engedélyezési eljárásban a telekalakítási kérelemnek helyt ad, és Tóth István földmérő mérnök által készített és minősített, valamint a Kormányhivatal földmérési szakterülete által 2024. szeptember 03-án záradékolt T-91590. számú változási vázrajz alapján, a Budapest XIV. kerületi belterületi fekvésű, **31267/113** helyrajzi számú, kivett, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan, a **31267/122** helyrajzi számú, kivett, csonkatelek megnevezésű ingatlan és a **(31268/133)** helyrajzi számú, kivett, közterület megnevezésű ingatlan 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 választását követően a változási vázrajzot a Kormányhivatal földmérési szakterülete – ha ennek műszaki és jogi akadálya nincs – újra záradékolja. A telekalakítási engedély a határozat véglegessé választásától számított 1 évig hatályos. 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 kerpényezhető.**

Abban az esetben, ha a telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetése folyamatban levő 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 választását követő napon – az ügyfelek külön értesítése nélkül – hivatalból közli.

Földügyi Osztály

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 kívüli 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 XIV. kerület, belterületi fekvésű 31267/113, 31267/122, (31268/133) helyrajzi számú ingatlanok telekcsoport-újraosztása ügyében, a T-91590. 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-91590. számú változási vázrajzot a Kormányhivatal földmérési szakterülete 651514/2024. számon, 2024. szeptember 03. napján záradékolta.

A Kormányhivatal a 384/2016. Korm.rendelet 23/A. § (1) b) pontja 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 megfelelő-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 építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.),
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK),
- a Korm. rendelet 23/E-J. §,
- a Bp. XIV. ker. Zugló építési szabályzatáról szóló 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ).

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

A benyújtott kérelem a Méptv. 89. § (1) bekezdés szerint telekcsoport újraosztására irányul.

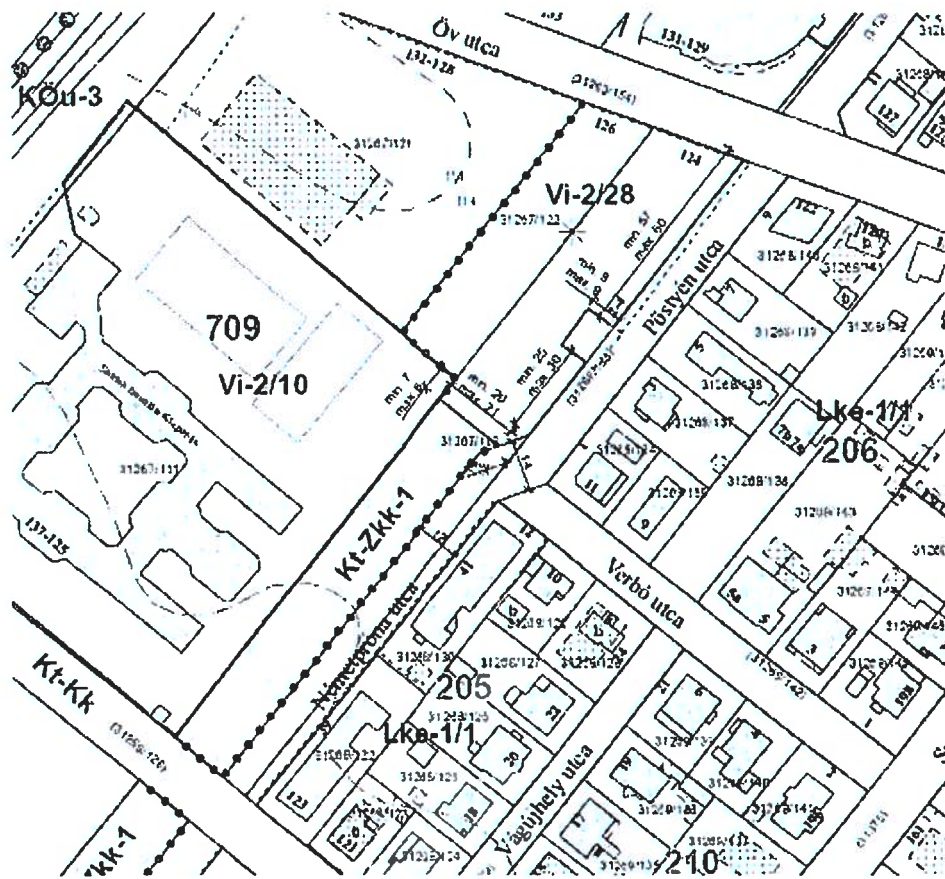
Az érintett telkek kapcsán a Méptv. 85. § (1) bekezdése szerinti változtatási, építési vagy telekalakítási tilalom nem áll fenn.

