

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

ELŐTERJESZTÉS

A Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság 2026. szeptember 30-i ülésére

Előterjesztés tárgya:

a 21026 hrsz.-ú ingatlanban meglévő önkormányzati tulajdonrész értékesítésére vonatkozó döntés 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!

Az alábbiakban egy csúcshegyi ingatlanban meglévő önkormányzati ingatlanrész értékesítésére teszünk konkrét javaslatot az egyik többségi tulajdonos részére.

1037 Budapest, III., Patakvölgyi lejtő – Őzsuta u. (Csúcshegy), 21026 hrsz.-ú gyümölcsös és gazdasági épület (6/60 arányú résztulajdon)

Az ingatlant értékesítésre történő kijelölése még nem történt meg, mivel az csak résztulajdonunk. Az ingatlanra vételi igény érkezett az egyik társtulajdonos (27/60 th.) magánszemélytől, dr. Bánhidó Ferenc Györgytől.

Az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatok:

Hrsz:	21026 (patakvölgyi lejtő – Őzsuta u., Csúcshegy)
Földterület mérete:	1.959 m ² , ebből az Önkormányzat tulajdoni hányada 6/60, azaz kb. 196 m ²
Besorolása:	Mk-2
Megnevezése:	gyümölcsös és gazdasági épület

A tárgyi ingatlan Csúcshegyen, a Patakvölgyi lejtő és az Őzsuta u. sarkán található, külterületen. Az ingatlan a többes tulajdonviszony miatt még nem került átminősítésre, még termőföld (gyümölcsös) besorolású. Közterületi kapcsolattal rendelkezik, saroktelek, gépjárművel murvás földúton megközelíthető. A terület villamosenergia-ellátása biztosított, azonban annak kiépítésében Óbuda-Békásmegyér Önkormányzata sem beruházóként, sem részleges költségviselőként nem vett részt.

Övezeti besorolása szerint a telek nem beépíthető, az mezőgazdasági terület.

Az ÓBÉSZ rendelkezései alapján a terület elméletileg 5%-os beépíthetőséggel érintett. A mellékelt értékbecslésben foglalt főépítési állásfoglalásra figyelemmel azonban a területen fennálló felszínmozgás miatt, a terület egészére kiterjedő geotechnikai felülvizsgálat elvégzéséig új épület elhelyezésére nincs lehetőség, amely korlátozás a mobilházakra és a lakókocsikra is kiterjed.

Erre tekintettel Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata az általa bérbe adott csúcshegyi telekingatlanok esetében jelenleg új gazdasági épület elhelyezését sem teszi lehetővé.

Az ingatlanrész a többi vagyonelemhez hasonlóan a Magyar Államtól került az Önkormányzathoz az 1990. évi XXXIII. Tv. alapján. A 10%-os tulajdonrészt sosem birtokoltuk, használati megosztás nincs az ingatlanról, azt teljes egészében a magántulajdonosok használják, a telken lévő felépítményt és az elektromos áram bekötést szintén Ők létesítették. A 10%-os önkormányzati rész önmagában hasznosíthatatlan, ezért feltétlenül támogatnánk annak értékesítését a bejelentkező egyik többségi tulajdonos felé. A vételi kérelem a két magántulajdonos nevében érkezett (a kérelem csatolva), ugyanakkor a tervezett adásvételi szerződés egy tulajdonos nevére kerülne megkötésre. Az ezzel kapcsolatos levelezést szintén mellékletként csatoljuk.

A tulajdoni és használati viszonyokra tekintettel a magántulajdonosok, illetve jogelődjeik részéről az önkormányzati tulajdoni hányad elbirtoklásának lehetősége is felmerülhetett. Mindezekre figyelemmel az önkormányzati tulajdoni hányad további fenntartása mellett az Önkormányzat számára olyan tényleges hasznosítási lehetőség nem azonosítható, amely a tulajdoni hányad megtartását indokolná.

A fentiek alapján a tulajdoni hányad értékesítése az Önkormányzat szempontjából racionális vagyongazdálkodási megoldásnak tekinthető. Az értékesítés révén egy ténylegesen nem használt és önállóan nem hasznosítható vagyonelem ellenértéke realizálható, miközben a jelenlegi használati viszonyok is rendezettebbé válhatnak. Erre tekintettel az Önkormányzat részéről az értékesítés támogatása indokolt.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása céljából a CITY-FORM 2000 Kft. (Horváth Zoltán ingatlan értékbecslő) 2024. június 28-i fordulónappal elkészítette szakvéleményét, mely alapján az ingatlanrész forgalmi értéke 2.470.000,- Ft. A telek árát, mivel az nem minősül építési teleknek, ÁFA nem terheli.

A csúcshegyi ingatlanokat a magántulajdonosok több esetben olyan ingatlanként kezelik és hirdetik, amelyek övezeti besorolása a közeljövőben megváltozhat, és amelyek ennek eredményeként építési telekké válhatnak. Ezen feltételezésre alapozva az ingatlanok „remek befektetésként” kerülnek bemutatásra.

Az előterjesztéshez mellékelt értékbecslésben szereplő főépítési állásfoglalás ugyanakkor egyértelműen rögzíti, hogy a terület jelenlegi állapotában az átminősítés nem valósulhat meg. Ez a körülmény az ingatlan tényleges hasznosíthatóságát jelentősen befolyásolja, ezért a vételár meghatározásakor annak figyelembevétele indokolt.

Óbuda-Békásmegyer Önkormányzatának, mint az ingatlanrész tulajdonosának, a rendelkezésére állnak azok az önkormányzati szakmai információk, amelyek alapján a

tulajdoni hányad jelenlegi és tényleges hasznosíthatósága megítélhető. Ennek megfelelően a vételár meghatározásánál nem indokolt olyan jövőbeni hasznosítási lehetőséget értéknövelő tényezőként figyelembe venni, amelynek megvalósulása jelenleg egyértelműen nem igazolt, illetve amelyet a rendelkezésre álló főépítési állásfoglalás nem támaszt alá.

Az elkészült értékbecslés mindezt 15%-os korrekciós tényező alkalmazásával veszi figyelembe. Az összehasonlító értékbecslés során alkalmazott további korrekciók már az egyes vizsgált ingatlanok konkrét, ténylegesen fennálló tulajdonságaira – így többek között azok elhelyezkedésére, műszaki és használati jellemzőire, valamint egyéb értékbefolyásoló tényezőire – vonatkoznak.

A konkrét vételi megkeresés és a hasznosíthatatlanság alapján javasoljuk a 1037 Budapest III. kerület Patakvölgyi lejtő – Őzsuta u. 21026 hrsz.-ú önkormányzati ingatlanrész pályázaton kívüli értékesítését a 21026/1 hrsz.-ú telek egyik társtulajdonosa, dr. Bánhidy Ferenc György (1025 Budapest, Ruthén utca 15/B.) részére, a szerződés hatálybalépésétől számított 5 napos átutalási fizetési határidővel. Vételár: 2.470.000,- Ft (ÁFA mentes).

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.

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 11. § (1) bekezdése szerint, ha a vagyontárgy értéke – az ingó vagyon kivételével – a bruttó 20 millió forintot meghaladja, a vagyon elidegenítése, hasznosítása – törvény eltérő rendelkezése hiányában – versenyeztetés (II. Fejezet) útján történhet. Ebből következően, amennyiben az adott vagyontárgy ezt az értékhatárt nem éri el, úgy lehetőség van pályázaton kívüli értékesítésre.

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. § (1) bekezdésében és 16. § (1) bekezdés c) pontjában foglalt felhatalmazás alapján úgy határoz, hogy

1. hozzájárul a Budapest III. kerület, 1037 Budapest, Patakvölgyi lejtő – Őzsuta utca, 21026 helyrajzi számú, „gyümölcsös és gazdasági épület” megnevezésű ingatlanban fennálló 6/60 arányú önkormányzati tulajdoni hányad értékesítésre történő kijelöléséhez;

2. hozzájárul az 1. pont szerinti önkormányzati tulajdoni hányad dr. Bánhidó Ferenc György 27/60 arányú tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs részére, 2 470 000 Ft, azaz kettőmillió-négyszázhetvenezer forint összegű, ÁFA-mentes vételáron történő értékesítéséhez;
3. a vételár teljes összegének megfizetését az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 5 napon belül, banki átutalással kell teljesíteni.
- 4.a Vevő köteles az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatos díjat az önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak elidegenítéséről szóló 18/2014. (VI. 2.) önkormányzati rendelet 3. §-ában foglaltak szerint megfizetni;
- 5.felkéri az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.-t, hogy az 1–4. pontokban foglaltaknak megfelelően az önkormányzati tulajdoni hányad értékesítését folytassa le, és az adásvételi szerződés megkötéséhez szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. vezérigazgatója

Határidő: a döntéstől számított 90 nap

Budapest, 2026. szeptember 24.


dr. Horváth Orsolya
 vezérigazgató 

Melléklet (elektronikusan a mappában):

- értékbecslés
- vételi kérelemmel kapcsolatos levelezés


Dr. Urbán Péter

02rp 2b
 TK80: 2026. 09. 28.

Tárgy Re: Tulajdonrész megvásárlása

Feladó Bánhidy Ferenc <[REDACTED]>

Címzett Lakatos János <lakatosj@ovzrt.hu>

Dátum hétfő 2026. július 20. 15:03:25

Tisztelt Lakatos János Úr!

Levelére válaszolva ezúton szeretném megerősíteni vételi szándékomat az önkormányzati tulajdonrész 100 %-ra, melynek egyben haszonélvezője is kívánok lenni.

Adataim:

Dr. [REDACTED]

Szül.: [REDACTED]

Anyaja neve: [REDACTED]

Lakcím: 1 [REDACTED]

Szig.sz.: [REDACTED]

Szem.szám: [REDACTED]

Adósz: [REDACTED]

Köszönettel:

Bánhidy Ferenc

Feladó: Lakatos János <lakatosj@ovzrt.hu>

Elküldve: 2026. július 16., csütörtök 10:33

Címzett: Bánhidy Ferenc <[REDACTED]>

Tárgy: Re: Tulajdonrész megvásárlása

Tisztelt dr. Bánhidy Ferenc!

Köszönöm szíves belátását. Betervezem az ingatlannal kapcsolatos döntést az októberi bizottsági ülésre, az indokolatlanul előre bekért szeptemberi anyagok miatt hamarabb nem tudunk továbblépni.

Kérem, hogy majd azért mielőbb küldje meg a vevők és a haszonélvező alábbi személyes adatait egy olyan e-mailben, melyben ismét kifejezik vételi szándékukat és leírják, hogy ki, milyen arányban szeretne az önkormányzat tulajdonrész vevője, esetleges haszonélvezője lenni:

név

születési név

születési hely, idő

anyja neve
állandó lakcím
szig. szám
személyi szám
adóazonosító jel

Köszönettel

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.

