

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

ELŐTERJESZTÉS

A Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság 2026. soron következő szeptemberi ülésére

Előterjesztés tárgya: a 64661/1 és 64661/2 hrsz.-ú, eddig nem hasznosított telekingatlanok értékesítésére vonatkozó döntések meghozatala

Előterjesztő: dr. Horváth Orsolya vezérigazgató, Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.

Előterjesztés szakmai elkészítéséért felelős önálló szervezeti egység vezetője:

Freschl Attila csoportvezető, Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. Értékesítési, Helyiség- és Telekhasznosítási Csoport

Előterjesztést készítette: Lakatos János ingatlangazdálkodási előadó, Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. Értékesítési, Helyiség- és Telekhasznosítási Csoport

Előterjesztést tárgyalja: kizárólag a Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság

Az előterjesztést tárgyalja a Képviselő-testület: nem

Tisztelt Bizottság!

A jelen előterjesztés tárgyát képező, kedvezőtlen adottságú telkek a Békásmegyer-Ófaluban megmaradt üres, felépítmény nélküli, belterületi önkormányzati tulajdonú ingatlanok közé tartoznak, olyan területen találhatóak, ahol épp még elérhető az áram, ivóvíz és vezetékes gázszolgáltatás, de szennyvízelvezetés már nincs. Az ingatlanok az Árok utca – Kőbánya utca által bezárt háromszögnél találhatóak, a Hegy utca felől (Árok utca – Kőbánya utca között lenne egy rövid átkötő utca) rendelkeznek hivatalos közterületi kapcsolattal, de az utca nincs kiépítve még ezekhez az ingatlanokhoz és a terepviszonyok miatt nem is várható annak megépítése az Óbuda-Békásmegyer Városfejlesztő Nonprofit Kft.-vel 2026. márciusában folytatott levelezés alapján. Előbbiek alapján tehát értéknövelő beruházás nem várható környezetükben, ezért javaslatot teszünk azok jelenlegi állapotban történő értékesítésére, illetőleg előzetesen értékesítésre kijelölésükre. Az előterjesztés mellékletét képező értékbecslések a telekingatlanok teljeskörű bemutatását tartalmazzák.

Budapest III. kerület, 64661/1 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan (mellékletek)

Az ingatlan belterületi, építési övezetű, de közművek és közterületi kapcsolat nélkül, az jelenleg kizárólag csak a vele szomszédos, szintén értékesítésre javasolt 64661/2 hrsz.-en keresztül közelíthető meg, de onnan is csak szinteltéréssel, mérete és elhelyezkedése miatt önállóan nem beépíthető, kizárólag kertnek alkalmas.

Az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatok:

helyrajzi szám: 64661/1 (Hegy utca, Békásmegyer-Ófalu)

földterület mérete: 108 m²

besorolása: Lke-2BÓ/O-K1 (építési övezet)

megnevezése: kivett beépítetlen terület

A tárgyi ingatlan Békásmegyer-Ófalu belterületén, az Árok utca – Kőbánya utca háromszögében található. A telek korábban nem volt hasznosítva, évi egyszeri gondozását az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. végezte, végzi. Az ingatlant minden szomszédos telektől szinteltérés választ el, így került a környék teraszosításra. Mérete és a helyi építési előírások miatt a telek nem beépíthető, kizárólag kertnek használható. Mivel az ingatlannak nincs közterületi kapcsolata sem, így azt a szomszédos, 64661/2 hrsz.-ú ingatlannal együtt, egyben javasoljuk értékesíteni.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása céljából az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértő Kft. (Bártfai László ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő) 2026. június 11-i fordulónappal elkészített szakvéleménye szerint az ingatlan forgalmi értéke 2.040.000,- Ft. A telek árát, mivel az önmagában nem beépíthető, ÁFA nem terheli.

Javasoljuk a Budapest III. kerület 64661/1 hrsz.-ú ingatlan a 64661/2 hrsz.-ú ingatlannal együtt, egyben nyílt pályázati úton történő értékesítését a következők alapulvételével:

64661/1 hrsz. irányár: 2.040.000,- Ft (ÁFA mentes)

Budapest III. kerület, 64661/2 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan (főtelek)

Az ingatlan belterületi, építési övezeti, de közművek nélküli telek. Közterületi kapcsolata hivatalosan a Hegy utca (64664) hrsz.-ú ingatlanon keresztül lenne, de az utca csak papíron létezik, kiépítve nincs, gépjárművel a terepviszonyok miatt nem járható, ott a meredekség miatt a jövőben sem fog tényleges közút kiépülni. A telek jelenleg kizárólag csak a kivett beépítetlen terület besorolású, helyi önkormányzati tulajdonú 64669 hrsz.-ú telken (természetben gyakorlatilag közforgalmú, közcélú füves domboldal) át közelíthető meg, ott van a „kitaposott” gépjármű út. Az ÓBÉSZ szerint a már most is közlekedésre szolgáló sáv a jövőben is ezt a cél szolgálná, de közterületté nem szabályozná ki az ÓBÉSZ, egyszerűen csak jelzi a közlekedési funkciót az adott teleksávban. A 64669 hrsz. Zkp-Kk1 övezeti besorolású, így nem beépíthető és nem is lesz az a jövőben sem, így annak értékét a közlekedő sáv nem fogja megváltoztatni.

Az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatok:

helyrajzi szám: 64661/2 (Hegy utca, Békásmegyer-Ófalu)

földterület mérete: 691 m²

besorolása: Lke2BÓ/O-K1 (építési övezet)

megnevezése: kivett beépítetlen terület

A tárgyi ingatlan Békásmegyer-Ófalu belterületén, az Árok utca – Kőbánya utca háromszögében található. A telek korábban nem volt hasznosítva, évi egyszeri gondozását a Vagyonkezelő végezte, végzi. Az ingatlan jó alakú, de nem közművesített, az utcában az elektromos áram, ivóvíz és vezetékes gázszolgáltatás elérhető, szennyvízcsatorna nincs a közelben.