A telekalakítási helyszínrajz vizsgálata során megállapítható, hogy a telekalakítással érintett telkek beépíthetők.

A Korm. rendelet 23/H. § szerint *„(1) A telekalakítási eljárásban a kérelem részeként nyilatkozni kell a telekalakítással érintett földrészleten 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, záradékozt építészeti-műszaki dokumentáció részét képező helyszínrajzot vagy az egyszerű bejelentési dokumentáció részét képező helyszínrajzot.”*

Az érintett telteken 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 telokfelosztás és telekcsoport újraosztása, valamint a vizgazdálkodási 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 hidon illetve átereszen keresztül megközelíthetők legyenek.”

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

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

A Szabályozási Terv alapján megállapítható, hogy a telkeket szabályozási vonal érinti.

A T-91590 számú változási vázrajz szerint kialakított új telekhatárok összhangban vannak a szabályozási terven ábrázolt szabályozási vonallal.

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

A Szabályozási Terv alapján megállapítható, hogy a telkeket övezethatár érinti. A tervezett telekhatár az övezethatárnak megfelel.

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 Vi-2/28 jelű építési övezetbe, valamint Kt-Zkk-1 és Kt-Kk jelű övezetbe tartoznak.

A KÉSZ 3. melléklete a Kt-Kk jelű övezetre nem tartalmaz határértékeket, a Vi-2/28 jelű építési övezetre és a Kt-Zkk-1 jelű övezetre a következő táblázat vonatkozik:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1 [3] A táblázat 1. sorát módosít otta a 7/2023. (II. 27.) rendelet 2. melléklet 1. pontja	Építési övezet - övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területc (m <sup>2</sup> )	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Telepszint alatti építés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató 29. §(1) szerinti alapérték (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Általános szintterületi mutató 24. §(1) szerinti alapérték (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) [1] Módosított a 23/2022. (VII. 13.) rendelet 20. § (2) bekezdése	Parkolási szintterületi mutató 24. §(1) szerinti alapérték (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) [2] Módosított a 23/2022. (VII. 13.) rendelet 20. § (3) bekezdése	Parkolási szintterületi mutató 24. §(4) szerinti eu-gedmény es értéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
151B	Vi-2/28	1500	SZ	35	45	50	-	-	-	-	12,5
203	Kt-Zkk-1	K	SZ	2	3	60	-	-	-	-	4,5

A telekalakítási helyszínrajz alapján a Kormányhivatal megállapította, hogy a kialakuló építési övezeti telkek megfelelnek a KÉSZ telekméretre és a telkek megengedett legnagyobb beépítettségére vonatkozó előírásainak.

Mivel a tárgyi telkek beépítetlenek, és a Kérelmező helyszínrajzot még nem tudott csatolni a tervezett beépítésről, ezért a Korm. rendelet 23/B. § (1) bekezdés c) pontját a telken elhelyezhető épületek számára, valamint az épületek tervezett telekhatártól való távolságára vonatkozóan a Kormányhivatal nem vizsgálta.

