



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

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

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2023. október 26-i ülésére

- Tárgy:** döntés a 19971/2 hrsz.-ú, 6.838 m² nagyságú „kivett beépítetlen terület” megjelölésű ingatlan területbérleti szerződés keretében történő hasznosítására vonatkozó nyilvános pályázat kiírásáról
- Előterjesztő:** Czeglédy Gergő alpolgármester
- Előkészítette:** Freschl Attila osztályvezető-helyettes, Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. Értékesítési, Helyiség- és Telekhasznosítási Osztály
- Tárgyalja:** a Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság 2022. október 25-i ülésén

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonában áll a Budapest belterület, III. kerület 19971/2 hrsz.-ú, 6.838 m² nagyságú „kivett beépítetlen terület” megjelölésű ingatlan.

Az ingatlan természetben Óbuda-Békásmegyer Törökkő városrészében található. A szomszédos Pomázi út a vasúti felüljáróra vezet, mellette aszfaltozott úttest és kerékpárút található. A Pomázi út ezen részén nagy- és kisméretű elektromos vezetékek láthatók, víz, gáz, csatorna közüzemi csatlakozások az utcában távolabb vannak. Az ingatlan környezetében a terület hosszanti oldalán az Aranyhegyi patak, szórványosan elhelyezett épületek, és az Esztergom – Budapest vasútvonal található. A tömegközlekedési eszközök megállója (autóbusz) 500 m-en belül elérhető, személygépkocsival parkolni az utcán lehet. Élelmiszer alapellátást biztosító bevásárlási lehetőség 500 méteren belül, a közintézmények, szolgáltatások, piac, bevásárlóközpont tömegközlekedési járművekkel 10-15 percen belül elérhetők. A környezeti terhelés és a levegőszennyezés közepes mértékű, a közbiztonsági helyzet a környék átlagának megfelelő.

A terület szabálytalan, körülbelül 300 méter hosszú, hosszban elnyúlt alakú, hossz tengelye ÉNy-DK-i irányú. Felszínén hosszirányban, a Pomázi út közelében, egy körülbelül 1,50 méteres tereplépcső látszik, magasabb része az Aranyhegyi patak felé esik. A tereplépcső felszíne hossz- és keresztirányban sík. A terek kerítetlen, felszínét természetes növényes bokrok és aljnövényzet borítja, felépítmény nincs. Az ingatlan jobb oldalán földút található, ami egy darabig gépkocsival járható, ennek Pomázi út felőli részén egy rozsdás, kétszárnyú kapu található. Az úttól távolabbi rész gyalogosan járható. A telken közmű beállítások és mérőórák nincsenek, az E-közmű térkép megerősíti, hogy az ingatlan közművesítetlen. A területet érinti a nagyfeszültségű távvezeték védőtávolsága. Megjegyzendő, hogy a telken építési törmelék található, ennek mennyisége a növényzeti fedettség miatt nehezen becsülhető, de vélhetően több köbméteres mennyiségről van szó. Fagy- jég- és vadkár a környezet átlagának megfelelő, a terület talajerózióval mérsékelten terhelt. A földterület régészeti védeltségéről, talaj- és felszínmozgásról, föld alatti üregekről, rejtett hidrogeológiai körülményekről nincs információ.

Az ingatlan KÖu-2 övezetbe tartozik, I. rendű főutak területe, melynek előírásait az ÓBÉSZ 228. § (9) tartalmazza. Az Önkormányzat Főépítési és Várostervezési Irodájának I/918-4/2023 számú állásfoglalása szerint a telken raktár, illetve felvonulási épület határozott időre elhelyezhető, azzal a kikötéssel, hogy az ÓBÉSZ-ben jelzett útlétesítés esetén a bérleti rendszer újratárgyalásához az építmény elszállítása is társulhat.