Bár az ingatlan megfelelő geometriájú, azonban a domboldali fekvés miatt nagyjából a telek fele a Kőbánya utca irányába igen meredek, tehát alaptól nem hasznosítható. Támfallal ugyan ki lehetne „hasítani még” vízszintes, így építési területet a meredek részből, de ahhoz a felette húzódó Kőbánya utca és egy szomszédos lakóház miatt igen erős és költséges megtámasztás lenne szükséges.

A telek alapból tehát korlátozottan beépíthető (kötelező előkert nincs, oldalkertek 4,5-4,5 méter, hátsókert 12 méter), a maximális engedélyezett épületmagasság (körülbelül 138 m²) csak mintegy 50%-ban valósítható meg ténylegesen nagyobb terepmunka és támfal építés nélkül.

A 64661/2 hrsz.-ú telket semmilyen átjárási, közmű átvezetési szolgálat nem terheli, de a hátsó telekszomszéd (64656 hrsz.) egyik résztulajdonosa is megvásárolná a telket, mivel vegyes tulajdonú telküknek (két épülettel) csak a Kőbánya utca felé van hivatalos kijárata, melyről azonban az alsó épület nem közelíthető meg még gyalog sem (szinteltérés, támfal, szinte teljes keresztirányú beépítés az utcai fronton). Az átjárás 2003. óta bizonyíthatóan fennáll és az a lakók közlekedésén felül a szennyvíztározó ürítéséhez is szükséges.

Ahogy az előző, szintén értékesítésre javasolt 64661/1 hrsz.-nél már jeleztük, a 64661/1 és a 64661/2 hrsz.-ú telkeket egyben értékesítenénk.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása céljából az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértő Kft. (Bártfai László ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő) 2026. június 11-i fordulónappal elkészített szakvéleménye szerint az ingatlan forgalmi értéke 21.300.000,- Ft. A telek árát, mivel korlátozott mértékben beépíthető lenne, ÁFA is terheli.

Javasoljuk a Budapest III. kerület 64661/2 hrsz.-ú ingatlan a 64661/1 hrsz.-ú ingatlannal együtt, nyílt pályázati úton történő értékesítését a következők alapulvételével:

64661/2 hrsz. irányár: 21.300.000,- Ft + ÁFA

Pályázati biztosíték egyben a 64661/1 és a 64661/2 hrsz.-ú ingatlanra: 3.000.000,- Ft.

Budapest Főváros III. kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014. (VI.2.) önkormányzati rendelet 16. § (1) bekezdés c) pontja alapján az a) és a b) pontban nevesített jogügylet kivételével – elidegenítésre vagy hasznosításra történő kijelölést követően – a bruttó 150 millió Ft-ot el nem érő jogügylet esetén a tulajdonosi területen érintett állandó bizottság gyakorolja a tulajdonosi jogokat. A fentiek alapján kérjük a tisztelt Bizottságot, hogy az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros III. kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottsága az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014. (VI.2.) önkormányzati rendelet 11. § és 16. § (1) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján **úgy határoz, hogy hozzájárul** a Budapest III. kerület, **64661/1 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület és a 64661/2 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület** besorolású önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítésre történő kijelöléséhez és azoknak az együttes, egyben történő elidegenítésére irányuló nyilvános pályázat kiírásához a vonatkozó értébecslésekben meghatározott értékkel az alábbiak szerint.

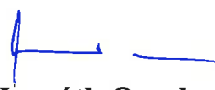
64661/1 hrsz. irányára 2.040.000,- Ft (ÁFA mentes) irányáron,
64661/2 hrsz. irányára 21.300.000,- Ft + ÁFA
a pályázati biztosíték egyben a két ingatlanra 3.000.000,- Ft.

Vevőnek szerződéskötési díjat kell fizetnie az önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak elidegenítéséről szóló 18/2014. (VI. 2.) önkormányzati rendelet 3 §-ában foglaltak szerint, továbbá 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: az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. vezérigazgatója

Határidő: a döntéstől számított 90 nap

Budapest, 2026. július 23.


dr. Horváth Orsolya
vezérigazgató 

Mellékletek (elektronikusan a mappában):

- értébecslések
- Óbuda-Békásmegyer Városfejlesztő Nonprofit Kft-vel folytatott e-mail levelezés


Dr. Kiss Annamária


TUSO 2026.07.31.

ÓBUDAI VAGYONKEZELŐ NONPROFIT Zrt.



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. Hegy u. 3. 64661/1 hrsz alatti
kivett beépítetlen területéről



Budapest, 2026. június 11.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett kivett beépítetlen terület forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Városrész: Békásmegyer-Ófalu	
Építési övezeti besorolás	Lke-2BÓ/O-K1
A terület mérete m²	108
Fajlagos forgalmi érték Ft/m²	18 884
Forgalmi érték Ft	2 040 000

A forgalmi érték áfát nem tartalmaz.



Bártfai László

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 szerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan 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.

Az értékelési szakvélemény készítője az értékelési szakvéleményben megjelenő személyes adatokat a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

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 Ófalu nevű városrészében található. A Hegy u. az Árok u-ból nyílik, keskeny, két keréknyomból álló földút, murva szórással. Az utca nincs kiépítve, kialakítása a közeli tervekben sem szerepel. A 64661/1 hrsz telek megközelítése az ÓBÉSZ kivonaton látható, távlati tervezésű, megvalósulása nem határolható be.

A tömegközlekedési eszközök megállója (autóbusz) 200 m-en belül elérhető. Személygépkocsival parkolni az utcán lehet.

Élelmiszer alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség 1 km-en belül, közintézmények, szolgáltatások, piac, bevásárlóközpont tömegközlekedési járművekkel 15 percen belül elérhető. A környezeti terhelés és a levegőszennyeződés mérsékelt, a levegő tiszta, a közbiztonsági helyzet a környék átlagának megfelelő.