Tárgy Tulajdonrész megvásárlása

Feladó Bánhidy Ferenc <[REDACTED]>

Címzett ertesites@ovzrt.hu <ertesites@ovzrt.hu>, lakatos.janos <lakatos.janos@ovzrt.hu>

Dátum kedd 2026. május 19. 12:14:17

Tisztelt Óbudai Vagyongkezelő Nonprofit Zrt.!

Tisztelt Lakatos János Úr!

Telefonon történt beszélgetésünkre, egyeztetésünkre hivatkozva kérem Önt, hogy a Budapest 1037 Őzsuta utca 25., helyrajzszám: 21026 sz. ingatlannal kapcsolatban az Önkormányzat irányában a 6/60 tulajdonrész megvásárlásának lehetőségét indítsák el.

Tisztelettel,

Dr. Bánhidy Ferenc

és

Sobieski Katalin

Elérhetőségeim:

email: [REDACTED]

tel.: [REDACTED]

melléklet: Tulajdoni lap másolat

Mellékletek

Tulajdonosi lap.pdf (539 kB)



ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Ingtalan címe:	1037 BUDAPEST III KER., PATAKVÖLGYI LEJTO 21026. 1037 BUDAPEST III KER., ŐZSUTA UTCA 21026.
Helyrajzi száma	21026
Természetben cím	1037 BUDAPEST III KER., PATAKVÖLGYI LEJTO 21026. 1037 BUDAPEST III KER., ŐZSUTA UTCA 21026.
Az értékelés dátuma:	2026.06.28



Készítette:

CITY-FORM 2000 KFT
1037 Budapest, Farkastorki út 25/c
tel: 242-2229 fax: 242-22-11
E-mail: cityform@cityform.hu



TARTALOMJEGYZÉK

1.	INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA	3
2.	Előzmény	6
3.	Szakértői szemle.....	6
4.	Az értékelés módszertani alapjai, feltételei	6
5.	Ingatlan nyilvántartási adatok	10
6.	Az ingatlan általános jellemzői	11
6.1.	A telek jellemzése	12
7.	Hasznosítás	17
7.1.	Értékbefolyásoló tényezők	17
7.2.	Gazdasági áttekintés	18
8.	Az értékelés módszere	20
8.1.	Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés.....	20
8.1.1.	Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel.....	21
9.	Ingatlan értékelésének összesítése	23
10.	Jelen értékbecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes	24
11.	Mellékletek	25

1. INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELESI LAPJA

Megbízó neve:	Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.
Ingatlan címe:	1037 BUDAPEST III KER., PATAKVÖLGYI LEJTO 21026. 1037 BUDAPEST III KER., ÓZSUTA UTCA 21026.
Természetben:	Tulajdoni lap szerintivel megegyező
Hrsz:	21026

Ingatlan típusa:	Gyümölcsös / és gazdasági épület
------------------	----------------------------------

Értékelés típusa:	
Forgalmi érték megállapítása a Megbízó részére.	

Értékelt jog:	Tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányadok:	6/60
Jelenlegi készültsége:	100%

Telek területek:	1959 m ²
Felépítmény redukált területe:	- m ²

Értékelés határnapja:	2026.06.28
Értékelés érvényessége:	180 nap

Szakvéleményt készítette:	Horváth Zoltán
---------------------------	----------------

Értékelés összesített eredménye:

Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték	
Fő módszer	24 700 000 ,- Ft
Hozam alapú érték	
Nem alkalmazott	- ,- Ft
Költség alapú érték	
Nem alkalmazott	- ,- Ft

Összesített érték:	24 700 000 ,- Ft
--------------------	------------------

azaz Huszonnégymillió-Hétszázezer Forint

A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."

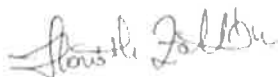
III.KER. ÖNKORMÁNYZAT 6/60 tulajdoni hányadának értéke

Összesített érték:	2 470 000 ,- Ft
--------------------	-----------------

azaz Kettőmillió-Négyszázhetven ezer Forint

A megállapított értékek az ÁFA-t nem tartalmazzák!
Budapest, 2026.06.28

Készítette:



Horváth Zoltán
ingatlan értébecslő

City-Form 2000 Kft.
1037 Bp., Farkastorki út 25/c
Adószám: 13300850-2-41
CIB: 10701207-46711257-51110005

Ellenőrizte:



Del' Medico Rossinelli Andrea
Ügyvezető

12. SZÁMÚ AKTIVÁLÁSI ADATLAP M I N T A INGATLAN VÁSÁRLÁS, ÉPÍTKEZÉS (BERUHÁZÁS) ESETÉN INGATLAN NYILVÁNTARTÁSBA VÉTELÉHEZ		
Településnév	Budapest	
Kerület	III. kerület	
Fekvés	zártkert	
Cím	1037 BUDAPEST III KER., PATAKVÖLGYI LEJTO 21026. 1037 BUDAPEST III KER., ÓZSUTA UTCA 21026.	
Helyrajzi szám	21026	
Tulajdoni lapon szereplő HRSZ összes térmértéke	1959 m2	
Állami tulajdoni hányad (számláló/nevező)	Számláló 6	Nevező 60
Tulajdonos száma	3	
Földrészleten található épületek és építmények száma	0	
1. Vagyonelem csoportja		
	földterület	
Alrészlet művelési ága (Megnevezés 1)	Gyümölcsös / és gazdasági épület	
Vagyonelem megnevezése (Megnevezés 2)	FÖLDTERÜLET	
Alrészlet jele (földter.-nél kitöltendő)	ALR/.	
Aranykorona (földter.-nél kitöltendő)	-	AK
Állag (földter.-nél nem kitöltendő)		
Állag megállapítás dátuma (földter.-nél nem kitöltendő)		
Vagyonelem (alrészlet) teljes területe	1 959	m2
Mennyiség és mértékegység	195,9	m2
Vagyonelem értéke	2 470 000	Ft
ÉCS kulcs (földter.-nek nincs!)	Y000 - Nincs értékcsökkenés	
Maradványérték		Ft

Vizsgálatunk tárgya a természetben 1037 BUDAPEST III.KER. PATAKVÖLGYI LEJTO 21026.; ŐZSUTA UTCA 21026 szám alatt elhelyezkedő, „Gyümölcsös / és gazdasági épület” megnevezésű 1959 m² alapterületű, szabályos téglalap alakú, enyhén lejtős, sarok elhelyezkedésű, elektromos közművel rendelkező telekingatlan. Az értékelés oka, hogy a többségi tulajdonos nyújtott be vételi kérelmet.

Az ingatlan BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET, ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK 20/2018. (VI.26.)¹ ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE előírásai szerint Mk-2 jelű (kertes mezőgazdasági területek övezet) helyi építési övezetbe tartozik, mely beépíthető területek közé sorolt. A maximális beépíthetőség 5%, a zöldfelület legkisebb mértéke 80%-, a maximális homlokzat- és épületmagasság 4,5m lehet. Terepszint alatti beépíthetősége 10%, szintterületi mutatója: 0,2m²/m², beépítési mód: nincs meghatározva, minimális telekméret: 1000m².

A csatolt E-közmű térkép alapján az ingatlanra elektromos közmű került bevezetésre. Az utcában az egyéb közművek meg nem találhatók.

A telken látható felépítmény gyenge műszaki és esztétikai állapotú, a többségi tulajdonos használja és birtokolja, területét nem vettük figyelembe. Az ingatlan osztatlan közös tulajdonnak tekintendő, megosztási szerződés és vázrajz nem állt rendelkezésünkre, a tulajdonos elmondása alapján nem is készült.

A megrendelő által a rendelkezésünkre bocsájtott főépítész állásfoglalása alapján továbbra is **Mk kertes mezőgazdasági terület**, **nincsen átsorolási szándék**. A felsőbb rendű (BFRSZ) tervekhez való igazodás, valamint az **ÓBÉSZ 237 paragrafus (10)** meghatározott paraméterek a távlati beépítésre szánt területi átsorolásnak és belterületbe vonásának kezdeményezési feltételei a körbe határolt terület lakóterületi övezetbe való **átsorolását nem teszi lehetővé**.

A csatolt dokumentumok (tulajdoni lap, térkép) és helyszíni szemlénk alapján, a vizsgált ingatlan beazonosítható.

A megállapított értékek per, valamint igénymentes jogilag és ingatlan nyilvántartásban is szabályozott ingatlanokra vonatkoznak.

Ezen értéktanúsítványban szereplő értékek hatályossága a jelen vizsgált ingatlan(ok) esetében 180 napig érvényes, azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. Az érvényességi időn túl a hatályossági kiterjesztésének igényekor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindettől függetlenül állapította meg fenti értéket.

Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

Környezetszennyező hatást a helyszínen nem tapasztaltunk, a területen környezetszennyező, vagy egyéb veszélyes hulladékot a helyszíni szemle időpontjában nem tároltak.

Vezetékjogok pontos tartalmáról illetve, a vezetékjoggal terhelt területek pontos elhelyezkedéséről információ nem áll a rendelkezésünkre. Ingatlan elhelyezkedését méretét figyelembe véve természetben az ingatlan hasznosítását a bejegyzett szolgalmi jogok nem akadályozzák

2. Előzmény

A **Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.** (1033 Budapest, Mozaik u. 7.) megbízta a **City-Form 2000 Kft-t** (1037 Budapest, Farkastorki út 25/C.) a 1037 BUDAPEST III.KER. PATAKVÖLGYI LEJTO 21026.; ŐZSUTA UTCA 21026. HRSZ.. (HRSZ: 21026) alatti telekingatlan értékelésével.

3. Szakértői szemle

a rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából.

Helyszíni szemlén a tulajdonos és az értékecselő szakértő (Horváth Zoltán) vett részt.

Helyszíni szemle időpontja: 2026.06.28.

A szakértői szemle során:

- tanulmányoztuk az ingatlanok környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, melyek a mellékletben megtalálhatók

Az értékelés folyamán felhasznált, az ingatlannal kapcsolatos dokumentumok és más adatok:

- Tulajdoni lap másolatok
- Közműtérkép
- HÉSZ
- Fotók

4. Az értékelés módszertani alapjai, feltételei

Az értékelés során megvizsgáltuk a földterület elhelyezkedését, környezetét, telekkönyvi adatait, fizikai állapotát, a felépítmények megjelenését, műszaki, szerkezeti részleteit (az épületszerkezetek, felhasznált anyagok, az épület gépészeti rendszere), műszaki állapotát, stb.

Mindezek hozzásegítettek a vizsgált eszközök használhatósági, eladhatósági jellemzőinek megismeréséhez, amelyek segítségével meghatározható az ingatlanpiaci helyzete, illetve becsülhető az ingatlan keresettsége, vevő szempontjából értékes tulajdonságai. A következőkben ezen információkat ismertetjük.

Az értékelésnél alkalmazott módszerek, alapelvek

Egy eszköz értékelésére három általánosan elfogadott értékelési módszer alkalmazható:

- ◆ piaci érték alapú értékelések, mint
 - ◇ hozadéki értékelés
 - ◇ forgalmi (összehasonlító) értékelés
- ◆ költség alapú értékelés

A **HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS** az eszköz jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből vezeti le annak értékét. Az értékelés során az eszköz jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítjük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét. Ebben a modellben a képződő összes, szabadon felhasználható pénzmennyiség alatt azt az évente képződő készpénzmennyiséget értjük, mely az adózás előtt fennmaradó eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva, a tulajdonosok számára fennmarad.