A telek adatai a tulajdoni lap szerint az alábbiak:

megnevezés:	kivett beépítetlen terület
földrészlet területe:	6.838 m ²
tulajdonos:	Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata
tulajdoni lap III. rész:	1. vezetékJog 1.217 m ² területre, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. 2. vezetékJog 64 m ² területre, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. 3. vezetékJog 21 m ² területre, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. 4. vezetékJog 36 m ² területre, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
övezeti besorolás:	KÖu-2 I. rendű főutak területe

Az ingatlanra vonatkozó övezeti előírások a következők:

A KÖu, a Kt és a KÖk jelű közlekedési területek övezeti előírásai

228. § (1) A KÖu területfelhasználási kategóriájú KÖu-1, KÖu-2, KÖu-3 és KÖu-4 jelű övezetek területein, a Szabályozási terven jelölt Kt-kk kerületi I jelentőségű közlekedési terület övezet területein és a KÖk kötőpályás közlekedési területek övezeteiben elsődlegesen a közlekedés, a közművek és a hírközlés építményei, területei helyezhetők el.
- (2) Az övezetek területén az I-X. fejezet rendelkezéseit együtt kell alkalmazni
- az övezetek általános és részletes előírásait rögzítő (5)-(18) bekezdésekkel,
 - a 2. melléklet 24. táblázatában rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
 - a Szabályozási tervvel, és a XXI. Fejezet kiegészítő előírásaival.
- (3) Amennyiben a Szabályozási terv, vagy a XXI. fejezet egyes területekre vonatkozó Kiegészítő előírása az építési övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
- (4) Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
- 5) A KÖu-1, KÖu-2, KÖu-3 és a KÖu-4, valamint a KÖk és a Kt-kk jelű övezetek területén elhelyezhetők
- a közutak és azok szervízútjainak felszíni és különbszintű létesítményei – a közlekedési hálózatban betöltött szerep szerinti kialakítással (út, csomópont, műtárgyak, csapadékvíz elvezető rendszerek),
 - a kötőpályás közlekedés közúti gyorsvasúti (villamos) építményei – a Kt-kk övezet kivételével,
 - a gépjármű várakozás létesítményei – építményként vagy felszíni parkolóként,
 - a kerékpáros és gyalogosforgalom céljára kijelölt területek és azok építményei,
 - a közművek, hírközlési létesítmények felszíni és felszín alatti építményei,
 - a csapadékvíz elvezetés műtárgyai,
 - zöldfelületi elemek, továbbá kertépítészeti és szabadtér építészeti tárgyak, műtárgyak, környezetvédelmi létesítmények,
 - köztárgyak, valamint
 - utasváró, vendéglátó terasz,
 - ahol a Szabályozási terv, valamint a TKR azt lehetővé teszi kiosk,
 - a közúti úrszelvény figyelembevételével létesülő építmény a terepszint alatt vagy felett, ahol a Szabályozási terv szabályozási eleme lehetővé teszi.
- (6) Üzemanyagtöltő állomás, autósosó és egyéb autós szolgáltatás csak ott létesíthető, ahol a Szabályozási terv lehetővé teszi.
- (...)
- (9) A KÖu-2 jelű övezet (I. rendű főutak) területén – a fentiekén túlmenően
- parkoló csak szervízútról megközelíthetően, vagy szervízút hiányában az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki, vagy önálló parkolási létesítményként valósítható meg,
 - épületként kizárólag a közlekedést szolgáló irányító- és várólétesítmény létesíthető.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan használaton kívül áll, továbbá az Önkormányzatnak jelentős költséget jelent a terület gondozása, a jelen előterjesztés a telek bérbeadás útján történő részleges hasznosításának előkészítését célozza.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelete 111. § szerint a 109-110. §-ban meghatározottaktól eltérő célú, belterületi ingatlanok hasznosításáról, az adott bérbevételi funkciónak megfelelően meghatározott 180 napnál nem régebbi forgalmi értébecslésen alapuló bérleti díj meghatározásával – a vagyonrendeletben meghatározott értékhatártól függően – a tulajdonosi területen érintett állandó bizottság vagy a Képviselő-testület dönt..

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014. (VI. 2.) önkormányzati rendelet 21. § (4) bekezdés szerint a (2) bekezdés szerinti jogügylet esetén a tulajdonosi jog gyakorlásának meghatározására (ugyanezen rendelet) 16. § rendelkezéseit kell alkalmazni, mely szerint

(1) Az üzleti vagyon tekintetében – önkormányzati rendelet eltérő rendelkezése hiányában – a (2) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével

- a) a bruttó 150 millió Ft-ot elérő vagy azt meghaladó önkormányzati vagyon felett a Képviselő-testület,
 - b) a bruttó 150 millió Ft-ot el nem érő önkormányzati vagyon felett a tulajdonosi területen érintett állandó bizottság
- gyakorolja a tulajdonosi jogokat.