4.2. A 64661/1 hrsz terület leírása

Az ingatlan építési övezete Lke-2BÓ/O-K1 oldalhatáron álló beépítésű kertvárosias lakóterület. A tárgyi telek téglalap alakú, jó oldalarányú, hossz tengelye ÉNy-DK-i irányú. Felszíne a szomszéd 64660 hrsz ingatlan telkénél kb. 1,50 m-rel magasabban van. A két ingatlan között beton támfal van. A teleknek nincs közvetlen közterületi kapcsolata, nem építési telek. A telek ÉNy-i oldalán jelölt épület az ortofotón és természetben sem látszik.

Az E-közmű térkép szerint a Hegy u-ban elektromos, víz- és gázvezeték van, csatorna nincs. A tárgyi területen közmű bekötések nincsenek.

A földterület régészeti védettségéről, föld alatti üregekről, rejtett hidrogeológiai körülményekről nincs információnk. A terület „B” geotechnikai kategóriába tartozik. Az övezetre a 241 § előírásait is alkalmazni kell. Fagy- jég- és vadkár a környezet átlagának megfelelő, talajerózióval közepesen terhelt terület.

A terület adatai

Megnevezés	Kivett beépítetlen terület
Terület	108 m ²
Tulajdonos	III. ker. Önkormányzat
Övezeti besorolás	Lke-2BÓ/O-K1
Tulajdoni lap III. rész	Kialakítva a 64661 hrsz ingatlanból

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 piaci összehasonlító adatokon alapuló érték 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 Illetékhatási, 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 Vagyoneértékelők 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

Nincs közterületi kapcsolata, zárványtelek
Nem beépíthető
1,50 m szintkülönbség a 64660 hrsz-hez képest
1,0 m szintkülönbség a 64661/2 hrsz-hez képest
Nincsenek közmű bekötések

5.2. Ingatlan összehasonlító adatok

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Hegy u. 3. 64661/1	III. Kőbánya u. 100.	III. Békásme- gyer-Ófalu	III. Békásme- gyer-Ófalu	III. Tamás u.
3	Gazdasági tényezők		35028205	35240455	34909762	35246256
4	Ár Ft		159 000 000	79 900 000	114 000 000	125 000 000
5	Információ forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete m ²	108	1 929	850	1 090	1 294
7	Fajlagos ár Ft/m ²	94 403	82 426	94 000	104 587	96 600
8	Ingatlan jellege		Építési telek	Lke-/BÓ/O-1	Építési telek	Építési telek
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrektíós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
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	2026.	2026.	2026.	2026.	2026.
16	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		143 100 000	71 910 000	102 600 000	112 500 000
18	Korrigált egységár Ft/m ²	84 963	74 184	84 600	94 128	86 940
19	Helyszíni tényezők					
20	Megközelíthetőség		jobb	jobb	jobb	jobb
21	Korrektíós tényező		0,70	0,70	0,70	0,70
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		jobb	jobb	jobb	jobb
25	Korrektíós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
26	Infrastruktúra, közművek a telken		jobb	jobb	jobb	jobb
27	Korrektíós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
28	Kerítés		ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár Ft/m ²	48 174	42 062	47 968	53 371	49 295
31	Eladhatósági tényezők					
32	Piacképesség		jobb	jobb	jobb	jobb
33	Korrektíós tényező		0,70	0,70	0,70	0,70
34	Használhatóság, funkció, oldalárány		jobb	jobb	jobb	jobb
35	Korrektíós tényező		0,70	0,70	0,70	0,70
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, kötöttségek		jobb	jobb	jobb	jobb
41	Korrektíós tényező		0,80	0,80	0,80	0,80
42	Növényzet		ua.	ua.	ua.	ua.
43	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
44	Összes korrektíó		-80,00%	-80,00%	-80,00%	-80,00%
45	Fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	18 884	16 488	18 804	20 921	19 324
46	Számított forgalmi érték Ft	2 039 493				
47	Kerekített forgalmi érték Ft	2 040 000				

A korrektíó a kínálati árak, a piacképesség, a használhatóság, a funkció, a közművek és a műszaki állapot miatt szükséges.



Árok u.



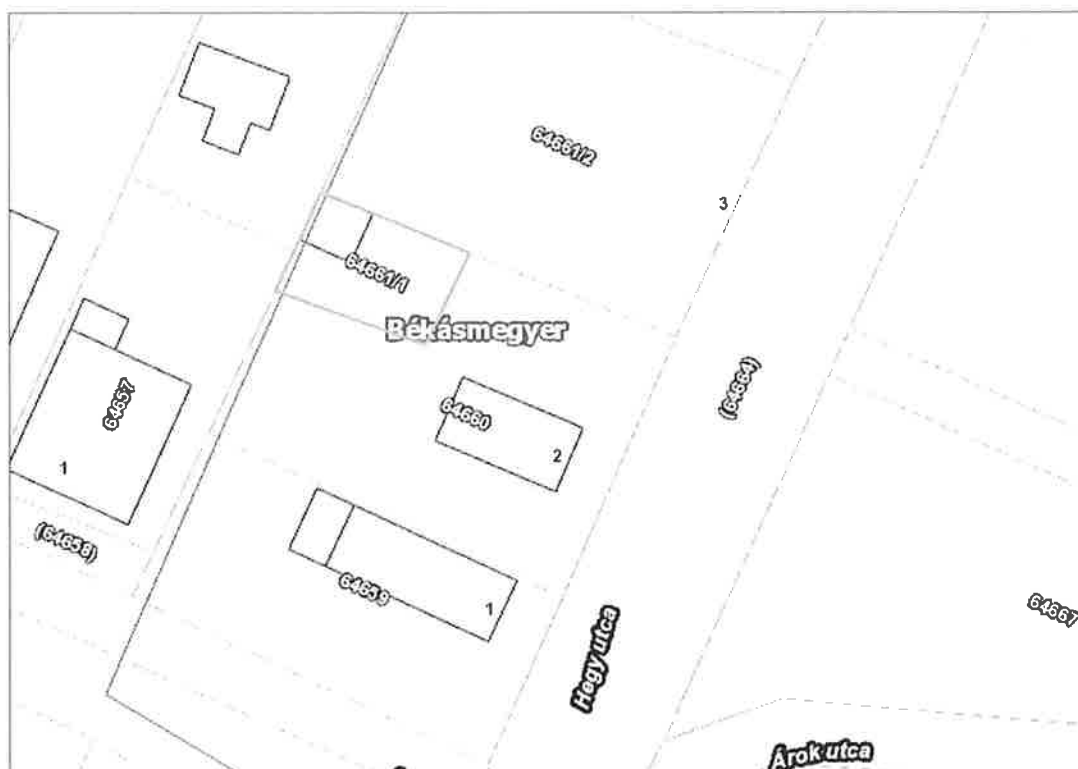
Hegy u.