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

A Kormányhivatal megállapította, hogy a tárgyi telekalakítás során az 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. XIV. kerület **31267/113, 31267/122, (31268/133)** 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. § 35. pontja alapján, az Építési és Közlekedési Minisztérium Hatósági Nyilvántartásában **67381-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 akadály nem merült fel, ezért a Kormányhivatal a rendelkező rész szerinti döntést hozta.**

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

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

A Kormányhivatal döntését a fent hivatkozott jogszabályhelyek alapján hozta meg. A Kormányhivatal döntése elleni önálló fellebbezésnek az **Ákr. 116. § (1) és (4) bekezdései** alapján nincs helye. A közigazgatási per lehetőségét az **Ákr. 114. § (1) bekezdése** biztosítja. A Kormányhivatal hatáskörét és illetékességét a **földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet** 3. § (3) bekezdés b) pontja, 36. § b) pontja, valamint a **fővárosi és varmegyei 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, 2025. 01. 08.

Dr. Sára Botond főispán megbízásából:



# Változási vázrajz

## Záradékolt változási vázrajz

Tóth István  
3100 Salgóbanján, Uttörök útja 33 1/4  
Msz.: 24-070

Budapest XIV ker  
belterület  
Adatszolgáltatás: /kt sz/ 7206-789/2024  
7206-844/2024

### VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 31267/113, 31267/122 és 31268/133 helyrajzi számú földrészlet telekcsoport,  
újraosztásáról

M= 1 000

Rövidített változatok alapján  
Dr. László Vilmos ügyvezető igazgató

Térrajz száma T-91590

Címkoordináták		
Poz	Y	X
1	31267/151	242838
1	31267/152	242838
1	855888	242759
1	31267/163	242759
1	655906	242749



Hivatalos javítva  
2024 NOV 30.

Változás előtti állapot				Változás utáni állapot				Sz. szám és egy. jogok	Megjegyzés
H/12	AK	Terület ha m <sup>2</sup>	AK	H/12	AK	Terület ha m <sup>2</sup>	AK		
31267/113	AKK	0 5458	0 00	31267/151	AKK	0 1852	0 00	Vízfelvétel 112 m <sup>2</sup> területre ÉNY-RE 15817/200404 01-12	
31267/122	AKK	0 1652	0 00	31267/152	AKK	0 2366	0 00	Vízfelvétel 274 m <sup>2</sup> területre ÉNY-RE 15817/200404 01-12	
31268/133	AKK	0 1825	0 00	31267/153	AKK	0 2068	0 00	Vízfelvétel 418 m <sup>2</sup> területre ÉNY-RE 15817/200404 01-12	
				31267/154	AKK	0 2847	0 00	Vízfelvétel 786 m <sup>2</sup> területre ÉNY-RE 15817/200404 01-12	
<b>Összesen:</b>		<b>0 8933</b>	<b>0 00</b>	<b>Összesen:</b>		<b>0 8933</b>	<b>0 00</b>		

A helyrajzi számozás és helynévzetés helyes. Ez a záradék a  
keltetési időponttól egy évig hatályos.