Az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft-vel elkészítette az ingatlanra vonatkozó értébecsléseket. A Bártfai László okleveles üzem-mérnök, ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő által a 2023. október 2-án készített forgalmi értébecslésben megállapított bérleti díj: 180,- Ft/m²/hó. Megjegyzendő, hogy az előterjesztés tárgyát képező ingatlan érteke meghaladja a 150 millió Ft-ot (a forgalmi értékre vonatkozó becslés szerint 295.500.000,- Ft).

A fentiek alapján kérjük a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az ingatlan bérbeadási pályázatra történő kiírását célzó döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzatának Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014. (VI. 2.) önkormányzati rendelet 16. § (1) bekezdésének a) pontja és az Önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet 111. § figyelembe vételével úgy határoz, hogy

- **hozzájárul** a Budapest Főváros III. kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat tulajdonában álló **19971/2 hrsz.-ú, 6.838 m²** nagyságú „kivett beépítetlen terület” megjelölésű **ingatlan részleges, területbérleti szerződés keretében történő hasznosítására vonatkozó, nyilvános pályázat kiírásához** az alábbi főbb kikötésekkel:
 - a pályázat elbírálási szempontja: a megajánlott bérleti díj;
 - a fajlagos területbérleti díj irányára 180,- Ft/m²/hó, amely az előző évi, MNB által közzétett inflációs rátával évente indexálendő;
 - a bérbeadás időtartama 3 év határozott idő;
 - pályázni egybefüggő, legalább 1.000 m² terület bérleti szerződés keretében történő hasznosítására lehet, a bérelni kívánt ingatlanrész pontos megjelölésével, valamint részletes hasznosítási koncepció benyújtásával;
 - a területbérlettel összefüggésben a Bérbeadó közüzemi szolgáltatást nem biztosít;
 - a pályázat során nem képezik bírálat tárgyát a Pályázó által, a használandó ingatlanrészen esetlegesen elhelyezni kívánt felépítmények, ezek megvalósíthatóságának kockázatát a Pályázónak kell viselnie, az Önkormányzat ebbéli felelősségét kizárja;
 - a megkötendő területbérleti szerződésben rögzíteni kell, hogy a tervezett funkció megvalósításához szükséges szakhatósági és egyéb engedélyek, hozzájárulások, nyilatkozatok beszerzése a Bérlet feladata és felelőssége, az Önkormányzat ebbéli felelősségét kizárja;
 - a megkötésre kerülő szerződésben rögzíteni kell, hogy a bérelt területen bármilyen felépítmény vagy épület esetlegesen, csak az ingatlanra vonatkozó övezeti előírások betartása mellett, előzetes tulajdonosi hozzájárulás és a beruházásra vonatkozó részletes megállapodás aláírását követően, külön eljárás keretében épülhet;
 - az aláírásra kerülő szerződésben a Bérletnek vállalnia kell a bérelt terület saját költségén történő lekerítését, rendezését, rendszeres kaszálását, tisztántartását;

- a megkötendő területbérleti szerződést közjegyzői okiratba kell foglalni, melynek díját a Bérlet köteles fizetni;
 - a pályázatban kikötésre kell, hogy kerüljön, hogy az Önkormányzat a pályázatot a pályázati eljárás bármely szakaszában, indoklás nélkül eredménytelenné nyilváníthatja, valamint hogy fenntartja azon jogát, hogy az Ajánlattevőkkel a pályázatbontást követően további tárgyalást folytasson, közöttük zártkörű licitet tartson.
- **felkéri** az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt-t a fentiek szerint a pályázat kiírására és lefolytatására valamint arra, hogy a pályázat eredményéről szóló javaslatot döntéshozatalra nyújtsa be.

Felelős: dr. Kirchhof Attila, az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. vezérigazgatója

Határidő: folyamatos

Budapest, 2023. október 9.