A 64661/1 hrsz a 64660 felől



A 64661/1 hrsz a 64661/2 hrsz felől



ÓBÉSZ

Budapest, III. Hegy u. 3. 64661/1 hrsz



Ortofotó



E-közmű

BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLETI POLGÁRMESTERI HIVATAL

Főépítési és
Várostervezési Iroda

1033 Budapest, Fő tér 2.

Tárgy: III. kerület, Hegy utca 64661/1
és 64661/2 hrsz. ingatlanok
értékesítése, hasznosíthatósága
- belföldi jogsegély

Ügyintéző: Batka Kristóf

Ügyiratszám: 196-2/2026

Óbudai Vagyongazdálkodó Nonprofit Zrt.
Értékesítési, Helyiség- és Telekhasznosítási Csoport
részére

2024/11/2026

Budapest
Mozaik utca 7.
1033

ÉRKEZETT

2024.11.11

Tisztelt Freschl Attila!

Tárgyi, Bp. III. ker. Békásmegyert-Ófalu városrészben, Hegy utcában lévő 64661/1 és 64661/2 hrsz-ú ingatlanok lehetséges hasznosításával kapcsolatban a következő tájékoztatást adom:

A 64661/1 ingatlan a III. Kerületi Önkormányzat tulajdonában áll, területe kb. 108 m², közterületi kapcsolattal nem rendelkezik. A KAPU térinformatikai rendszere szerint áll rajta egy kb. 19 m²-es lakóépület, de ez az ortofotón nem látszik, illetve a telek közterületi gépjárműkapcsolat híján nem is lehetne építési telek (2023. évi C. törv., 16. §, 3.27). A 64661/2 ingatlan szintén a III. Kerületi Önkormányzat tulajdonában áll, területe kb. 691 m², közterületi kapcsolattal rendelkezik (Hegy u. (64664) hrsz.), bejegyzet épület nem áll rajta.

A területre a 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelettel elfogadott Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzata (a továbbiakban: **ÓBÉSZ**) van érvényben. Az **ÓBÉSZ** a jelölt ingatlanokat a **Lke-2BÓ/O-K1** oldalhatáron álló beépítésű kertvárosias lakóterület. A tárgyi övezetre az **ÓBÉSZ** I-X. fejezet rendelkezéseivel együtt kell alkalmazni az Lke-1 és Lke-2 övezetekre vonatkozó 129-132. § általános rendelkezéseit, illetve a részletes előírásokat rögzítő 164. §-t.

164. § (1) A kistelkes Lke-2BÓ/O-K1, és az Lke-2BÓ/O-K2 jelű építési övezetek területén

- a) a telken legfeljebb egy főépület és egy kiszolgáló épület létesíthető,
- b) előkert nincs;
- c) az oldalkert mérete 4,5 méter, vagy a meglévő épületekre vonatkozóan a kialakult méretű, mely
 - ca) 10 méternél nagyobb és 11 méternél kisebb telekszélesség esetén 4,0 méterre csökkenthető,
 - cb) 10 méteres, vagy annál kisebb telekszélesség esetén az oldalkert mérete legfeljebb 3,0 méterre csökkenthető, mely esetben az oldalkertre tekintő homlokzat magassága nem lehet nagyobb 3,5 méternél;
- d) a legfeljebb 8,0 méter átlagszélességű telek
 - da) csak akkor építhető be, ha az új épület nyílászáróival ellátott homlokzata és a szomszédos meglévő épület között nem kell telepítési távolságot tartani, és

Telefon: 43-78-916

e-mail: batka.kristof@obuda.hu

1

- db) az oldalkert mérete ez esetben 3,0 méter, ami a homlokathossz legfeljebb egyharmadán 2,5 méterre csökkenthető;
- e) a hátsókert mérete 12 méter.
- f) az épület oldalkertre néző homlokzatmagassági értéke nem haladhatja meg a 4,5 métert, lejtős telken az 5,5 métert
- g) a **parkolást kötelezettség** 400 m²-nél kisebb telekterületen lakóépület építése vagy bővítése esetén telken belüli felszíni parkolóban is biztosítható.

A tárgyi övezet építési paramétereit az ÖBÉSZ 2. mellékletének 8.(2) táblázatában a 12. sor határozza meg.

A területre a rendelet 241. § kiegészítő előírásait is alkalmazni kell.

Az ÖBÉSZ korlátozások és védelemmel érintett területeket ábrázoló 5. melléklete szerint a tárgyi ingatlanok „B” jelű geotechnikai kategóriába tartoznak, amelyre a rendelet 3-5. § előírásait is alkalmazni kell.

Óbuda-Békásmegyer településképinek védelméről szóló 36/2017. (IX.29.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: TKR) 2. melléklete („Településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása”) a tárgyi ingatlanokat Békásmegyer-Ófalu történeti beépítését körülvevő részterülete kategóriába sorolja, amelyre a TKR 37. § előírásai vonatkoznak a rendelet általános rendelkezésein túl.