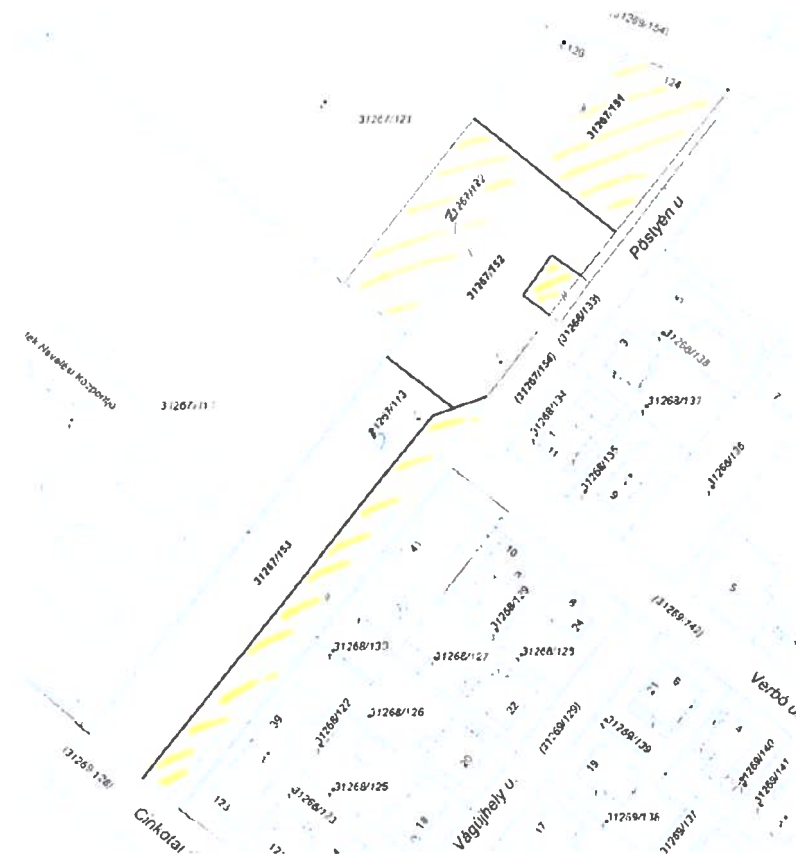
Az ingatlan-nyilvántartás nem alkalmas  
Sajátoslag 2024.08.06.  
Javítás dátuma 2024.08.13.  
Készítő és munkaadó neve: Tóth István  
Tóth István  
Ing. rend. min. száma: 23152017  
Tóth István és társaság  
Ing. rend. min. száma: 23152017