Czeglédy Gergő
alpolgármester


Melléklet:

- értékbecslés
- tulajdoni lap

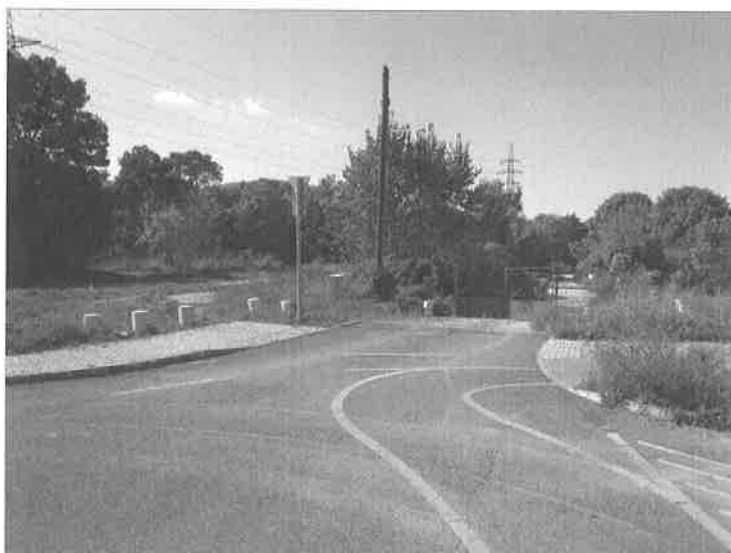


Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.
1031 Budapest, Városház köz 5.

T: 06-30/908-1995
e-mail: avantimmo@gmail.com

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest, III. 19971/2 hrsz alatti
kivett beépítetlen terület bérleti díjáról



Budapest, 2023. október 02.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett kivett beépítetlen terület bérleti díját a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Városrész: Kaszásdűlő-Törökkő	
Építési övezeti besorolás	Köu-2
A terület mérete m²	6 838
Fajlagos bérleti díj bruttó Ft/m²/hó	180,06
Bérleti díj bruttó Ft/hó	1 231 250
Bérleti díj bruttó Ft/év	14 775 000
Bérleti díj nettó Ft/hó	969 488
Bérleti díj nettó Ft/év	11 633 858



.....
Bártfai László
okl. ü. mérnök
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

1. Előzmények

Az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. Értékesítési, Helyiség- és Telekhasznosítási Osztály 1033 Budapest, Mozaik u. 7. megbízási keretszerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan bérleti díjának forgalmi értékbecslését.

2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valódiságát és teljességét nem vitattuk.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlant szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.
- A forgalmi érték meghatározásánál az ingatlan egészben történő értékesítését tételeztük fel. Az ingatlant tehermentes, birtokba vehető állapotban értékeltük.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett.
- A szakvéleményben szereplő érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg. Az értékbecslés változatlan műszaki tartalom és körülmények esetén 180 napig használható fel.
- Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásunk szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártunk el, de nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át részünkre.
- A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás.

3. Tanúsítvány

A szakvélemény készítője tanúsítja, hogy az általa tett megállapítások igazak, és helytállóak, a megbízott független, és díjazása nem függ a megállapított értéktől. A véleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat a korlátozó feltételek határolják be.

4. Az ingatlan leírása

4.1. Az ingatlan környezete

Az ingatlan természetben a kívüljegyzett címen, Óbuda-Békásmegyer Kaszásdűlő városrészében található. A Pomázi út a vasúti felüljáróra vezet, mellette aszfaltozott úttest és kerékpárút található. A járda Viacolor burkolatú. A Pomázi út ezen részén nagy- és kifestült-ségű elektromos vezetékek vannak, víz, gáz, csatorna az utcában távolabb van. A környezetben a terület hosszanti oldalán az Aranyhegyi patak, szórványosan elhelyezett épületek és az Esztergom – Budapest vasútvonal található.

A tömegközlekedési eszközök megállója (autóbusz) 500 m-en belül elérhető. Személygépkocsival parkolni az utcán lehet.

Élelmiszer alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség 500 m-en belül, közintézmények, szolgáltatások, piac, bevásárlóközpont tömegközlekedési járművekkel 10-15 percen belül elérhető. A környezeti terhelés és a levegőszennyeződés közepes, a közbiztonsági helyzet a környék átlagának megfelelő.