A **KÖLTSÉGALAPÚ** értékelés megközelítésének lényege, hogy a körültekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállításának költsége, melynek hasznossága megegyezik a kérdéses vagyontárgy hasznosságával. Az értékelés során az eszköz újraelőállítási költségéből levonjuk a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét.

Az újraelőállítási költség a hasonló vagyontárgy előállításának, vagy felépítésének költsége, folyó áron számítva, ugyanolyan anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek, elrendezés, valamint munkaerő alkalmazásával. Ez a módszer általában az új építésű, vagy különleges célú eszközök értékeléséhez szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A **FORGALMI ÉRTÉKELES** már megvalósult, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal. Az összehasonlítás során a következő, a piacot meghatározó tényezőket vesszük figyelembe:

- ◆ a kereslet és kínálat vizsgálatakor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (számuk, vásárlóerejük, ízlésük, preferenciájuk, stb.), illetve azokra az eszközökre összpontosítunk, melyek eladatlanok, vagy üresek, illetve melyek építési, tervezési, vagy beruházási fázisban vannak, hiszen bármely elem változása ezek közül a vizsgált eszköz árának változását okozhatja,
- ◆ a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keressük, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,
- ◆ az egyensúly vizsgálatok egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgáljuk, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát (pl. egy adott földterülethez tartozó épületek, az elhelyezkedéshez kapcsolódó kényelmi szolgáltatások, a fő tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgáló eszközök, stb.),
- ◆ a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülés, vagy a gazdasági depresszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést, az önkormányzati szabályozásokat, stb.

Földterület, valamint beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a forgalmi értékelés adja a legpontosabb értéket. Ekkor bizonyos fejlesztési körzetben végzünk összehasonlításokat, amelyek közös elemeket és hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában egyéb vagyontárgyakat veszünk figyelembe, illetve vizsgáljuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát.

Esetünkben a PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ FORGALMI ÉRTÉKELES módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszerek felelnek meg.

Az **érték-megállapítás** valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a **piac erői determinálják**.

Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő.

E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint:

‘A **TISZTESSÉGES PIACI ÉRTÉK** az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.’

A fentiek, valamint az EVS 2016 alapján a **piaci érték** azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan **eladható**, feltételezve a következőket:

- * az eladó **hajlandó** az eladásra,
- * a tárgyalás időszakában az **érték nem** változik,
- * a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése **megfelelő nyilvánossággal** történik,
- * átlagostól eltérő, **speciális vevői különajánlat** figyelembevételére, **nem** kerül sor.

Az értékelés során a Megbízó által kijelölt ingatlan értékelésére került sor a jelenleg ismert piaci értékek figyelembevételével, tényleges helyszíni műszaki szemlén alapuló becsléssel és számviteli módszerekkel, melynek során normál piaci értéket határoztunk meg.

A vagyonértékelésnél elsősorban a piac értékítéletét vettük figyelembe, melyhez egyrészt korábbi tapasztalatainkból, másrészt saját adatbázisunkból, NAV adatbázisból és ingatlanos hirdetési portálok adataiból, különböző értékesítési és értékesíthetőségi információkból, illetve saját adatbázisunkból jutottunk.

Vizsgáltuk a megfelelő piaci területeket, összegyűjtöttük a vonatkozó adatokat, kiválasztottuk a megfelelő vizsgálati technikákat, és az ismereteink, tapasztalataink, valamint a szakmai ítélőképességünk alapján oldottuk meg az értékelési problémát.

Az értékelésnél nagyban támaszkodtunk a **Megbízó szakembereitől** kapott adatokra, információkra, azok helytállóságát legjobb tudásunk és lehetőségeink szerint leellenőriztük.

Az értékelés során a **megtekintés idejében érvényes**, az akkor feltárt állapothoz tartozó értéket állapítottunk meg. Munkánk során figyelembe vettük a vagyonértékelésre vonatkozó **általános szabályokat, előírásokat**, különös tekintettel a többször módosított **25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletre**, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait 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 hatályaon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli

A következőkben az egyes vagyonelemekkel kapcsolatos elveket, általános szempontokat írjuk le:

Eszközök forgalmi értékelése

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

A **földérték** gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- * minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- * a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- * a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- * a rendelkezésre álló földállomány véges,
- * a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelnek, vagy korlátozzák őket.

Az **ingatlan** becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség stb.) 1 m² területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat –mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata– csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen e jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értékben belül.

A **telek** értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is.

A **felépítmények** esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

Az ingatlan esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

Az épület: - életkora,

- építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
- kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- alapterülete és komfortfokozata,
- kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
- esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma,
- karbantartottsága stb.

5. Ingtalan nyilvántartási adatok

1037 BUDAPEST III KER., PATAKVÖLGYI LEJTO 21026. 1037 BUDAPEST III KER., ÖZSUTA UTCA 21026.	Zártkert
Helyrajzi szám:	21026

I. rész

Terület megnevezése:	Gyümölcsös / és gazdasági épület
Területe: (nm)	1959

II. rész

Tulajdoni hányad:	6/60
Jogállás:	Tulajdonos
Jogosult neve:	III.KER. ÖNKORMÁNYZAT
Címe:	1033 BUDAPEST III.KER. Fő tér 3

Tulajdoni hányad:	27/60
Jogállás:	Tulajdonos
Jogosult neve:	Dr. Bánhidy Ferenc György
Címe:	1025 BUDAPEST II.KER., Ruthén út 15/B.

Tulajdoni hányad:	27/60
Jogállás:	Tulajdonos
Jogosult neve:	Johnson Kaitlin Emelie
Címe:	1165 BUDAPEST XVI.KER., Ajak utca 13.

III. rész

Vezetékjog 11 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VMB-190/2012
--

Az ingatlan nyilvántartási adatokat részleteiben nem vizsgáltuk, a mellékelt E-hiteles tulajdoni lapok birtokában végeztük az értékelést. Jogi ügyekben állást nem foglaltunk.

A tulajdoni lap, a térképmásolat és a természetbeni helyzet vizsgálata során tapasztalt esetleges eltérések, az értékelő ingatlan-nyilvántartási megjegyzése, jogi helyzete:

A csatolt dokumentumok (tulajdoni lap) és helyszíni méréseink alapján, a vizsgált ingatlan beazonosítható.

6. Az ingatlan általános jellemzői

Település neve:	Budapest III. kerület	
Település leírása:	Népesség: 125147 fő	Terület: 39,7 km ²
 Pozíció Budapest III. kerülete térképén	Budapest III. kerülete (Óbuda–Békásmegyer) a Duna jobb partján, Budán fekszik. Északon Budakalász és Üröm, nyugaton Solymár, délen a II. kerület, míg keleten a Duna által az XIII. kerület és a IV. kerület határolja. A kerületnek jelenleg 15 városrésze van. Jelentősebb terei többek között a Flórián tér, Fő tér, Kolosy tér és a Szentlélek tér. Jelentősebb parkjai többek között a Mátyás-hegyi köfeytő park, Flórián tér és a Bud Spencer park. Főbb közlekedési csomópontjai a Szentlélek tér és a Kolosy tér. A III. kerület 1873. november 17-én jött létre Budapest megalapításakor. A kerület mai határait 1950-ben alakították ki, amikor is a kerulettől területeket csatolták át a II. kerülethez. A kerület területe 39,7 km², lakosainak száma a 2023-as becslés alapján 124 256 fő, illetve népsűrűsége 3130 fő/km², ezzel a fővárosi kerületek közül a harmadik legnagyobb területű kerülete, második legnagyobb népességével rendelkező kerülete és a tizenegyedik legsűrűbben lakott kerülete. A kerületet domborzati szempontból élesen kettéosztja a Bécsi út – Aranyhegyi út – Dózsa György utca tengely. E vonaltól nyugatra (a temetőt kivéve) a Budai-hegység és a Pilis domborulatai kezdődnek. Keletre viszont sík területet találunk, amelyet a Duna legnagyobb áradásai gátak híján jelentős mértékben elöntenének	
	Településen belüli elhelyezkedése:	
	Környezete:	
	Megközelíthetősége:	
	Tömegközlekedési eszközök:	
	Infrastruktúra:	
	Értékbefolyásoló környezeti tényezők:	
	Értékelt ingatlan a került Óbuda Csúcshegy elnevezésű részén található. Környezetében hétvégi házak, beépítetlen területek találhatók, illetve mezőgazdasági, zártkerti területek láthatóak. Megközelíthetősége megfelelő, jellemzően átlagos minőségű aszfaltozott úton keresztül, majd murvás úton lehetséges. Tömegközlekedési kapcsolatai megfelelő, autóbuszmegálló cca. 1000-1500 méteren belül elérhető. Az egészségügyi (házi orvosi rendelő) és közigazgatási létesítmények, továbbá az oktatási intézmények (általános iskola, középiskola és óvoda), valamint kereskedelmi egységek távolabb elérhetők. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága gyengének mondható. Jó megközelíthetőség, csendes, külterület.	

6.1. A telek jellemzése

Vizsgálatunk tárgya a természetben 1037 BUDAPEST III.KER. PATAKVÖLGYI LEJTO 21026. ; ÖZSUTA UTCA 21026 szám alatt elhelyezkedő, „Gyümölcsös / és gazdasági épület” megnevezésű 1959 m2 alapterületű, szabályos téglalap alakú, enyhén lejtős, sarok elhelyezkedésű, elektromos közművel rendelkező telekingatlan. Az értékelés oka, hogy a többségi tulajdonos nyújtott be vételi kérelmet.

A csatolt E-közmű térkép alapján az ingatlanra elektromos közmű került bevezetésre. Az utcában az egyéb közművek nem megtalálhatóak.

A telken látható felépítmény gyenge műszaki és esztétikai állapotú, a többségi tulajdonos használja és birtokolja, területét nem vettük figyelembe. Az ingatlan osztatlan közös tulajdonnak tekintendő, megosztási szerződés és vázrajz nem állt rendelkezésünkre, a tulajdonos elmondása alapján nem is készült.

Az ingatlan közvetlen közterület kapcsolattal rendelkezik.