Budapest, 2024. no. nap.  
Záradékolt  
Ing. rend. min. száma: 23152017

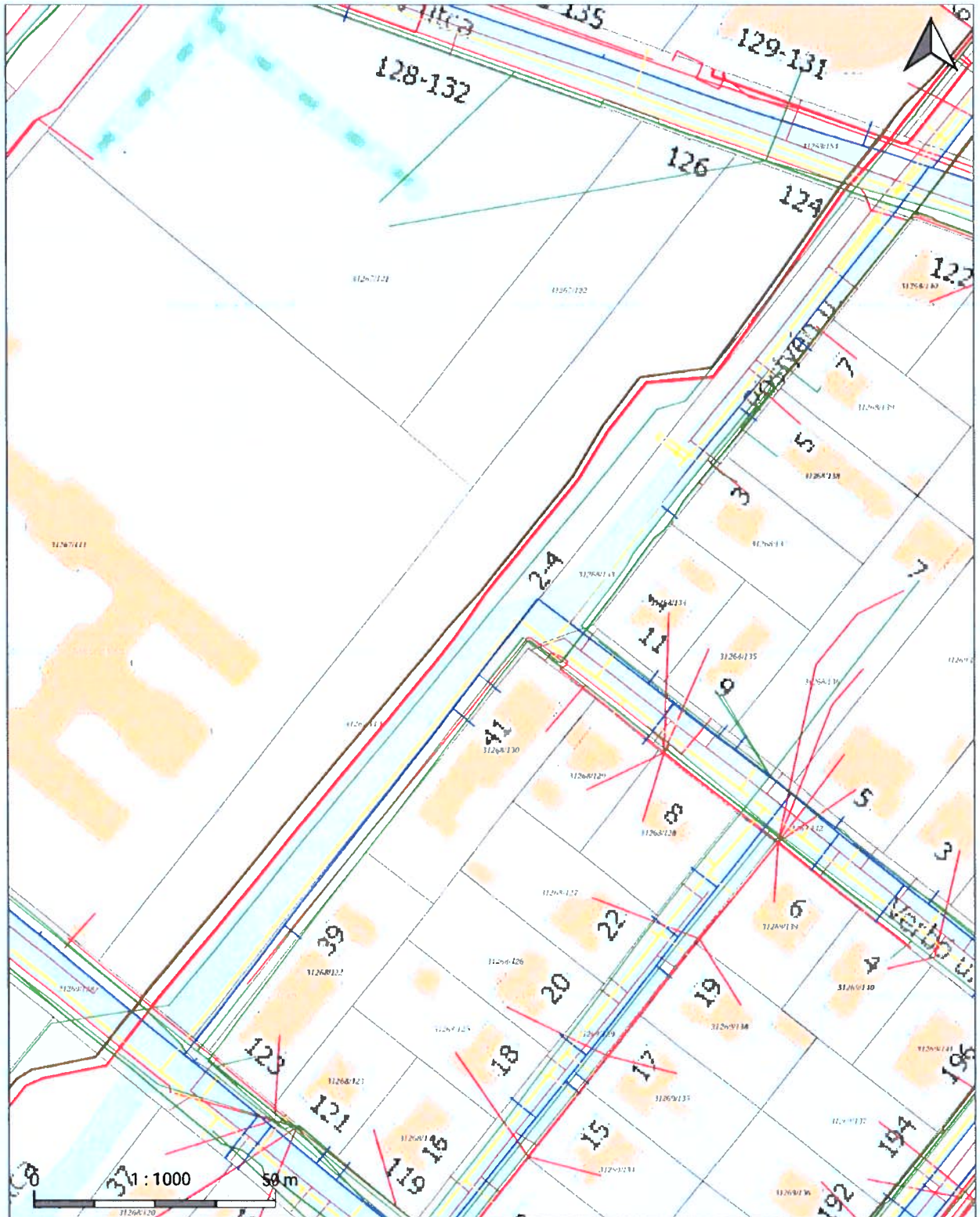


### Értékelt ingatlanrészek

Az értékelendő telekrészeket Megbízó sárga sraffozással jelölte.



# Közműterkép



E-KÖZMŰ

## Közműterkép

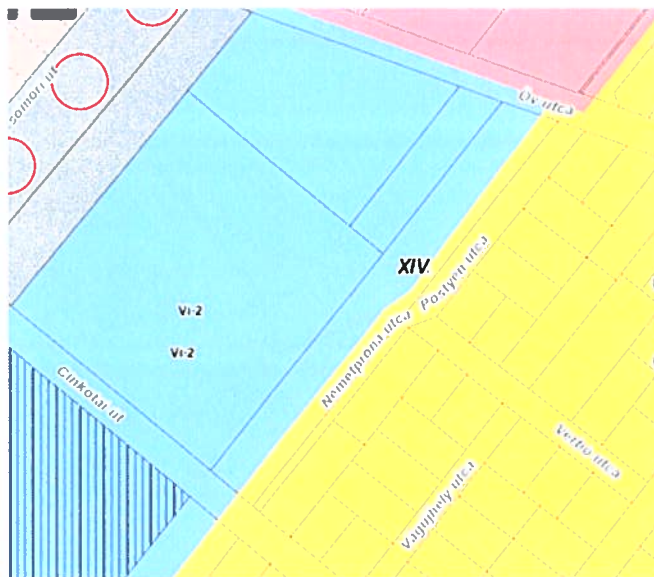
Bp. XIV. ker., 31267/113 és /122 hrsz.

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés

Készült az E-közmű rendszerben (2024. 09. 13.). A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!

# Ingtalanokra vonatkozó szabályozás

## Fővárosi területszabályozási terv (TSZT)



### Többszintes területfelhasználás másodlagos típusa

- Gksz-2: Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület
- K-Köz: Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület
- Lke-1: Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület
- Vi-1: Intézményi, jellemzően zártosú beépítésű terület
- Vi-2: Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület
- Vt-H: Kiemelt jelentőségű helyi központ terület
- Vt-M: Mellékközpont területe
- Vt-V: Városközpont területe
- Zvp: Városi park

### Meglévő erdőterületek és zöldterületek

### Területfelhasználás

## Budapest Főváros XIV. Kerület Képviselő-testületének 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelete Zuglói építési szabályzatáról – kivonat:

### IX. Fejezet

#### - Beépítésre nem szánt övezetek eloirásai

#### 39. Közlekedési területek

**70. §** (1) Közúti közlekedési terület (KÖU) alovezetei: KÖU-2, KÖU-3 és KÖU-4, Kt-kk és KÖK.

(2) A KÖU-2, KÖU-3 és a KÖU-4 övezet területén gyalogos járdát építenek legalább 2 méter szélességben, minden építési telekkel határos szakaszon biztosítani kell.