Az értékesítésnek, bérbeadásnak technikai akadálya nincsen, azonban javaslom a vevő számára ismertetni a jelölt ingatlanokra vonatkozó előírásokat.

Kérem állásfoglalásom szíves tudomásul vételét.

Budapest, 2026. február 12.

Tisztelettel:


Szécsi Zsolt
főépítész

Melléklet: ÖBÉSZ 1. melléklet szabályozási tervek részlet és 5. melléklet korlátozások és védelmek részlet

Telefon: +36-75-916

e-mail: balazs.kristof@obuda.hu

2

Melléklet

Szabályozási tervlap (ÖBÉSZ 1. melléklet) részlet



Korlátozással és védelemmel érintett területek (ÖBÉSZ 5. melléklet) részlet



Telefon 43-78-916

e-mail: batka.kristofa@buda.hu

3

Főépítési állásfoglalás

Budapest, III. Hegy u. 3. 64661/1 hrsz



Budapest Főváros
Kormányhivatala Földhivatali
Főosztály
Magyarország 1149 Budapest,
Bosnyák tér 5.

Tulajdonlap-másolat
(teljes)
Ogyszerűsített
INYER/TULLAP/20260427/18905
2026.04.27

Oldal 1/1
Budapest III. ker.
Beherület, 64661/1 helyrajzi szám

1038 BUDAPEST III. KER., HEGY UTCA 3. "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Budapest III. ker., Beherület, 64661/1

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
9003/2006

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AJK)
-	Kivett / beépítetlen terület	0	108	0

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
96148/1/1999/1999.04.06

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §, 96148/1/1999/1999.04.06
Név: III. KER. ÖNKORMÁNYZAT
Jogosult címe: 1033 BUDAPEST III. KER., Fő tér 3.

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
240111/1999/1999.09.13

Egyéb

Kialakítva a 64661 hrsz-ú ingatlanból.

Az E-hiteles tulajdonlap-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

Tulajdoni lap

Budapest, III. Hegy u. 3. 64661/1 hrsz



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. Hegy u. 3. 64661/2 hrsz alatti
kivett beépítetlen területéről



Budapest, 2026. június 11.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett kivett beépítetlen terület forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Városrész: Békásmegyer-Ófalu	
Építési övezeti besorolás	Lke-2BÓ/O-K1
A terület mérete m²	691
Fajlagos forgalmi érték Ft/m²	30 831
Forgalmi érték Ft	21 300 000

A forgalmi érték áfát nem tartalmaz.



Bártfai László

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 szerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan forgalmi értébecslését.

2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valóságát 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 értébecslés 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.

Az értékelési szakvélemény készítője az értékelési szakvéleményben megjelenő személyes adatokat a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

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 Ófalu nevű városrészében található. Az ingatlan a Kőbánya u. felől, két keréknyom szélességű földúton közelíthető meg. A Kőbánya utcában elektromos, gáz- és csatorna alapvezeték van, vízvezeték az E-közmű térkép nem jelöl.

A tömegközlekedési eszközök megállója (autóbusz) 200 m-en belül elérhető. Személygépkocsival parkolni az utcán lehet.

Élelmiszer alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség 1 km-en belül, közintézmények, szolgáltatások, piac, bevásárlóközpont tömegközlekedési járművekkel 15 percen belül elérhető. A környezeti terhelés és a levegőszennyeződés mérsékelt, a levegő tiszta, a közbiztonsági helyzet a környék átlagának megfelelő.

4.2. A terület leírása

Az ingatlan építési övezete Lke-2BÓ/O-K1 oldalhatáron álló beépítésű kertvárosias lakóterület.

A 64661/2 hrsz telek téglalap alakú, jó oldalarányú, hossz tengelye ÉNy-DK-i irányú. Felszíne a hegyoldal emelkedése miatt a szomszéd 64660 hrsz ingatlan telkénél kb. 2,50 m-rel, a 64661/1 hrsz-nél 1,0 m-rel magasabban van. A két ingatlan között beton támfal és rézsű van. A teleknek közterületi kapcsolata van. A területen felépítmény nincs. Az ingatlanra bevezető út ÉK-i oldalán drótfonatú kerítés van, kb. a telek hossz tengelyében, de a jogi telekhatár a hegy felé távolabb van. A kerítésen kívüli terület meredek, sűrű, természetes növényű aljnövényzettel, bokrokkal, fákkal borított, erdősült.

Az E-közmű térkép szerint a Hegy u-ban elektromos, víz- és gázvezeték van, csatorna nincs. A tárgyi területen közmű bekötések nincsenek. A 64656 hrsz szomszéd szennyvíz aknája az ortofotón jelölt helyen van.

A 64656 hrsz ingatlant a 64661/2 hrsz telken keresztül közelítik meg gépkocsival. Szolgalmi jogi bejegyzés nincs a tulajdoni lapon, de átjárásra használják a területet.

A terület „B” geotechnikai kategóriába tartozik. A földterület régészeti védettségéről, föld alatti üregekről, rejtett hidrogeológiai körülményekről nincs információnk. Fagy- jég- és vadkár a környezet átlagának megfelelő, talajerózióval közepesen terhelt terület.