4.2. A terület leírása

Az ingatlan KÖu-2 övezetbe tartozik, I. rendű főutak területe, melynek előírásait az ÓBÉSZ 228. § (9) tartalmazza. A Főépítési és Várostervezési Iroda mellékelt I/918-4/2023 sz. állásfoglalása szerint raktár, ill. felvonulási épület határozott időre elhelyezhető, azzal a kikötéssel, hogy az ÓBÉSZ-ben jelzett ültetés esetén a bérleti rendszer újratárgyalásához az építmény elszállítása is társulhat.

A terület szabálytalan, kb. 300 m hosszú, hosszúkás alakú, hossz tengelye ÉNy-DK-i irányú. Felszínén hosszirányban, a Pomázi út közelében, egy kb. 1,50 m-es tereplépcső látszik, magasabb része az Aranyhegyi patak felé esik. A tereplépcső felszíne hossz- és keresztirányban sík. A terület bekerítetlen, felszínét természetes növesű bokrok és növényzet borítja, felépítmény nincs. A jobb oldalán földút található, ami egy darabig gépkocsival járható. A földút Pomázi út felőli részén egy rozsdás, kétszárnyú kapu található. Az úttól távolabbi rész gyalogosan járható.

A telken közmű beállításokat és mérőórákat nem láttunk, az E-közmű térkép szerint a telken közmű bekötés nincs. A területet érinti a nagyfeszültségű távvezeték védőtávolsága. A telken 3,0 - 4,0 m³ építési törmelék található.

Fagy- jég- és vadkár a környezet átlagának megfelelő, talajerózióval mérsékelten terhelt terület. A földterület régészeti védeltségéről, talaj- és felszínmozgásról, föld alatti üregekről, rejtett hidrogeológiai körülményekről nincs információnk.

A terület adatai

Megnevezés	Kivett beépítetlen terület
Földrészlet területe	6838 m ²
Tulajdonos	III. ker. Önkormányzat
Tulajdoni lap III. rész	1. Vezetékjog 1217 m ² területre, jogosult: ELMÜ Hálózati Kft.
	2. Vezetékjog 64 m ² területre, jogosult: ELMÜ Hálózati Kft.
	3. Vezetékjog 21 m ² területre, jogosult: ELMÜ Hálózati Kft.
	4. Vezetékjog 36 m ² területre, jogosult: ELMÜ Hálózati Kft.
Övezeti besorolás	KÖu-2 I. rendű főutak területe

A tulajdoni lapon kívüli jogokról, kötelezettségekről nincs tudomásunk.

5. Értékképzés

5.1. Az ingatlan értékelésének módszere

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel, a forgalmi értékből fordított tőkésítéssel számított bérleti díj megállapítás módszerét alkalmaztuk. Figyelembe vettük a 25/1997. (VIII. 1.) PM, az 54/1997. (VIII. 1.) FM sz. rendelet és az European Valuation Standards (EVS) 2016. évi értékelési szabvány módszertani előírásait.

Az ingatlanok értékelése összetett feladat. Ezért helyszíni szemlét tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezettanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódtunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a NAV Illetékhitvatali, a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo[®] Kft. adatbázisának információit. Az Angol Királyi Vagyonértékelők szövetsége (RICS) szerint az OMV (Open Market Value) azaz a nyílt piaci érték az, az ár, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel eladható. A pontos ár csak versenyeztetéssel állapítható meg.

Feltételei:

- Az eladó hajlandó az eladásra.
- Az adásvételi tárgyalások lebonyolításához figyelembe véve a vagyontárgy jellegét, és a piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre.
- A tárgyalás időszakában az érték nem változik.
- A vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik.
- Általánostól eltérő speciális vevői külön ajánlatot nem veszünk figyelembe.