(3) A KÖU-2 övezet az I. rendű főutak területe. Az övezet a főútvonalon, annak szervizútja, csomópontja, műtárgya, befogadóig kiépített csapadékvíz-elvezető rendszer, valamint kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elem, gyorsvasúti és közúti vasúti (villamos) pálya, közmű és hírközlési építmény, továbbá zöldfelületi elem elhelyezésére szolgál.

(4) A KÖU-3 övezet a II. rendű főutak területe. Az övezet a II. rendű főútvonal, annak szervizútja, csomópontja, műtárgya, csapadékvíz-elvezető rendszere, valamint parkoló, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elem, közúti vasúti (villamos) pálya, közmű és hírközlési építmény, továbbá zöldfelületi elem elhelyezésére szolgál.

(5) A KÖU-4 övezet a település szerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe. Az övezet a gyűjtőút, annak csomópontja, műtárgya, csapadékvíz-elvezető rendszere, valamint parkoló, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elem, közúti vasúti (villamos) pálya, közmű és hírközlési építmény, továbbá zöldfelületi elem elhelyezésére szolgál.

(6) Az I. és II. rendű főutak területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.

#### 35. Intézményterület

**54. §** \*2 (1) Vegyesterületen belül intézményi, jellemzően zártosú beépítésű terület (Vi-1) alovezetei: Vi-1/1, Vi-1/2, Vi-1/3, Vi-1/4, Vi-1/5, Vi-1/6, Vi-1/7, Vi-1/8, Vi-1/9, Vi-1/10, Vi-1/11, Vi-1/12, Vi-1/13, Vi-1/14 és Vi-1/15.

**59. §** (1) \*2 Vegyesterületen belül intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2) alovezetei: Vi-2/1, Vi-2/2, Vi-2/3, Vi-2/4, Vi-2/5, Vi-2/6, Vi-2/7, Vi-2/8, Vi-2/9, Vi-2/10, Vi-2/11, Vi-2/12, Vi-2/13, Vi-2/14, Vi-2/15, Vi-2/16, Vi-2/17, Vi-2/18, Vi-2/19, Vi-2/20, Vi-2/21, Vi-2/22, Vi-2/23, Vi-2/24, Vi-2/25, Vi-2/26, Vi-2/27, Vi-2/28 és Vi-2/EN.

(2) A Vi-2/13 jelű építési övezet területén kizárólag egészségügyi rendeltetésű és azt kiszolgáló kiegészítő rendeltetésű megengedett.

(3) A 424-es jelű tomb Vi-2/14 jelű építési övezetének a területén:

a) a csatlakozó Vi-2/23 jelű építési övezettel közös telekhatár felőli homlokzat legnagyobb magassága nem haladhatja meg a 9,5 métert,

b) a csatlakozó Vi-2/22 jelű építési övezettel közös telekhatár felől a Thokoy ut felé távozó útvonalon a homlokzat legnagyobb magassága nem haladhatja meg a szomszédos telken álló épülettől mért távolságának a másfélszeresét az építési övezet felől legnagyobb beépítési magasság keretén belül.

(4) A 419-es jelű tomb területén Vi-2/14 jelű építési övezetbe sorolt építési telken lakó rendeltetésű elhelyezhető, az összesen kialakítható lakásszám – 16. § (4) bekezdés a) pontja szerinti – alapértéke: 600 m<sup>2</sup>/db.

(5) A Vi-2/15 jelű építési övezetben új épületet elhelyezni csak a telektomb területének részletes talajszennyezés-vizsgálata és az esetleges szennyezés ártalmatlanítása után lehet.