A terület adatai

Megnevezés	Kivett beépítetlen terület
Terület	691 m ²
Tulajdonos	III. ker. Önkormányzat
Övezeti besorolás	Lke-2BÓ/O-K1
Tulajdoni lap III. rész	Kialakítva a 64661 hrsz ingatlanból

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 piaci összehasonlító adatokon alapuló érték 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

A 64656 hrsz ingatlant a 64661/2 hrsz telken keresztül lehet megközelíteni
Nincs szolgalmi jog bejegyzés, de a szomszéd használja
A terület ÉK-i része meredek, elvadult növényzet borítja
Nincsenek közmű bekötések
Szennyvíz akna a területen

5.2. Ingatlan összehasonlító adatok

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Hegy u. 3. 64661/2	III. Kőbánya u. 100.	III. Békásme- gyer-Ófalu	III. Békásme- gyer-Ófalu	III. Tamás u.
3	Gazdasági tényezők		35028205	35240455	34909762	35246256
4	Ár Ft		159 000 000	79 900 000	114 000 000	125 000 000
5	Információ forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete m ²	691	1 929	850	1 090	1 294
7	Fajlagos ár Ft/m ²	94 403	82 426	94 000	104 587	96 600
8	Ingatlan jellege		Építési telek	Lke-/BÓ/O-1	Építési telek	Építési telek
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tul.	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Terhek (szolgálat, használat)		ua.	ua.	ua.	ua.
14	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Eladás/ajánlat időpontja	2026.	2026.	2026.	2026.	2026.
16	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		143 100 000	71 910 000	102 600 000	112 500 000
18	Korrigált egységár Ft/m ²	84 963	74 184	84 600	94 128	86 940
19	Helyszíni tényezők					
20	Megközelíthetőség		jobb	jobb	jobb	jobb
21	Korrekciós tényező		0,80	0,80	0,80	0,80
22	Elhelyezkedés az utcán belül		ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
24	Infrastruktúra, közművek az utcán		jobb	jobb	jobb	jobb
25	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
26	Infrastruktúra, közművek a telken		jobb	jobb	jobb	jobb
27	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
28	Kerítés		ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár Ft/m ²	55 056	48 071	54 821	60 995	56 337
31	Eladhatósági tényezők					
32	Piacképesség		jobb	jobb	jobb	jobb
33	Korrekciós tényező		0,80	0,80	0,80	0,80
34	Használhatóság, funkció, oldalarány	általás, szennyvíz akna	jobb	jobb	jobb	jobb
35	Korrekciós tényező		0,70	0,70	0,70	0,70
36	Felszín, lejtés		ua.	ua.	ua.	ua.
37	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
38	Panoráma		ua.	ua.	ua.	ua.
39	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
40	Építési előírások, köztöttségek		ua.	ua.	ua.	ua.
41	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
42	Növényzet		ua.	ua.	ua.	ua.
43	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
44	Összes korrekció		-67,34%	-67,34%	-67,34%	-67,34%
45	Fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	30 831	26 920	30 700	34 157	31 549
46	Számított forgalmi érték Ft	21 304 459				
47	Kerekített forgalmi érték Ft	21 300 000				

A korrekció a kínálati árak, a piacképesség, a használhatóság, a funkció, a közművek és a műszaki állapot miatt szükséges.



Kőbánya u.



Bejárat a 64661/2 hrsz területre



A 64661/2 hrsz



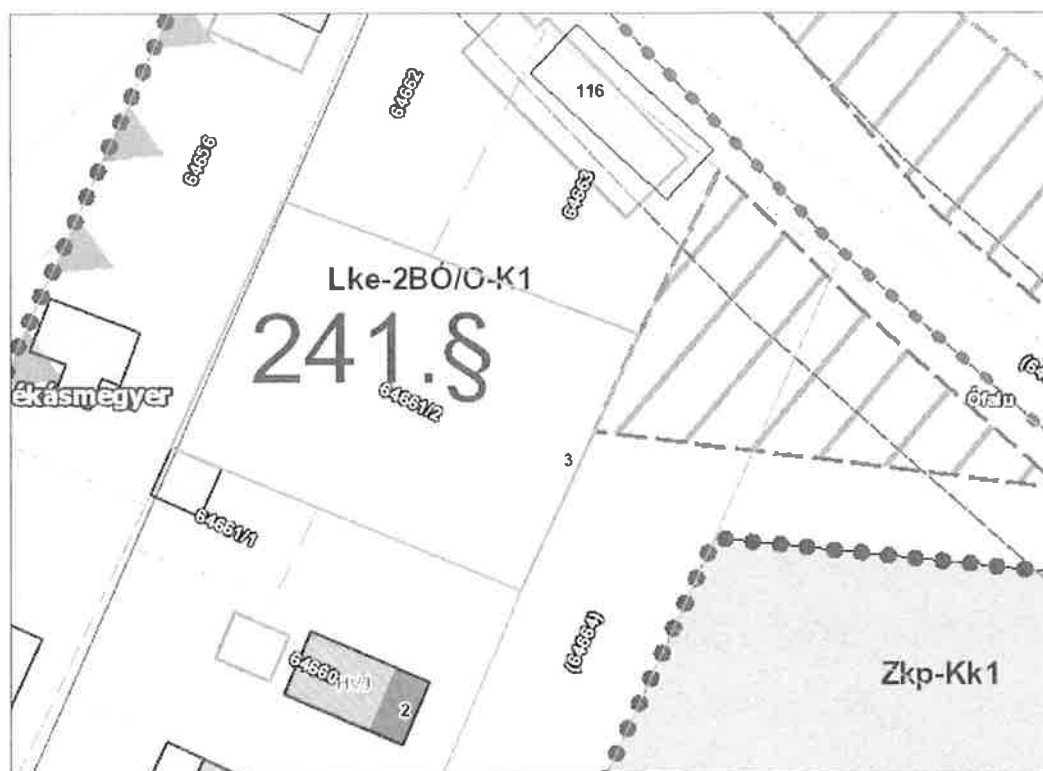
A terület DNy-i oldala



A terület ÉK-i oldala



Helyszínrajz



ÓBÉSZ



Ortofotó



E-közmű



A 64656 hrsz szomszéd szennyvíz aknája

BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLETI POLGÁRMESTERI HIVATAL



Főépítési és
Várostervezési Iroda
1033 Budapest, Fő tér 2.