A megrendelő által a rendelkezésünkre bocsájtott főépítész állásfoglalása alapján **továbbra is Mk kertes mezőgazdasági terület, nincsen átsorolási szándék.** A felsőbb rendű (BFRSZ) tervekhez való igazodás, valamint az **ÓBÉSZ 237 paragrafus (10)** meghatározott paraméterek a távlati beépítésre szánt területi átsorolásnak és belterületbe vonásának kezdeményezési feltételei a körbe határolt terület lakóterületi övezetbe való **átsorolását nem teszi lehetővé.**

Műholdkép



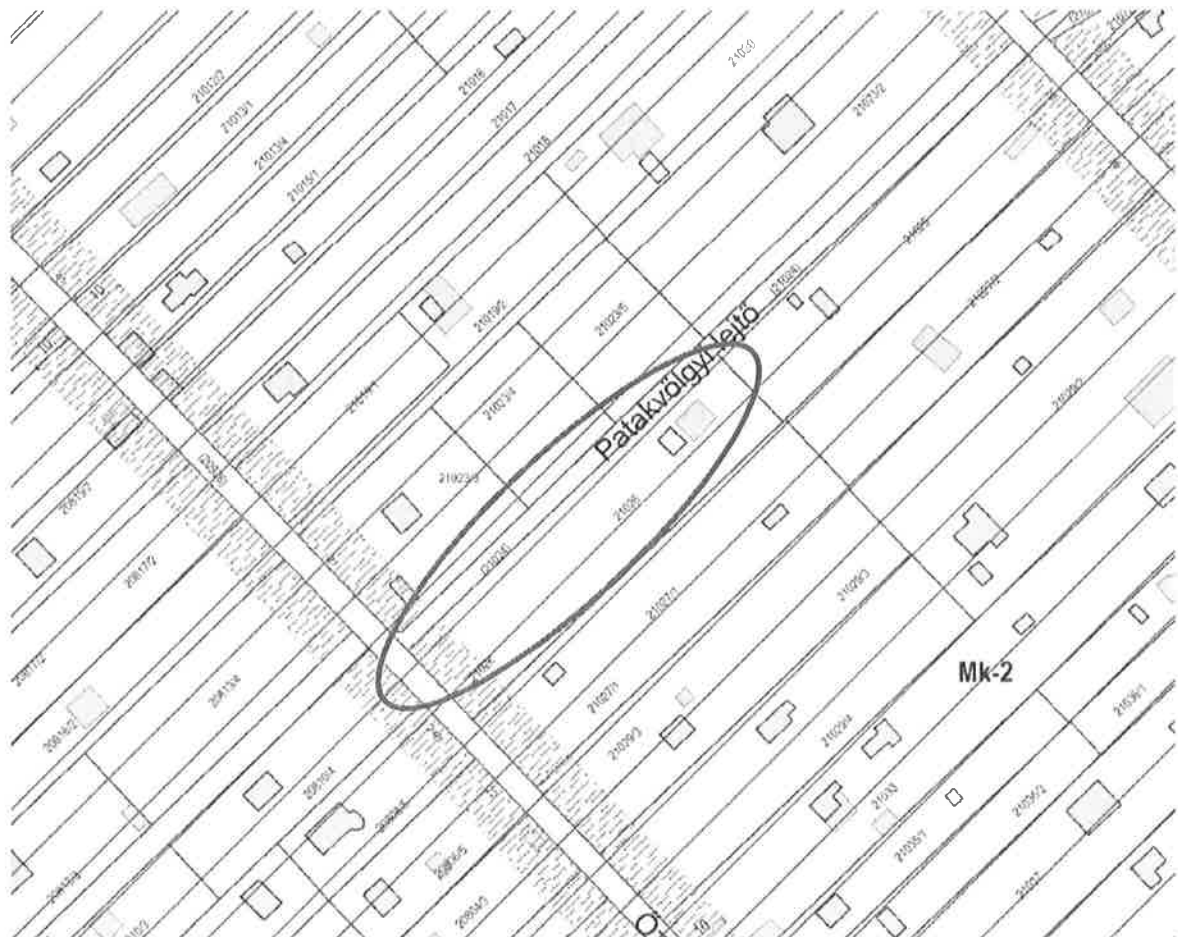
Közműtérkép

A csatolt E-közmű térkép alapján villany közművel rendelkezik, az utcában közmű elérhető.



Övezeti besorolás

Az ingatlan BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET, ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK 20/2018. (VI.26.)1 ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE előírásai szerint Mk-2 jelű (kertes mezőgazdasági területek övezet) helyi építési övezetbe tartozik, mely beépíthető területek közé sorolt. A maximális beépíthetőség 5%, a zöldfelület legkisebb mértéke 80%-, a maximális homlokzat- és épületmagasság 4,5m lehet. Terepszint alatti beépíthetősége 10%, szintterületi mutatója: 0,2m²/m², beépítési mód: nincs meghatározva, minimális telekméret: 1000m².



95. Az Mk² kertés mezőgazdasági területek övezeti előírásai

237. § (1) Az Mk jelű kertés mezőgazdasági területek övezetbe tartoznak a külterületi kiskertes (pl. szőlő és gyümölcs termesztésű) területek.
- (2) Az övezetek területén az I-X. fejezet rendelkezéseit együtt kell alkalmazni
- a) az övezetek általános és részletes előírásait rögzítő (5)-(11) bekezdésekkel,
 - b) a 2. melléklet 23. táblázatában rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
 - c) a Szabályozási tervvel, és a XXI. Fejezet kiegészítő előírásaival.
- (3) Épületi önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége, vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
- (4) Amennyiben a Szabályozási terv, vagy a XXI. fejezet egyes területekre vonatkozó Kiegészítő előírása az övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
- (5) Az Mk jelű kertés mezőgazdasági területek az alábbi beépítésre nem szánt övezetekbe soroltak:
- a) az Mk-1 övezetbe tartoznak – a Rókahegy kertés mezőgazdasági területei,
 - b) az Mk-2 övezetbe tartozik – a Csúcshegy kertés mezőgazdasági területei,
 - c) az Mk-F övezetbe tartozik – a Békásmegyér Ófalu távlatban lakóterületként fejleszthető kertés mezőgazdasági területei.
- (6) Az Mk jelű övezetek területén építményt a 4. § szerinti geotechnikai besorolás figyelembevételével lehet elhelyezni. Ahol a besorolás nem történt meg és a terület felszínmozgás veszélyes, vagy csúszásveszélyes, ott épület nem létesíthető.
- (7) Az Mk jelű övezetek területén a (6) bekezdésben foglaltak betartásával
- a) a mezőgazdasági tevékenység mellett ipari termelő tevékenység nem folytatható,
 - b) elhelyezhető
 - ba) a mezőgazdasággal kapcsolatos építmény,
 - bb) növényház,
 - bc) szerszám és kisgéptároló,
 - bd) őrház,
 - be) a mezőgazdasággal nem kapcsolatos építmények közül távvezetékek és műtárgyai,
 - bf) maximum 300 négyzetméter bruttó alapterületű kiskereskedelemi létesítmény,
 - bg) sportlétesítmény, lovarda,
 - bh) istálló,
 - bi) az életvitel szerű tartós ott tartózkodás feltételeit nem biztosító, rekreációs célú pihenőépület,
 - c) épület a forgalmi út tengelyétől mért 100 méteren belül nem létesíthető,
 - d) az egyéni gazdasági területen az ottlakást biztosító épület nem létesíthető,
 - e) birtokközpont nem létesíthető, továbbá
 - f) nem helyezhető el
 - fa) mobilház, konténerház,
 - fb) építményszerű használat céljára szolgáló önjáró vagy vontatott lakókocsi.
- (9) Az Mk-2 jelű övezet területén
- a) a telek 1500 négyzetmétert meghaladó területrészt a beépítési mérték számításánál figyelmen kívül kell hagyni,
 - b) a 720 négyzetméteres, vagy ennél nagyobb telkeken legfeljebb telkenként a 23. számú táblázatban rögzített beépítési mértéknek megfelelő, a nem tartós ott-tartózkodást biztosító épület létesíthető a 4. § szerinti felszínmozgással nem érintett telken
 - ba) présház,
 - bb) szerszám- és kisgéptárolás,

- bc) az ⁴életvitelszerű tartós ott-tartózkodás feltételeit nem ²biztosító rekreációs célú pihenőépület,
bd) pince
rendeltetéssel,
- c) a tartós, életvitelszerű ottlakás céljára épület nem létesíthető, meglévő épület rendeltetése ilyen célra nem változtatható meg,
- d) a ³b) pont bc) alpont szerinti épület csak a legalább 12,0 méter szélességű közterületről megközelíthető telken helyezhető el,
- e) amennyiben a telekméretek nem érik el az 720 négyzetmétert, a közvetlenül szomszédos telkeken – azok tulajdonosainak megállapodása alapján – egy közös gazdasági, vagy pihenő épületet szabad elhelyezni,
- f) épület csak a legalább részleges közművesítéssel ellátott telken létesíthető, melynek során kizárólag zártrendszerű szennyvíztároló létesíthető,
- g) a telekalakítás során
- ga) 2000 négyzetméternél kisebb telekméretű telek nem osztható meg,
gb) telekalakítás során több lépésben, ütemezetten is kialakítható a legkisebb telekszélesség,
gc) 10 méternél keskenyebb meglévő közterület mentén a telek legkisebb előírt mérete 1000 négyzetméter és a közterület felőli, azzal párhuzamos 10,0 méteres területsávval növelt telekterület,
gd) meglévő telek keresztbeosztása esetében a szalagtelkek megszüntetése érdekében a gc) alponttól el lehet térni,
- h) a Szabályozási terven jelölt „távlati közterület szabályozás és épületelhelyezés korlátozási sávjával” érintett telekrészen épület, jelentős támfalépítés nem történhet a távlati közterület kialakítása és előkert sáv létrehozása érdekében.
- i) ⁴ az övezet területén legfeljebb 400 m² bruttó alapterületű, a területet használok ellátására szolgáló kiskereskedelmi építmény létesíthető, amennyiben
- ia) a telek előtt legalább 12 m-es szélességű közterület van kialakítva, és
ib) legalább a részleges közműellátás biztosított a telken

(10) Az Mk-2 jelű övezetbe sorolt terület esetleges távlati beépítésre szánt területi átsorolásának és belterületbe vonásának kezdeményezési feltétele

- a) megfelelő szélességű közterületek kialakítása, legalább 12-14 méter közötti szélességgel, mely a közművek mellett a szükséges felszíni vizek elvezető árkainak elhelyezését is lehetővé teszi,
- b) távlati tömegközlekedési nyomvonal számára legalább 16,0 méter széles közterület biztosítása,
- c) a távlati közterületen a kétoldali fasor ültetésének lehetővé tétele,
- d) ⁵a közművek fő vezetékeinek kiépítése, különösen a csatorna és vezetékes vízhalózati fővezetékei tekintetében, vagy ezekre vonatkozó elfogadott tervek és konkrét megvalósítási szándék megléte.

2. MELLEKLET														Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok														23.	tóblázat
														BÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK															
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								
														a telkei legkisebb							a telkei legnagyobb								

7. Hasznosítás

Aktuális hasznosítás:

Vizsgált ingatlan telekként funkcionál egy rossz állapotú felépítménnyel.

Alternatív használat:

Az ingatlan alakjára, elhelyezkedésére való tekintettel alternatív hasznosítása korlátozott.

7.1. **Értékbefolyásoló tényezők**

Az ingatlan értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltuk, melynek során az adott eszközt értékeltük a jellemző erősségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából.