\*1 Beiktatta a 23/2022. (VII. 13.) rendelet 17. §-a

\*2 Módosította a 7/2023. (II. 27.) rendelet 4. §-a

(6) A Vi-2/16 és a Vi-2/17 jelű építési övezet területén elhelyezhető rendeltetés:

a) főrendeltetésként a sport, a vendéglátó vagy a nevelési, oktatási, valamint

b) a főrendeltetését kiszolgáló, kiegészítő rendeltetésű igazgatási és köznevelési egység alakítható ki.

(7) A Vi-2/19 jelű építési övezet területén új lakás önálló rendeltetésű egység nem létesíthető, a meglévő lakások felújíthatóak, átalakíthatóak, de nem bővíthetőek.

(8) A Vi-2/23, Vi-2/24 és Vi-2/26 jelű építési övezetben a Hungaria körúttal szomszédos első teleksor telkein új lakás önálló rendeltetésű egység nem alakítható ki.

(9) A Vi-2/EN jelű építési övezet területén kizárólag az energiaszolgáltatás építménye és azt kiszolgáló kiegészítő rendeltetésű egység alakítható ki.

(10) A Vi-2/28 jelű építési övezetben

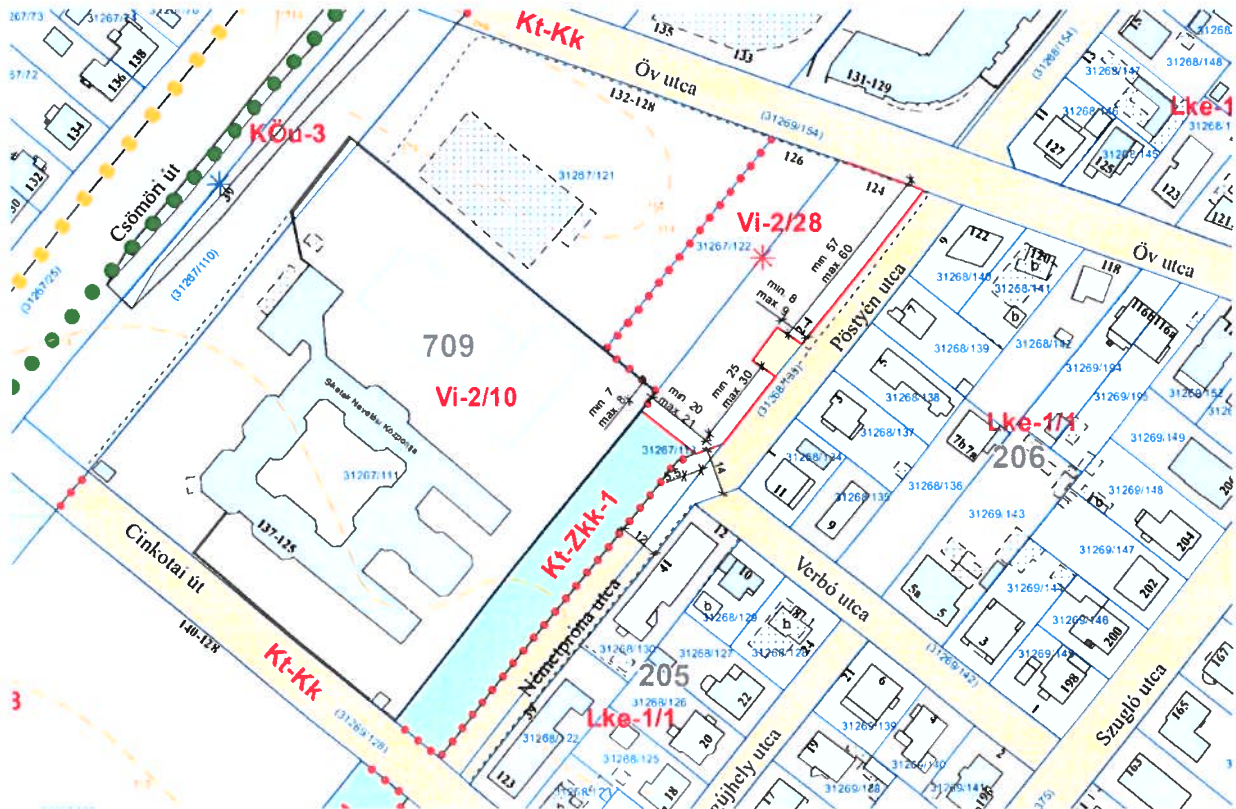
a) szociális rendeltetésűként támogatott lakhatás elhelyezhető,