Tárgy: III. kerület, Hegy utca 64661/1
és 64661/2 hrsz. ingatlanok
értékesítése, hasznosíthatósága
- belügyi jogsegély
Ügyintéző: Batka Kriszta
Ügyiratszám: 196-2/2026

Óbudai Vagyongazdálkodó Nonprofit Zrt.
Értékesítési, Helyiség- és Telekhasznosítási Csoport
részére

Budapest
Mozsik utca 7.
1033

Tisztelt Freschl Attila!

Tárgyi, Bp. III. ker. Békásmegyier-Ófalu városrészben, Hegy utcában lévő 64661/1 és 64661/2 hrsz.-ú ingatlanok lehetséges hasznosításával kapcsolatban a következő tájékoztatást adom:

A 64661/1 ingatlan a III. Kerületi Önkormányzat tulajdonában áll, területe kb. 108 m², közterületi kapcsolattal nem rendelkezik. A KAPU térinformatikai rendszere szerint áll rajta egy kb. 19 m²-es lakóépület, de ez az ortofotón nem látszik, illetve a telek közterületi gépjárműkapcsolat híján nem is lehetséges építési telek (2023. évi C. törv., 16. §, 3.2.7). A 64661/2 ingatlan szintén a III. Kerületi Önkormányzat tulajdonában áll, területe kb. 691 m², közterületi kapcsolattal rendelkezik (Hegy u. (64664) hrsz.), bejegyzett épület nem áll rajta.

A területre a 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelettel elfogadott Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzata (a továbbiakban: **ÖBÉSZ**) van érvényben. Az **ÖBÉSZ** a jelölt ingatlanokat a **Lke-2BŐ/O-K1** oldalhatáron álló beépítésű kertvárosias lakóterület. A tárgyi övezetre az **ÖBÉSZ** I-X. fejezet rendelkezéseivel együtt kell alkalmazni az Lke-1 és Lke-2 övezetekre vonatkozó 129-132. § általános rendelkezéseit, illetve a részletes előírásokat rögzítő 164. §-t.

164. § (1) A kistelkes Lke-2BŐ/O-K1. és az Lke-2BŐ/O-K2 jelű építési övezetek területén

- a) a telken **legfeljebb egy főépület** és egy kiszolgáló épület létesíthető,
- b) **előkert** nincs;
- c) az **oldalkert** mérete 4,5 méter, vagy a meglévő épületre vonatkozóan a kialakult méretű, mely
 - ca) 10 méternél nagyobb és 11 méternél kisebb telekszélesség esetén 4,0 méterre esőkenntethető,
 - cb) 10 méteres, vagy annál kisebb telekszélesség esetén az oldalkert mérete legfeljebb 3,0 méterre esőkenntethető, mely esetben az oldalkertre tekintő homlokzat magassága nem lehet nagyobb 3,5 méternél;
- d) a legfeljebb 8,0 méter átlagszélességű telek
 - da) csak akkor építhető be, ha az új épület nyílászáróval ellátott homlokzata és a szomszédos meglévő épület között nem kell telepítési távolságot tartani, és

Telefon: 43-78-916

e-mail: batka.kriszta@obuda.hu

- db) az oldalkerti mérete ez esetben 3,0 méter, ami a homlokzathossz legfeljebb egyharmadán 2,5 méterre csökkenthető.
- e) a hátsókerti mérete 12 méter.
- f) az épület oldalkertre néző homlokzatmagassági értéke nem haladhatja meg a 4,5 métert, lejtős telken az 5,5 métert
- g) a **parkolási kötelezettség** 400 m²-nél kisebb telekterületen lakóépület építése vagy bővítése esetén telken belüli felszíni parkolóban is biztosítható.

A tárgyi övezet építési paramétereit az ÖBÉSZ 2. mellékletének 8.(2) táblázatában a 12. sor határozza meg.

A területre a rendelet 241. § kiegészítő előírásait is alkalmazni kell.

Az ÖBÉSZ korlátozások és védelemmel érintett területeket ábrázoló 5. melléklete szerint a tárgyi ingatlanok „B” jelű geotechnikai kategóriába tartoznak, amelyre a rendelet 3-5. § előírásait is alkalmazni kell.

Óbuda-Békásmegyer településképjének védelméről szóló 36/2017. (IX.29.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: TKR) 2. melléklete („Településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása”) a tárgyi ingatlanokat Békásmegyer-Ófalu történeti beépítését körülvevő részterülete kategóriába sorolja, amelyre a TKR 37. § előírásai vonatkoznak a rendelet általános rendelkezésein túl.

Az értékesítésnek, bérbeadásnak technikai akadálya nincsen, azonban javasolom a vevő számára ismertetni a jelölt ingatlanokra vonatkozó előírásokat.

Kérem állásfoglalásom szíves tudomásul vételét

Budapest, 2026. február 12.

Tisztelettel:


Szécsi Zsolt
főépítész

Melléklet: ÖBÉSZ 1. melléklet szabályozási tervek részlet és 5. melléklet korlátozások és védelmek részlet

Teljesen: 42-78-916

e-mail: balazs.kristof@obuda.hu

2

Melléklet

Szabályozási tervlap (ÖBÉSZ 1. melléklet) részlet



Korlátozással és védelemmel érintett területek (ÖBÉSZ 5. melléklet) részlet



Telefon: 43-78-9116

e-mail: butka.kristof@abuda.hu

3

Főépítési állásfoglalás

Budapest, III. Hegy u. 3. 64661/2 hrsz



**Budapest Főváros
Kormányhivatala Földhivatali
Főosztály**
Magyarország 1149 Budapest,
Bosnyák tér 5.

**Tulajdonlap-másolat
(teljes)**
Ugyazonosító:
INYER/TULLAP/20260427/19036
2026.04.27

Oldal 1/1

**Budapest III. ker.,
Belterület, 64661/2 helyrajzi szám**

1038 BUDAPEST III. KER., HEGY UTCA 3. "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Budapest III. ker., Belterület, 64661/2

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
9003/2006

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet Jele	Művelési ág / Kiveti Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri Jövedelem (AJK)
-	Kiveti / beépítetlen terület	0	691	0

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
96148/1/1999/1999.04.06

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §. 96148/1/1999/1999.04.06
Név: III. KER. ÖNKORMÁNYZAT
Jogosult címe: 1033 BUDAPEST III. KER., FŐ TÉR 3.