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők

Nincsenek

Értékcsökkentő tényezők

KÖu-2 övezet
Hosszú keskeny, szabálytalan alakú terület
Közművesítetlen terület
ELMÜ vezetékJogok
Tereplépcső
Építési törmelék a területen

5.2. Ingatlan összehasonlító adatok

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	III. 19971/2 hrsz	III. Törökkő, Kisbojtár u.	III. Zeyk Domokos u.	III. Bécsi út 345.	
3	Gazdasági tényezők					
4	Ár (Ft)		187 000 000	139 000 000	260 000 000	289 000 000
5	Információ forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete m ²	6 838	1 238	1 032	2 600	1 700
7	Fajlagos ár Ft/m ²	138 935	151 050	134 690	100 000	170 000
8	Ingatlan jellege	Köu-2	Építési telek	Lk-2/Zlk-1	Intézményi övezet	Ipari övezet
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrektíós tényező		0,60	0,60	0,60	0,60
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tul.	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Terhek (szolgálat, használat)		ua.	ua.	ua.	ua.
14	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Eladás/ajánlat időpontja	2023.	2023.	2023.	2023.	2023.
16	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		112 200 000	83 400 000	156 000 000	173 400 000
18	Korrigált egységár Ft/m ²	83 361	90 630	80 814	60 000	102 000
19	Helyszíni tényezők					
20	Megközelíthetőség		ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
22	Elhelyezkedés az utcán belül		ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
24	Infrastruktúra, közművek az utcán		ua.	ua.	ua.	ua.
25	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
26	Infrastruktúra, közművek a telken		jobb	jobb	jobb	jobb
27	Korrektíós tényező		0,80	0,80	0,80	0,80
28	Kerítés		ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár Ft/m ²	66 689	72 504	64 651	48 000	81 600
31	Eladhatósági tényezők					
32	Piacképesség		jobb	jobb	jobb	jobb
33	Korrektíós tényező		0,80	0,80	0,80	0,80
34	Használhatóság, funkció, oldalarány		jobb	jobb	jobb	jobb
35	Korrektíós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
36	Felszín, lejtés		ua.	ua.	ua.	ua.
37	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
38	Panoráma		ua.	ua.	ua.	ua.
39	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
40	Építési előírások, köztöltségek		jobb	jobb	jobb	jobb
41	Korrektíós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
42	Növényzet		ua.	ua.	ua.	ua.
43	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
44	Összes korrektíó		-68,90%	-68,90%	-68,90%	-68,90%
45	Fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	43 214	46 983	41 894	31 104	52 877
46	Számított forgalmi érték Ft	295 499 675				
47	Kerekített forgalmi érték Ft	295 500 000				

5.3. Bérleti díj számítása fordított tőkésítéssel

Hasonló földrajzi közelségben levő bérbe adott földterületek bérleti díjai, összehasonlító adatként nem állnak rendelkezésünkre. Ezért a bérleti díjat a forgalmi értékből, fordított tőkésítési számítással vezettük le.

A fordított tőkésítés egy adott tőke összegének (vállalkozás, bankbetét, részvény, ingatlan) átváltása időszakos, rendszerint havi, vagy éves hozamra, ill. járadékra, egy megfelelő kamatláb alkalmazásával, vagyis a tőke alternatív költsége.

Az eljárás a tőkésítési módszer megfordítása, ahol a tulajdonos arra kíváncsi, hogy az adott vagyontárgy tulajdonjoga milyen rendszeres jövedelmet biztosíthat számára, pl. egy ingatlan esetében milyen havi bérleti díjra, milyen bevételre számíthat. Befektetési döntések előtt alkalmazható, amikor mérlegelhető, hogy az adott ingatlant egy adott hozamelvárás mellett milyen havi bérleti díjért szükséges bérbe adni. A tőkésítési kamatlábat 5 %-ban határoztuk meg, ami 20 éves megtérülést jelent. A számítás feltételezte a bérleti díj évenkénti, legalább az inflációnak megfelelő emelkedését.

1	Terület m ²	6 838
2	Forgalmi érték bruttó Ft	295 500 000
3	Tőkésítési kamatláb számítása	
4	Kétéves Államkötvény hozama	2,75%
5	Kockázati felár	0,50%
6	Az ingatlan piaci kockázata	0,50%
7	Likviditási kockázat	0,50%
8	Szektorális kockázat	0,75%
9	Tőkésítési kamatláb összesen	5,00%
10	Bérleti díj bruttó Ft/év	14 775 000
11	Bérleti díj bruttó Ft/hó	1 231 250
12	Fajlagos bérleti díj Ft/m/hó	180,06