Az erősségek és gyengeségek belső tényezők, ezért befolyásolni tudjuk őket, azonban a veszélyek és a lehetőségek, olyan külső adottságokat jelentenek, amelyekre csak a legritkább esetben tudunk hatással lenni, ezeket nem tudjuk igazából irányítani.

ERŐSSÉGEK (STRENGTHS)	GYENGESÉGEK (WEAKNESSES)
Elhelyezkedés	Övezeti jelleg
	Közművek hiánya
LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES)	VESZÉLYEK (THREATS)
Értékesítés	Általános ingatlanpiaci kockázatok Gazdasági visszaesés kockázata Magas finanszírozási környezet Ukrán-orosz háború eszkalációja

A fenti tényezők mérlegelésével a következő célok és tevékenységek határozhatók meg:

- ◆ **Célok:** Folyamatos használat tulajdonos által, vagy bérleti konstrukcióban
- ◆ **Tevékenységek:** Állagmegóvás.

7.2. Gazdasági áttekintés

A friss adatok alapján a III. kerületben a zártkerti és külterületi telkek piaca aktív, de erősen szórt árú. A hirdetésekben látszik, hogy a kerületben továbbra is jelentős a kínálat: az ingatlan.com-on több száz telek hirdetés fut, a zenga pedig külön külterületi telkek kategóriát is jelez a kerületre. Ez arra utal, hogy a piac nem szűk, hanem inkább szegmentált: a jó megközelíthetőségű, közművesebb vagy beépíthetőbb telkek külön áron mozognak, mint a kevésbé rendezett zártkerti parcellák.

Az árak alapján a III. kerületben a telekpiac felsőbb kategóriába tartozik Budapesten belül is. A találatok között szerepel például Római part környéki telek 66 571 Ft/m² körüli áron, illetve egy másik hirdetésben 346 975 Ft/m² is megjelenik, ami jól mutatja, hogy a lokáció, a beépíthetőség és a telek jellege drasztikusan befolyásolja az árat. Ugyanakkor a zártkerti jellegű, kevésbé frekvenciált telkeknel ennél jóval alacsonyabb négyzetméterár is előfordulhat; egy csúcshegyi zártkerti telkenél például 18 484 Ft/m² körüli ár látszott.

Piaci szempontból ez azt jelenti, hogy a III. kerületi zártkerti ingatlanoknál a likviditás közepes: van kereslet, de a vevők nagyon árérzékenyek, és erősen figyelik a jogi státuszt, a közműveket, a megközelíthetőséget, valamint azt, hogy a telek beépíthető-e, művelés alól kivett-e, vagy marad zártkerti. A jobb adottságú telkek gyorsabban eladhatók, a problémásabbak viszont hosszabb értékesítési idővel számolhatnak.

Összességében a III. kerület zártkerti piaca nem olcsó, de nem is egységes: inkább egy prémium budapesti telekpiac része, ahol a különbséget nem csak a kerületi cím, hanem a telek pontos fekvése és jogi helyzete adja.

Rövid összkep

A III. kerület zártkerti piaca élő, de nagyon heterogén. Nem egy egységes „zártkerti ár” létezik, hanem erős különbség van a telkek: **pontos fekvése, megközelíthetősége, közművesítettsége, beépíthetősége, jogi státusza, és a környező beépítettség alapján.**

A friss adatok alapján a kerületben a zártkerti és külterületi telkek iránt van kereslet, de a vevők nagyon árérzékenyek. A jobb adottságú telkek gyorsabban eladhatók, a problémásabbak viszont hosszabban állhatnak a piacon.

Melyik városrészek a legfontosabbak?

A III. kerületben a zártkerti piac szempontjából különösen fontos:

Csúcshegy – tipikusan zártkerti jellegű, sokszor árérzékenyebb piac, de a jó telkekre van kereslet.

Aranyhegy – általában erősebb értékű terület, sok helyen jobb beépítési potenciállal.

Római part környéke – itt a lokáció sokat emel az áron, de a jogi és környezeti adottságok különösen fontosak. A keresési eredmények alapján a kerületben a telekpiac nem „olcsó külterületi” piac, hanem inkább egy budapesti, lokációvezérelt telekpiac, ahol a cím önmagában is érték.

Mi mozgatja az árakat?

A zártkerti ingatlanoknál a legfontosabb értéknövelő tényezők: beépíthetőség: ha van reális építési potenciál, az azonnal felárat jelent; közművek: víz, villany, csatorna, gáz megléte vagy elérhetősége; útminőség és megközelítés: aszfaltos, egész évben járható út sokat számít; telekforma és lejtés: szabályos, jól hasznosítható telek többet ér; panoráma és környezet: a budai oldalon ez különösen fontos; jogi státusz: zártkert, művelés alól kivett terület, külterület, belterület közeli helyzet mind más értéket jelent.

Likviditás: mennyire könnyű eladni?

A III. kerületi zártkerti telkek eladhatók, de nem minden esetben gyorsan. A piac jellemzően így működik: a jó adottságú telkek viszonylag gyorsan találnak vevőt, a közmű nélküli, nehezen megközelíthető vagy jogilag bizonytalan telkek sokkal lassabban mennek el, a vevők gyakran befektetési vagy későbbi építési céllal keresnek.

Ezért az értékesítésnél a helyes árazás kulcsfontosságú: a túl magas ár hosszú állást eredményezhet, a túl alacsony ár pedig értékvesztést.

Jövőbeli kilátások

A III. kerület továbbra is népszerű marad, különösen a családok és a fiatal házaspárok körében.

A telekárak várhatóan tovább emelkednek, de a növekedés üteme lelassulhat a gazdasági bizonytalanság és a magasabb kamatok miatt.

Az új lakóparkok és infrastruktúra-fejlesztések tovább növelhetik a terület vonzerejét. Az ingatlanpiac jelenlegi trendjei alapján a III. kerületben a telekárak további növekedése várható.

8. Az értékelés módszere

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használatból kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell vennünk, hogy az értékebecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e. A létesítmény piaci értékének meghatározásához a lehetséges módszerek közül a **összehasonlító adatokon alapuló értékelés** alkalmazása a legcélszerűbb, mivel az ingatlan környezetében számos összehasonlító adat áll rendelkezésre. Ennek során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbecslésére befolyásoló tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték.

8.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Összehasonlításba bevonunk telkeket mind a vizsgált ingatlan szűkebb környezetében elhelyezkedő hasonló beépítési paraméterekkel és méretekkel rendelkező telkeket. Az ingatlanok árai a telek területére vetítve cca. 45 – 80 eFt/nm közötti ársávban mozognak.

Értékképzésnél figyelembe vesszük, hogy eladási vagy kínálási árak-e az összehasonlító adatok. A még eladásra kínált ingatlanok esetén 0,9-es szorzót alkalmazunk, mivel ezek az árak a tapasztalatok szerint 10%-kal is csökkenhetnek a végleges adásvételkor.

Értékelés

A makrokörnyezetet vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz, belvároshoz közelebbi elhelyezkedést, hátrányként a távolabb elhelyezkedő ingatlanokat.

A mikrokörnyezetet vizsgálva előnyként értékeljük a jelentősebb zöldfelület közelségét, a csendes, kis forgalmú közúti kapcsolatot, a panorámát, érdekes, értékes épített környezetet, hátrányként a forgalmasabb, zajosabb, kevésbé értékes épített környezetet.

A megközelíthetőséget vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz közelebbi, jelentősebb, sűrűbben közlekedő tömegközlekedési eszközök megállóinak elérhetőségét, hátrányként az ingatlan távolabbi, belső területeinek jelenlegi alacsony szintű tömegközlekedési ellátottságát.

A területek méretét vizsgálva, előnyként értékeljük a kisebb alapterületű, kisebb befektetést igénylő, könnyebben értékesíthető ingatlanokat, hátrányként a nagyobb alapterületű, nehezebben értékesíthető telkeket.

A területek alakját, lejtéviszonyait, domborzatát vizsgálva, előnyként értékeljük az egyszerű alaprajzi formájú, sík, vagy enyhén lejtős ingatlanokat, hátrányként az erősen szabdaltsággal rendelkező, nehezebben beépíthető, erősen lejtős telkeket.

A közműveket tekintve, előnyként értékeljük egyrészt a közterületen már kiépített, megfelelő kapacitású közműveket, másrészt a telken belüli kiépített beállásokat.

A beépítettséget vizsgálva, a meglévő felépítmények a fejlesztési beruházásoknál az esetek túlnyomó többségében nem hasznosíthatóak gazdaságosan, így a bontási költségek miatt inkább értékcsökkentő tényezőt jelentenek.

A beépíthetőség szempontjából előnyt jelent a nagyobb szintterületi mutató, illetve a nagyobb beépítési százalék, építménymagasság.

A tervek, engedélyek vizsgálata: A beépítésre alkalmas telkek értékét akár 10-15%-kal is növelhetik az elkészült tervek, illetve a jogerős építési engedély. A vizsgált ingatlan esetében tervek és hatályos engedélyek nem állnak rendelkezésre, továbbá az értéket a tervek, engedélyek nélkül állapítjuk meg (hisz a tervezés költségei szerepelnek a projekt költségek között), így azokkal az ingatlanokkal szemben értékcsökkentést alkalmazunk, amelyek esetében rendelkezésre állnak tervek, engedélyek, és ezek az árban foglaltatnak.

Az értékelésnél súlyozzuk az összehasonlításba bevont ingatlanokat. A szélsőséges (irreálisan magas, vagy alacsony) áron kínált ingatlanokat egyáltalán nem vesszük bele az értékelésbe. Legnagyobb súllyal a vizsgált ingatlanhoz legközelebb található és leginkább hasonló beépítési lehetőséggel bíró ingatlanokat vesszük figyelembe.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történt.

8.1.1. Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell meghatározni általában a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint. Ebben az esetben az összehasonlításra alkalmas ingatlanok átlagos fajlagos alapértékét határoztam meg, majd elemeztem azon értékmódosító tényezők hatását, amelyek a vizsgált ingatlan értékét esetleg eltéríthetik az átlagtól.

A végső érték a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként adódott.