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
240111/1999/1999.09.13

Egyéb

Kisajánlva a 64661 hrsz-ú ingatlanból.

Az E-hiteles tulajdonlap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az Ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzésekkel, a teljes másolat valamilyen bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Tulajdoni lap

Budapest, III. Hegy u. 3. 64661/2 hrsz

Tantárgy RE: Hegy utca megvalósítása

Feladó Faragó Csaba <farago.csaba@obvf.hu>

Címzett Lakatos János <lakatosj@ovzrt.hu>

CC Freschl Attila <freschl@ovzrt.hu>, Czékó Gábor <czeko.gabor@obvf.hu>

Dátum szerda 2026. március 18. 10:31:42

Kedves János!

Nagyon szívesen. Igen, ezt meg tudjuk erősíteni. Ilyen fejlesztési szándék nálunk nem merült fel az elmúlt években és a költségvetésünkben sem szerepel.

Üdvözlettel,

FARAGÓ CSABA

műszaki vezető

ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER VÁROSFEJLESZTŐ NONPROFIT KFT.

1033 Budapest, Fő tér 2., II. emelet 17.

telefon: +36 1 244 8225

mobil: +36 70 686 5489

fax: + 36 1 244 8226

email: farago.csaba@obvf.hu

OBUDA
BÉKÁSMEGYER
VÁROSFEJLESZTŐ

From: Lakatos János <lakatosj@ovzrt.hu>

Sent: Wednesday, March 18, 2026 10:23 AM

To: Faragó Csaba <farago.csaba@obvf.hu>

Cc: Freschl Attila <freschl@ovzrt.hu>; Czékó Gábor <czeko.gabor@obvf.hu>

Subject: Re: Hegy utca megvalósítása

Kedves Kollégák!

Köszönjük szíves tájékoztatásokat és szemléteket.

Tekintettel arra, hogy egy kis méretű önkormányzati telek és egy darabka "földről" van szó, a várható értékesítési bevételt és az esetleges értéknövekedést figyelembe véve nem gondolnánk új beruházás elindítását az út kiépítésére, ha az eddig nem szerepelt semmilyen költségvetésben. Azt szeretnénk volna csak tisztázni, hogy van-e esetleg bármilyen már elindított fejlesztés a területen, melyet érdemes bevámunk az értékesítéssel. Az ingatlanok eladására jelenlegi állapotukban teszünk majd javaslatot az Önkormányzat (PTVB) felé.

Még egyszer nagyon szépen köszönjük segítségüket!

Üdvözlettel

Lakatos János
értékesítési előadó



Értékesítési, Helyiség- és Telekhasznosítási Csoport

1033 Budapest, Mozaik utca 7., II. emelet 1.

telefon: 06-1-430-3472

mobil: 06-20-504-2760

fax: 06-1-430-3462

e-mail: lakatos.janos@ovzrt.hu

web: www.ovzrt.hu

Ez az elektronikus levél bizalmas és/vagy jogilag védett információkat tartalmazhat, és kizárólag a címzettnek szól. Az elektronikus levél engedély nélküli másolása, sokszorosítása, terjesztése, módosítása és nyilvánosságra hozatala szigorúan tiltott. Az elektronikus úton történő levelezés elsősorban információs célokat szolgál, nem feltétlenül tükrözi a Társaság hivatalos álláspontját. A Társaság nem tesz és nem fogad el hivatalos kötelezettségvállalásokat kizárólag elektronikus levél útján, hacsak erről ellentétes tartalmú megállapodás nem született a felek között.

Feladó: Faragó <farago.csaba@obvf.hu>
Címzett: Freschl <freschl@ovzrt.hu>; Lakatos <lakatosj@ovzrt.hu>
Másolat: Czékó <czeko.gabor@obvf.hu>
Dátum: 2026. március 12., csütörtök 11:01 CET
Tantárgy: RE: Hegy utca megvalósítása

Tisztelt Kollégák!

Megnéztük a helyszínt és konzultáltam ügyekben járatos kollégáimmal. Azt látjuk, hogy bár a szabályozás megvan, de a telekalakítás még nem történt meg. Mivel kizárólag önkormányzati telkekről van szó, ezért feltételezzük, hogy ennek nem lenne akadálya.



A lentről felvezető út megvalósítását nem javasoljuk. A mellékelt fotókon is látszik az extrém meredekség. Szerintünk itt reálisan nem létesíthető útszakasz. A fentről érkező kitaposás, már most is illeszkedik a szabályozáshoz. Hogyha vagyongazdálkodási cél az önkormányzati telkek útkapcsolatának biztosítása, akkor szabványos földutat is lehet engedélyeztetni, de jelenleg burkolt út kialakításának sem látjuk akadályát.

Önkormányzati döntés és forrásbiztosítás esetén előkészítjük a megvalósítást a városfejlesztési illetékességre tekintettel.

Üdvözlettel,

FARAGÓ CSABA

műszaki vezető

ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER VÁROSFEJLESZTŐ NONPROFIT KFT.

1033 Budapest, Fő tér 2., II. emelet 17.

telefon: +36 1 244 8225

mobil: +36 70 686 5489

fax: + 36 1 244 8226

email: farago.csaba@obvf.hu

OBUDA
BÉKÁSMEGYER
VÁROSFEJLESZTŐ

From: Faragó Csaba

Sent: Monday, March 9, 2026 11:11 AM

To: Freschl Attila freschl@ovzrt.hu; Lakatos János lakatosj@ovzrt.hu

Cc: Czékó Gábor <czeko.gabor@obvf.hu>

Subject: Hegy utca megvalósítása

Tisztelt Kollégák!