Pomázi út



Aranyhegyi patak



Aranyhegyi patak és a 19971/2 hrsz határa



A terület felszíne



A terület felszíne



A terület felszíne



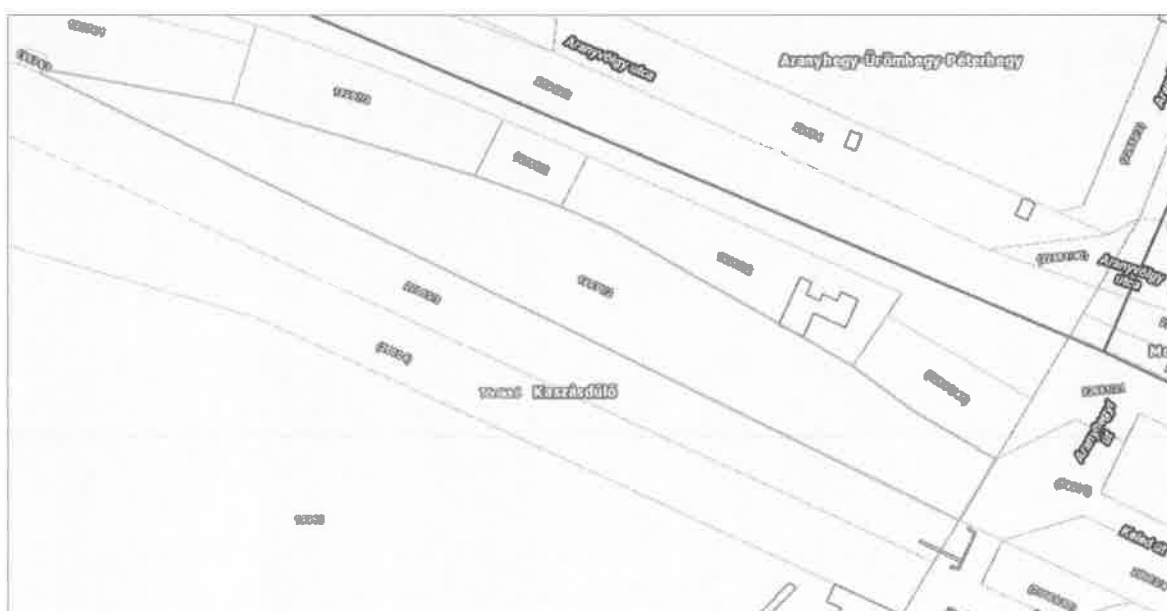
Építési törmelék



Földút



E-közmű



ÓBÉSZ



BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLETI POLGÁRMESTERI HIVATAL

**Főépítési és
Várostervezési Iroda**
1033 Budapest, Fő tér 2.

Tárgy: Állásfoglalás kérés a Bp. III. ker.
19971/2 hrsz. ingatlanokról –
belföldi jogsegély
Hiv. szám: 42648/1/2023/É
Ügyintéző: Varga Tibor
Ügyiratszám: 1/918-2/2023
Melléklet: Helyszínrajz

ÉRKEZETT
2023 AUG 16

Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Kft.
részére

Budapest
Mozaik utca 7.
1033



12649/2/2023

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

Tárgyi, a Bp. III. ker. 19971/2 hrsz.-ú ingatlan értékesítésével kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom.
A kérelmező levelében leírtak alapján, lekerített kutyafuttatót és egy 7x3 méter alapterületű irodakonténert szeretne létesíteni.

A területre a 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelettel elfogadott Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzata (a továbbiakban: ÖBÉSZ) van érvényben. A ingatlan KÖu-2 övezetbe sorolt. A KÖu-2 jelű övezet I. rendű főutak területe, amelynek előírásait az ÖBÉSZ 228. § (9) bekezdése tartalmazza.

ÖBÉSZ 228. § (9):

A KÖu-2 jelű övezet (I. rendű főutak) területén – a fentiekben túlmenően

- a) parkoló csak szervizútról megközelíthetően, vagy szervizút hiányában az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki, vagy önálló parkolási létesítményként valósítható meg,
b) épületként kizárólag a közlekedést szolgáló irányító- és várólétesítmény létesíthető.

Az értékesítésnek technikai akadálya nincsen, azonban a telken nem helyezhető el a kérelmező által létesíteni kívánt irodakonténer. Javaslom a vevő számára ismertetni a jelölt ingatlanra vonatkozó előírásokat.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét.

Budapest, 2023. augusztus 9.