Az ingatlan értékelése piaci összehasonlító módszerrel:

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtalan címe:	1037 BUDAPEST III KER., PATAKVÖLGYI LEJTO 21026.	Budapest III. kerület, Menedékház utca	Budapest III. kerület, Aranypatak utca	Budapest III. kerület, Mécsvirág utca
Környezete:	1037 BUDAPEST III KER., kertes mezőgazdasági	kertes mezőgazdasági	kertes mezőgazdasági	kertes mezőgazdasági
Jelleg, funkció:	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Övezeti besorolás:	Mk-2	Mk-2 (5%)	Mk-2 (5%)	MG-RF-III/2 (5%)
Adat forrása:		https://ingatlan.com/34610959	https://ingatlan.com/34804073	https://ingatlan.com/33566378
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		30 708 661	35 433 071	37 007 874
telekméret (m ²)	1 959	1 793	1 950	1 923
fajlagos ár (Ft/m ²)		17 127	18 171	19 245
tulajdonár. viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2026. június	2026. június	2026. június
kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,85	0,85	0,85
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		14 558	15 445	16 358
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
településen belüli elhelyezkedés	Csúcshegy	hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
telekméret (m ²)	1 959	hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
övezeti besorolás	Mk-2	hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
beépíthetőség	5%	hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
forma, alak, lejtés, egyéb	enyhén lejtős, gondozatlan	hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
bontandó felépítmény	van	hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség	murvás út	aszfaltút	hasonló	hasonló
		0,95	1,00	1,00
hasznosíthatóság	telek	hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
jogi állapot	osztatlan közös	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,90	0,90	0,90
közművek	villany	kedvezőbb	hasonló	kedvezőbb
		0,95	1,00	0,95
panoráma	nincs	hasonló	kedvezőbb	kedvezőbb
		1,00	0,95	0,95
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		11 646	13 128	13 087
ÖSSZES KORREKCIÓ		-20%	-15%	-20%
SÜLYÖZÉS		1,3	1,3	1,3
telek területe (m ²)	1 959			
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	12 611			
Becsült érték (Ft)	24 704 318			
becsült érték kerekítve (Ft)	24 700 000			

9. Ingtalan értékelésének összesítése

Esetünkben a FORGALMI ÉRTÉKELÉS módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszerek felelnek meg.

Szakértői mérlegelés alapján a végső, egyeztetett forgalmi érték megállapításakor piaci összehasonlító adatok szerint képzett értéket 100%-ban vettük figyelembe.

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	24,70 MFt	súly:	100%	24,70 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	MFt	súly:	0%	MFt
Költség alapú érték:	MFt	súly:	0%	MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **24,70 MFt**

A szakértői jelentésben szereplő - 1037 BUDAPEST III KER., PATAKVÖLGYI LEJTO 21026.
1037 BUDAPEST III KER., ÖZSUTA UTCA 21026.
21026 hrsz alatti ingatlan értékelését az Általános Feltételrendszerben
foglaltak szerint elvégezve 2026.06.28 -i fordulónapra, az ingatlan tehermentes valós piaci
értékét összesen: 24 700 000 ,- Ft-ban, azaz
Huszonnégy millió-Hétszáz ezer forintban határoztuk meg.

III.KER. ÖNKORMÁNYZAT 6/60 tulajdoni hányadának értéke

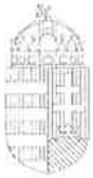
Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **2,47 MFt**

A szakértői jelentésben szereplő - 1037 BUDAPEST III KER., PATAKVÖLGYI LEJTO 21026.
1037 BUDAPEST III KER., ÖZSUTA UTCA 21026.
21026 hrsz alatti ingatlan értékelését az Általános Feltételrendszerben
foglaltak szerint elvégezve 2026.06.28 -i fordulónapra, az ingatlan tehermentes valós piaci
értékét összesen: 2 470 000 ,- Ft-ban, azaz
Kettőmillió-Négyszázhetven ezer forintban határoztuk meg.

10. Jelen értébecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes

- Az ingatlan teher-, igény- és permentes állapota.
- Az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatta.
- Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhetette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valósághűségéért semmiféle felelősséget nem vállalhatunk.
- Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak tekintettük, továbbá feltételeztük, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.
- Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés hatánapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újraírására.
- A jelentésben szereplő értékek az értékelés hatánapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.
- Értébecslésünkben hozzáértő, felelős, „a jó gazda gondosságával eljáró” tulajdonost feltételeztünk.
- Az értébecslésben mellékleteként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.
- Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.
- Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.
- Jelen értébecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.
- Jelen értébecslést nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Társaságunk nem vállal felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznot, opportunity cost-ot stb.). Veszélyes anyagok feltárására vonatkozó vizsgálatot nem végeztünk. A vagyonértékelő szakembernek nincs meg a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat.
- Veszélyes anyagok, például azbeszt, savak, mezőgazdasági növényvédő szerek, egyes szigetelő anyagok jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan értékét. Az értékelés elvégzésekor feltételeztük, hogy ilyen anyagok nem találhatóak az ingatlanon. Amennyiben szükséges, ez ügyben a Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.

11. Mellékletek



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

Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260623/8268
2026.06.23

Oldal 1/3

Budapest III ker.
Zártkert, 21026 helyrajzi szám

1037 BUDAPEST III KER., PATAKVÖLGYI LEJTŐ 21026.
1037 BUDAPEST III KER., ÓZSUTA UTCA 21026.
Budapest III ker., Zártkert, 21026

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 (AK)
	-	Gyümölcsös / és gazdasági épület	5 osztály	1959	7,84

II. RÉSZ

6.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 96036/2/1987/1987.11.04	⊗ Törölő határozat 156189/1994/1994.07.04
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 54/60 Jogcím: adásvétel, 96036/2/1987/1987.11.04 Név: Kovács Lajos, Születési év: 1969, Anyja neve: Bába Annamária Jogosult címe: 1022 BUDAPEST X.KER., ALVINCI utca 4.	
7.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 146418/1992/1992.08.25	
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 6/60 Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv., 146418/1992/1992.08.25 Név: III.KER. ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 1033 BUDAPEST III.KER., Fő tér 3.	
8.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 156189/1994/1994.07.04	⊗ Törölő határozat 72503/1/2024/24.03.21
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 27/60 Jogcím: adásvétel, 156189/1994/1994.07.04 Név: Dr. Bánhidny Ferenc, Születési év: 1961, Anyja neve: Vereckei Mária Jogosult címe: 1052 BUDAPEST V.KER., Balassi Bálint utca 2/B	
9.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 156189/1994/1994.07.04	⊗ Törölő határozat 72519/1/2024/24.03.21
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 27/60 Jogcím: adásvétel, 156189/1994/1994.07.04 Név: Sobieski Katalin, Születési év: 1967, Anyja neve: Baráth Ibolya Jogosult címe: 2000 SZENTENDRE, Írtás utca 3	



Folytatás az előző oldalról

10.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 72503/1/2024/24.03.21	
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 27/60 Jogcím: adásvétel, 156189/1994/1994.07.04. kiigazítás, és lakcímváltozás Utalás: II/8 Név: Dr. Bánhidó Ferenc György, Születési név: Bánhidó Ferenc György, Születési év: 1962, Anyja neve: Vereckei Mária Jogosult címe: 1025 BUDAPEST II.KER., Ruthén út 15/B.	
11.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 72519/1/2024/24.03.21	
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 27/60 Jogcím: adásvétel, 156189/1994/1994.07.04. kiigazítás, név- és lakcímváltozás Utalás: II/9 Név: Johnson Kaitlin Emelie, Születési név: Sobieski Kaitlin Emelie, Születési év: 1967, Anyja neve: Baráth Ibolya Jogosult címe: 1165 BUDAPEST XVI.KER., Ajak utca 13.	

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 96036/2/1987/1987.11.04	⊗ Törölő határozat 156189/1994/1994.07.04
	Közösen illető holtig tartó haszonélvezeti jog az utalás alatti illetőségre. Utalás: II/6 Név: Bába Mihály, Születési év: 1907 Jogosult címe: 1022 BUDAPEST, Alvinci út 4	
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 96036/2/1987/1987.11.04	⊗ Törölő határozat 156189/1994/1994.07.04
	Közösen illető holtig tartó haszonélvezeti jog az utalás alatti illetőségre. Utalás: II/6 Név: Bába Mihályné, Születési név: Győri Rebeka, Születési év: 1910 Jogosult címe: 1022 BUDAPEST, Alvinci út 4	
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 67506/2/1990/1990.05.14	⊗ Törölő határozat 104954/1991/1991.07.05
	Jelzálogjog 200 000 FT, azaz kettőszázezer forint az utalás alatti illetőségre Utalás: II/6 Név: DUNABANK RT. Jogosult címe: 1054 BUDAPEST, Báthori utca 12	
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 139109/1991/1991.10.08	⊗ Törölő határozat 259060/2/1999/91.10.08
	Jelzálogjog bejegyzés iránti kérelem elutasítása Utalás: II/6 Név: Oriskó Lászlóné, Születési név: Sós Zsuzsanna, Születési év: 1947 Jogosult címe: 1044 BUDAPEST IVKER., Reviczky utca 40/A	

Folytatás a következő oldalon



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

Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260623/8268
2026.06.23

Oldal 3/3

Budapest III ker.
Zártkert, 21026 helyrajzi szám

Folytatás az előző oldalról

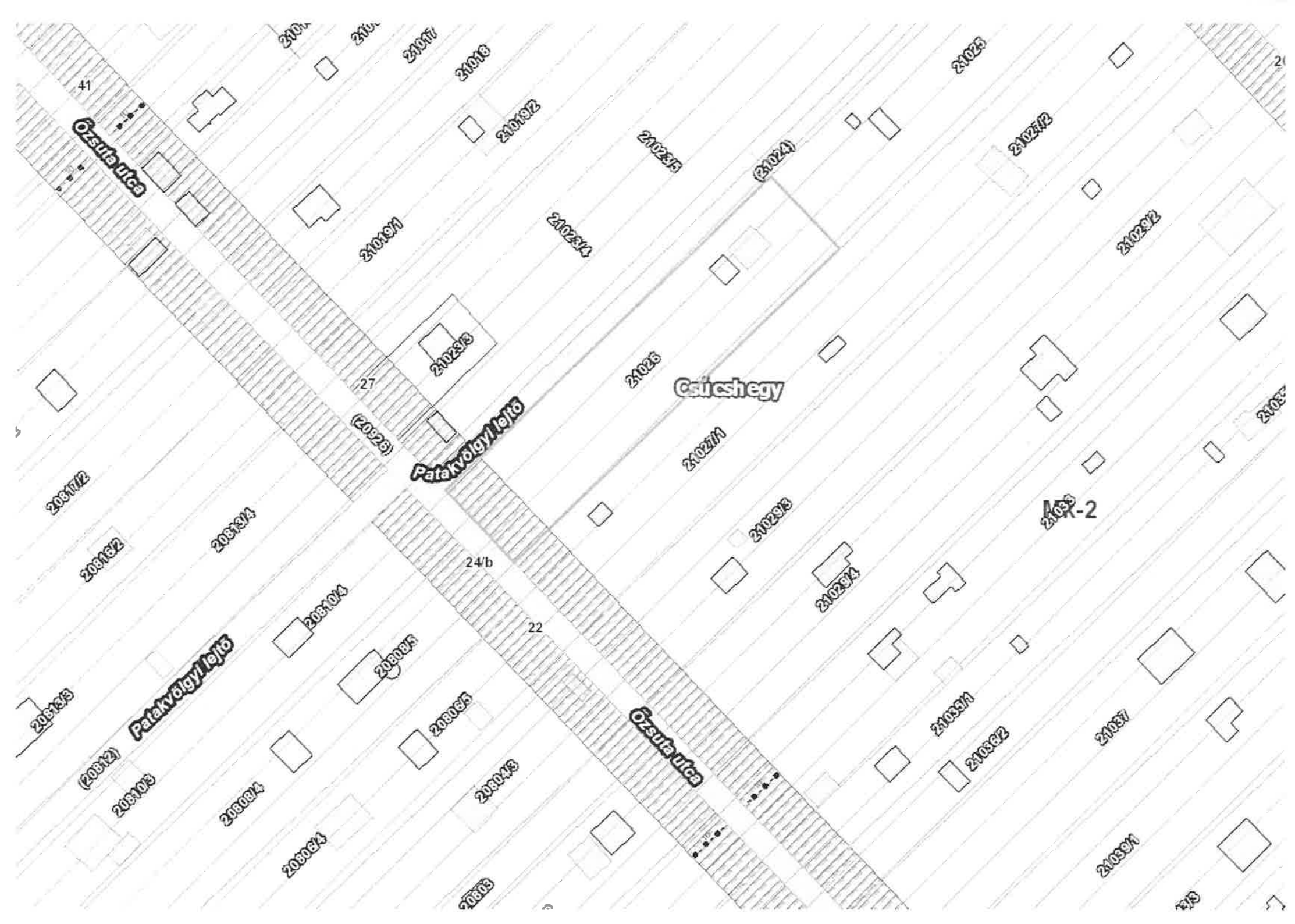
5. Bejegyző határozat, érkezési idő:
131498/1/2013/12.11.16