b) megváltozott munkaképességű személyeket ellátó szociális rendeltetések közül támogatott lakhatás önálló rendeltetési egysége után nem kell autóbúsz elhelyezését biztosítani;

c) a hátsó kert legkisebb mérete 4,0 m, az oldalkert legkisebb mértéke 4,0 m;

d) a szabályozási tervben az övezet elhatároló közterületi telek alakítást megátarozó szabályozási vonalat irányadó szabályozási vonalnak kell tekinteni, amely nem kötelező jelleggel jelöli a közterület és az egyéb nem közterület elválasztó vonalat, kialakítása esetén azonban az e) pont szerint kell eljárni;

## Szabályozási terv – kivágat:



## Jelmagyarázat:

	Övezeti jel		Kötelező megszüntető jel
	Övezeti határvonal		Javasolt megszüntető jel
	Szabályozási vonal		Kerületi jelentőségű közutak (Kt-Kk övezet területe)
	Szabályozási szélesség (m)		Közpark, közkert, fásított köztér területe

## Beépítési paraméterek:

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	
Építési övezeti jel	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítési mód	Beépítési megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti építési megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Általános szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Általános szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Vi-2/28	1500	SZ	35	45	50	-	-	-	-	-	12,5

# Ingtalanokat érintő védettségek

Település (Településrész)

Budapest 14

Helyrajzi szám

31267/113

Keresés képpel

Lekérdezés

## Találatok:

Műemléki védelem (0 db) **Régészeti védelem (1 db)** Világörökségi védelem (0 db)

 Találatok nyomtatása



Műemléki védelem (0 db)

### Régészeti védelem (1 db)

VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSG JOGI JELLEGE	AZONOSÍTÓ
Budapest	Budapest 14	31267/113	Csömöri út-Körvasút sor-Mogyoródi út- Vezenseny u.-Vazul u.- Körvasút	régészeti lelőhely	67381

Világörökségi védelem (0 db)

Település (Településrész)

Budapest 14

Helyrajzi szám

31267/122

Keresés képpel

Lekérdezés

## Találatok:

Műemléki védelem (0 db) **Régészeti védelem (1 db)** Világörökségi védelem (0 db)

 Találatok nyomtatása



Műemléki védelem (0 db)

### Régészeti védelem (1 db)

VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSG JOGI JELLEGE	AZONOSÍTÓ
Budapest	Budapest 14	31267/122	Csömöri út-Körvasút sor-Mogyoródi út- Vezenseny u.-Vazul u.- Körvasút	régészeti lelőhely	67381

Világörökségi védelem (0 db)

Forrás: ony.hu

## Képek



Az újonnan kialakuló 31267/151 hrsz.-ú telek, az Öv u. - Pöstyén u. sarok, illetve az Öv u. felől



Facsoport az új, 31267/152 hrsz.-ú telken és a Pöstyén u. folytatása (Németpróna u.)



A Pöstyén u. menti, elkerített gázvezeték nyomákszabályozó állomás



Az újonnan kialakuló 31267/152 hrsz.-ú telek képe a Németpróna út felől



Az újonnan kialakuló 31267/152 hrsz.-ú, telek és a Pöstyén utca



A kiszélesítésre kerülő, Németpróna utcai telek (új hrsz.: 31267/154)



A Németpróna utcai telek az Öv utca irányából, illetve a Cinkotai út felől