Tisztelettel:

J. Csontos
Szécsi Zsolt
főépítész

Telefon: 43-78-602

e-mail: varga.tibor@obuda.hu

1

ÉRKEZET!

2023. SZEPTEMBER 5.

BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLETI POLGÁRMESTERI HIVATAL

**Főépítési és
Várostervezési Iroda**
1033 Budapest, Fő tér 2.

Tárgy: Állásfoglalás kérés a Bp. III. ker.
1997/1/2 hrsz. ingatlanokról –
belföldi jogsegély
Hiv. szám: 12619/3/2023/É
Gyintéző: Varga Tibor
Gyintérszám: 1/918-4/2023

Óbudai Vagyongazdálkodó Nonprofit Zrt.
Nagy Zsuzsanna
részére

Budapest
Mozaik utca 7.
1033



12619/4/2023

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

Tárgyi, a Bp. III. ker. 1997/1/2 hrsz.-ú ingatlanl kapcsolatan az alábbi kiegészítéseket teszem:

Korábbi levelünkben az értékesítés hasznosítást jelent, mely alatt a bérbeadást értettük. A 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelettel elfogadott Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzata (a továbbiakban: ÓBÉSZ) szerinti KÖu-2 övezeti besorolása távlatban útterület hasznosítást jelöl, melyet célszerű addig is az önkormányzatnak tulajdonolni.

A bérbeadásnak technikai akadályát nem látjuk, raktár illetve felvonulási épület határozott időre elhelyezhető – azzal a kikötéssel, hogy az ÓBÉSZ-ban jelzett útleítésítés esetén a bérleti rendszer újratárgyalásához az építmény elszállítása is társulhat.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét.

Budapest, 2023. augusztus 30.

Tisztelettel:



Telefon: 43-78-602

e-mail: varga.tibor@jobuda.hu

1

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Sajtó

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/2

Ehiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/371597/2023

2023.09.26

BUDAPEST III.KER.

Szektor: 53

Belterület

19971/2 helyrajzi szám

IRÉSZ					
Földrészlet területe változás előtt:		6855 (m2) törzsi határozat: 9002/2006			
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok		terület		kat.t.jöv.	
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
					ha m2 k.fill

- Kivett beépítetlen terület		0	6838	0.00	

IRÉSZ					
2. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 14618/1992/1992.08.25					
jogcím: 1991. évi XXXVIII. tv.					
jogállás: tulajdonos					
név: III.KER. ÖNKORMÁNYZAT					
cím: 1033 BUDAPEST III.KER. Fő tér 3.					

IRÉSZ					
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35854/2/2010/10.01.14					
Vesetékjog					
1217 m2 területre.					
jogosult:					
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.					
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.					

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 36843/2/2013/13.01.14					
Vesetékjog					
64 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VME-64/2012.					
jogosult:					
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.					
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.					

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 159539/2/2014/14.10.02					
Vesetékjog					
21 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VE-393/2014.					
jogosult:					
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.					
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.					

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 39381/1/2015/14.11.13					
Vesetékjog					
36 m2 nagyságú területre, VE-391/2014.					
jogosult:					
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.					
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.					

Folytatás a következő lapon					

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 2/2

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/371597/2023
2023.09.26

BUDAPEST ILKER

Szektor: 53

Belterület: 19971/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

As 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. Es az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/371597/2023

2023.09.26

BUDAPEST III.KER.

Szektor: 53

Belterület 19971/2 helyrajzi szám

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 6855 (m2) törölő határozat: 9003/2006

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

- Kivett beépítetlen terület	0	6838	0.00	
------------------------------	---	------	------	--

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 14618/1992/1992.08.25

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: III.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1033 BUDAPEST III.KER. Fő tér 3.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35854/2/2010/10.01.14

VezetékJog

1217 m2 területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 36843/2/2013/13.01.14

VezetékJog

64 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VMB-64/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 159509/2/2014/14.10.02

VezetékJog

21 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VB-393/2014.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 39381/1/2015/14.11.13

VezetékJog

36 m2 nagyságú területre, VB-391/2014.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Folytatás a következő lapon

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 2/2

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/371597/2023

2023.09.26

BUDAPEST III.KER.

Szektor: 53

Belterület 19971/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

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.

TULAJDONI LAP VÉGE