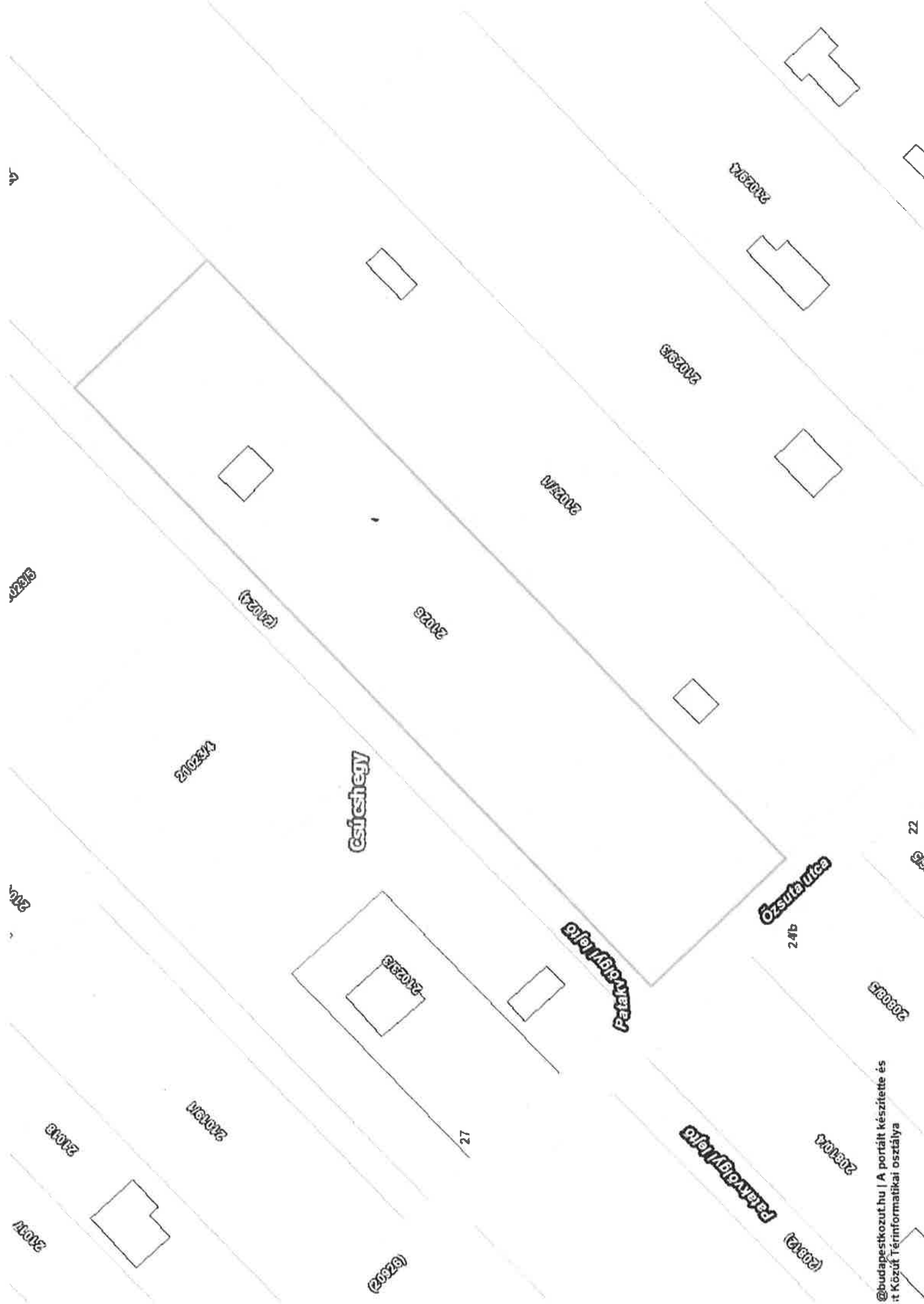
Vezetékjog

11 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VMB-190/2012
Név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
Jogosult címe: 1132 BUDAPEST XIII.KER., Váci út 72-74.

Az E-hiteles tulajdonilap-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







BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLETI POLGÁRMESTERI HIVATAL



Főépítési és Várostervezési Iroda

1033 Budapest, Fő tér 2.

Tárgy: III. kerület Csúcshegy
városrészben található
ingatlanok értékesítése,
hasznosíthatósága belföldi
jogsegély
Ügyintéző: Batka Kristóf
Ügyiratszám: 1188-2/2026

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

Budapest
Mozaik utca 7.
1033



3741. 2026

Tisztelt Freschl Attila!

Tárgyi. Bp. III. ker. Csúcshegy városrészben, a Solymárvölgyi út – Virágosnyereg út – Menedékház utca – erdő (21382 hrsz.) – Csúcshegyi út által határolt területen (továbbiakban: körbe határolt terület) található (20655/4 hrsz. és 20855/6 hrsz. ingatlanok kivételével) ingatlanok lehetséges hasznosításával kapcsolatban a következő tájékoztatást adom:

A fentiekben körbe határolt területen belül vegyesen találhatóak a III. Kerületi Önkormányzat és magán tulajdonban lévő ingatlanok. A körbe határolt területre a 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelettel elfogadott Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzata (a továbbiakban: ÓBÉSZ) van érvényben. Az ÓBÉSZ 1. melléklete alapján a körbe határolt terület Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági övezetbe tartoznak. A tárgyi övezetre az ÓBÉSZ I-X. fejezet rendelkezéseivel együtt kell alkalmazni, valamint a 237. § (1)-(7), és (9)-(10) bekezdései rögzítik az övezet általános és részletes előírásait.

237. § (7) Az Mk-1, Mk-2 és az Mk-F/1.ke jelű övezetek területén

a) a mezőgazdasági tevékenység mellett ipari termelő tevékenység nem folytatható,

b) elhelyezhető

ba) a mezőgazdasággal kapcsolatos építmény,

bb) növényház,

bc) szerszám és kiséptároló,

bd) őrház,

be) a mezőgazdasággal nem kapcsolatos építmények közül távvezetékek és műútárgyai,

bf) maximum 300 négyzetméter bruttó alapterületű kiskereskedelmi létesítmény,

bg) sportlétesítmény, lovarda,

bh) istálló,

bi) az életvitel szerű tartós ott tartózkodás feltételeit nem biztosító, rekreációs célú pihenőépület,

- c) épület a forgalmi út tengelyétől mért 100 méteren belül nem létesíthető,
- d) az egyéni gazdasági területen az ottlakást biztosító épület nem létesíthető,
- e) tanya, birtokközpont nem létesíthető, továbbá
- f) **nem helyezhető el**

- fa) mobilház, konténerház,
- fb) építményszerű használat céljára szolgáló önjáró vagy vontatott lakokocsi.

A tárgyi övezet építési paramétereit az **ÓBÉSZ 2. mellékletének 23. táblázatában** a 10. sor határozza meg.

Az **ÓBÉSZ** korlátozások és védelemmel érintett területeket ábrázoló **5. melléklete** szerint a tárgyi ingatlanok felszínmozgás veszélyes terület kategóriába tartoznak, valamint egyes részein a körbe határolt területnek régészeti lelőhelyek vannak lehatárolva.

A tárgyi körbe határolt terület tekintetében a **III. Kerületi Önkormányzat részéről nincsen lakóterületi övezetbe való átsorolására szándék**, valamint a jelölt terület a Budapest Főváros Rendezési Szabályzata (továbbiakban: **BFRSZ**) Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének a **3/2026. (II. 12.)** önkormányzati rendelethez tartozó 2. és 5. melléklete alapján **továbbra is** Mk kertes mezőgazdasági terület. A felsőbb rendű (BFRSZ) tervekhez való igazodás, valamint az **ÓBÉSZ 237. § (10)** meghatározott paraméterek a távlati beépítésre szánt területi átsorolásának és belterületbe vonásának kezdeményezési feltételei a körbe határolt terület lakóterületi övezetbe való átsorolását **nem teszi lehetővé**.

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

Kérem állásfoglalásom szíves tudomásul vételét.

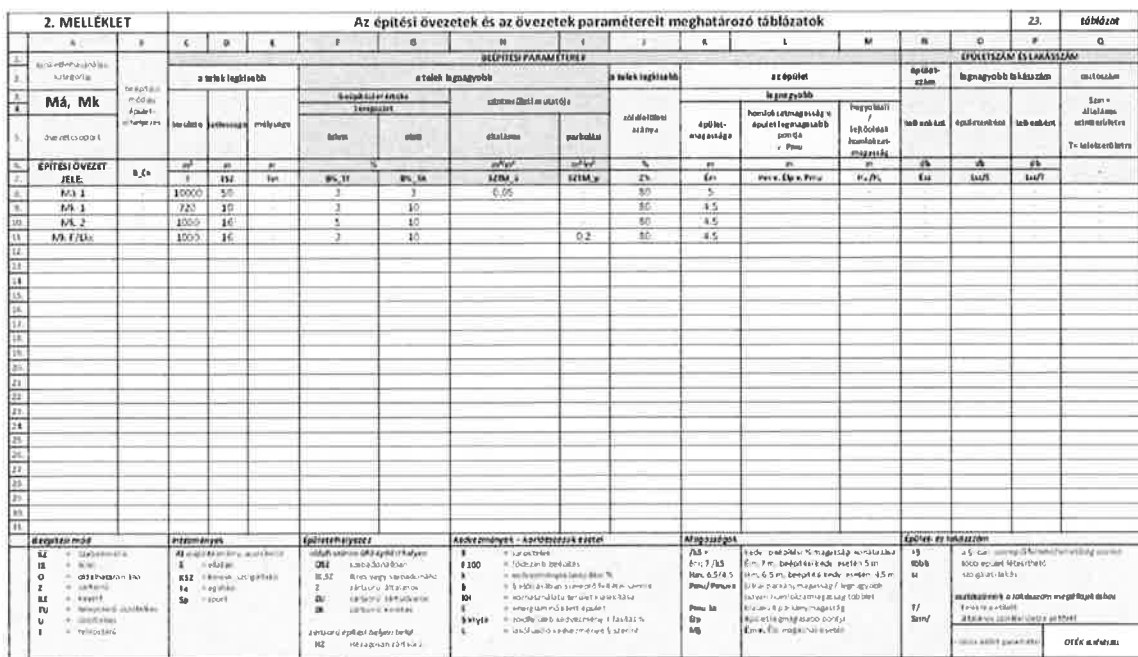
Budapest, 2026. március 9.

Tisztelettel;


Szécsi Zsolt
főépítész

ÓBÉSZ 1. mellékletének kivágata:





95. Az Mk² kertés mezőgazdasági területek övezeti előírásai

237. § (1) Az Mk jelű kertés mezőgazdasági területek övezetbe tartoznak a külterületi kiskertes (pl. szőlő és gyümölcsstermesztésű) területek.
- (2) Az övezetek területén az I-X. fejezet rendelkezéseit együtt kell alkalmazni
- az övezetek általános és részletes előírásait rögzítő (5)-(11) bekezdésekkel,
 - a 2. melléklet 23. táblázatában rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
 - a Szabályozási tervvel, és a XXI. Fejezet kiegészítő előírásaival.
- (3) Épületi önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége, vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
- (4) Amennyiben a Szabályozási terv, vagy a XXI. fejezet egyes területekre vonatkozó Kiegészítő előírása az övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
- (5) Az Mk jelű kertés mezőgazdasági területek az alábbi beépítésre nem szánt övezetekbe soroltak:
- az Mk-1 övezetbe tartoznak – a Rókahegy kertés mezőgazdasági területei,
 - az Mk-2 övezetbe tartozik – a Csúcshegy kertés mezőgazdasági területei,
 - az Mk-F övezetbe tartozik – a Békásmegyer Ófalu távlatban lakóterületként fejleszthető kertés mezőgazdasági területei.
- (6) Az Mk jelű övezetek területén építményt a 4. § szerinti geotechnikai besorolás figyelembevételével lehet elhelyezni. Ahol a besorolás nem történt meg és a terület felszínmozgás veszélyes, vagy csúszásveszélyes, ott épület nem létesíthető.
- (7) Az Mk jelű övezetek területén a (6) bekezdésben foglaltak betartásával
- a mezőgazdasági tevékenység mellett ipari termelő tevékenység nem folytatható,
 - elhelyezhető
 - a mezőgazdasággal kapcsolatos építmény,
 - növényház,
 - szerszám és kisgéptároló,
 - őrház,
 - a mezőgazdasággal nem kapcsolatos építmények közül távvezetékek és műtárgyai,
 - maximum 300 négyzetméter bruttó alapterületű kiskereskedelmi létesítmény,
 - sportlétesítmény, lovarda,
 - istálló,
 - az életvitel szerű tartós ott tartózkodás feltételeit nem biztosító, rekreációs célú pihenőépület,
 - épület a forgalmi út tengelyétől mért 100 méteren belül nem létesíthető,
 - az egyéni gazdasági területen az ottlakást biztosító épület nem létesíthető,
 - birtokközpont nem létesíthető, továbbá
 - nem helyezhető el
 - mobilház, konténerház,
 - építményszerű használat céljára szolgáló önjáró vagy vontatott lakókocsi.

(9) Az **Mk-2** jelű övezet területén

- a) a telek 1500 négyzetmétert meghaladó területrészt a beépítési mérték számításánál figyelmen kívül kell hagyni,
- b) ⁵a 720 négyzetméteres, vagy ennél nagyobb telken legfeljebb telkenként a 23. számú táblázatban rögzített beépítési mértéknek megfelelő, a nem tartós ott-tartózkodást biztosító épület létesíthető a 4. § szerinti felszínmozgással nem érintett telken
 - ba) prérház,
 - bb) szerszám- és kisgéptárolás,
 - bc) az ¹életvitelszerű tartós ott-tartózkodás feltételeit nem ²biztosító rekreációs célú pihenőépület,
 - bd) pince rendeltetéssel,
- c) a tartós, életvitelszerű ottlakás céljára épület nem létesíthető, meglévő épület rendeltetése ilyen célra nem változtatható meg,
- d) a ³b) pont bc) alpont szerinti épület csak a legalább 12,0 méter szélességű közterületről megközelíthető telken helyezhető el,
- e) amennyiben a telekméretek nem érik el az 720 négyzetmétert, a közvetlenül szomszédos telken – azok tulajdonosainak megállapodása alapján - egy közös gazdasági, vagy pihenő épületet szabad elhelyezni,
- f) épület csak a legalább részleges közművesítéssel ellátott telken létesíthető, melynek során kizárólag zártrendszerű szennyvíztároló létesíthető,
- g) a telekalakítás során
 - ga) 2000 négyzetméternél kisebb telekméretű telek nem osztható meg,
 - gb) telekalakítás során több lépésben, ütemezetten is kialakítható a legkisebb telekszélesség,
 - gc) 10 méternél keskenyebb meglévő közterület mentén a telek legkisebb előírt mérete 1000 négyzetméter és a közterület felőli, azzal párhuzamos 10,0 méteres területsávval növelt telekterület,
 - gd) meglévő telkek keresztbeosztása esetében a szalagtelkek megszüntetése érdekében a gc) alponttól el lehet térni,
- h) a Szabályozási terven jelölt „távlati közterület szabályozás és épületelhelyezés korlátozási sávjával” érintett telekrészen épület, jelentős támfalépítés nem történhet a távlati közterület kialakítása és előkert sáv létrehozása érdekében.
- i) ⁴ az övezet területén legfeljebb 400 m² bruttó alapterületű, a területet használok ellátására szolgáló kiskereskedelmi építmény létesíthető, amennyiben
 - ia) a telek előtt legalább 12 m-es szélességű közterület van kialakítva, és
 - ib) legalább a részleges közműellátás biztosított a telken

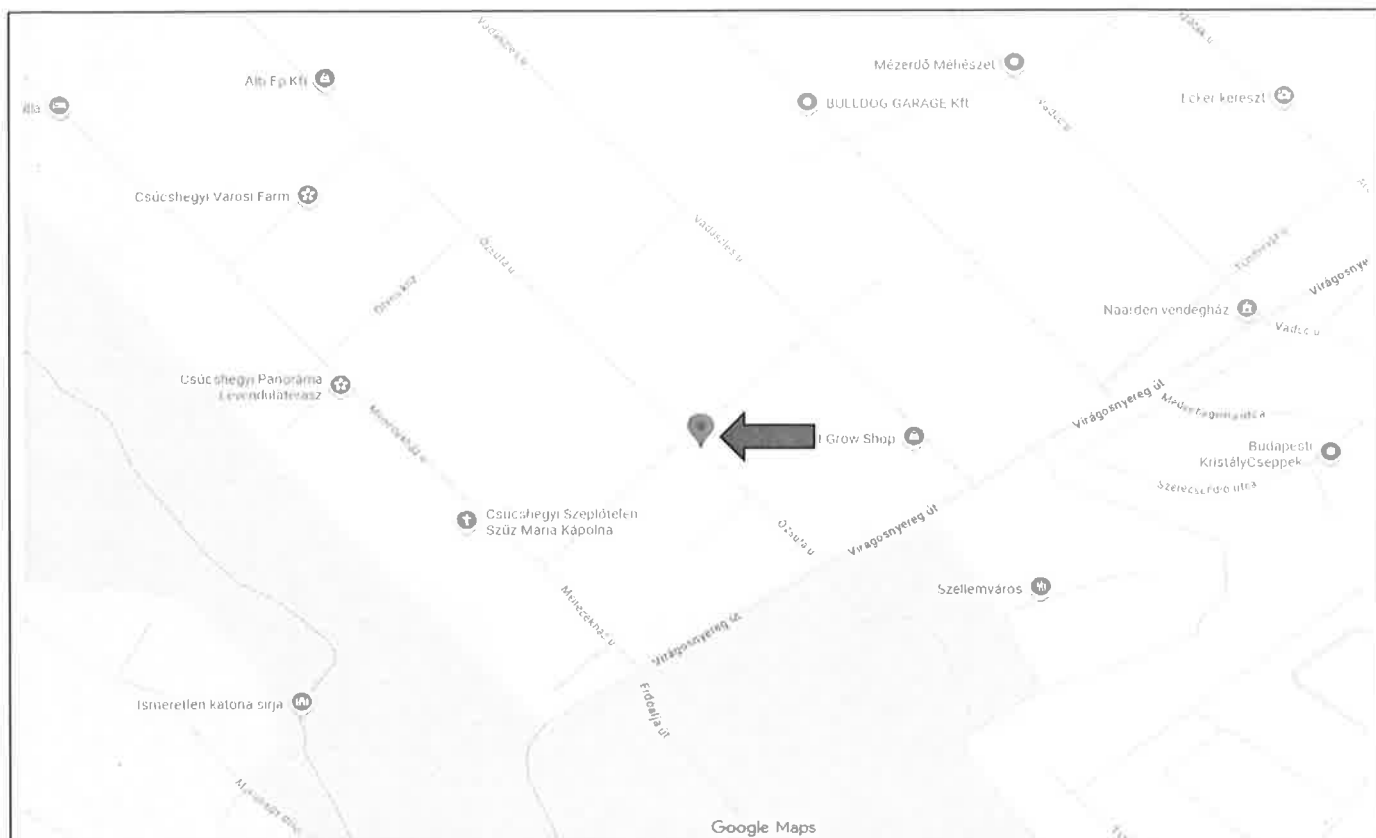
(10) Az **Mk-2** jelű övezetbe sorolt terület esetleges távlati beépítésre szánt területi átsorolásának és belterületbe vonásának kezdeményezési feltétele

- a) megfelelő szélességű közterületek kialakítása, legalább 12-14 méter közötti szélességgel, mely a közművek mellett a szükséges felszíni vizek elvezető árkainak elhelyezését is lehetővé teszi,
- b) távlati tömegközlekedési nyomvonal számára legalább 16,0 méter széles közterület biztosítása,
- c) a távlati közterületen a kétoldali fasor ültetésének lehetővé tétele,
- d) ⁵a közművek fő vezetékeinek kiépítése, különösen a csatorna és vezetékes vízhálózat fővezetékei tekintetében, vagy ezekre vonatkozó elfogadott tervek és konkrét megvalósítási szándék megléte.



Ingatlan címe	1037 BUDAPEST III KER., OZSUTA UTCA 21026
Hrsz.	21026

Térképrészlet



Műholdkép



**1037 Budapest III.ker. Őzsuta utca
21026 hrsz.**



Őzsuta utca

Patak völgyi lejtő



kapu

telek



telek

telek

**1037 Budapest III.ker. Özsuta utca
21026 hrsz.**



telek



telek



telek



épület



telek



telek

**1037 Budapest III.ker. Özsuta utca
21026 hrsz.**



telek



telek



telek



telek



telek



telek