

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. 1/1 tulajdonát képező
1039 Budapest III. Órtony utca 3. szám alatti

KIVETT LAKÓHÁZ, UDVAR

HRSZ: 60048



Készítette:

ING-PROF 94 Kft

Budapest, 2025. szeptember hó

TARTALOMJEGYZÉK

I. Megbízás tárgya, kikötések, vállalások:	2
II Értébecslési bizonyítvány	3
III/1. Az ingatlan bemutatása	4
III/2 Az ingatlan és környezetének, megközelítésének bemutatása	5
IV Ingatlan értébecslési módszerek ismertetése	10
IV/1 Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés	10
IV/2 Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés	11
IV/3 Nettópótlási költség számítás	11
V Ingatlan forgalmi értékének meghatározása	12
V/1 Piaci összehasonlító módszer	12
VI Végső érték kialakítása	13
VII Mellékletek	14

I. MEGBÍZÁS TÁRGYA, KIKÖTÉSEK, VÁLLALÁSOK:

A Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. megbízást adott társaságunknak az ingatlan nyilvántartás szerint kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan értékbecslésére vonatkozóan, mert árverés útján értékesíteni szeretné a több éve üresen álló ingatlant.

Megbízónk rendelkezésünkre bocsátotta a nem hiteles tulajdoni lap és térkép másolatot, az alaprajzot, statikai szakvéleményt, valamint a Szabályozási tervet.

Szakértői tevékenységünk során nyújtott szolgáltatások és az ingatlan vagyonérték meghatározásánál a következő hazai és nemzetközi jogszabályi kereteket és iránymutatásokat vettük figyelembe:

- 26/2005 (VIII.11.) PM számú rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM számú rendelet
- TEGOVA-EVS Nemzetközi értékelési szabványkönyv 2016.
- 1997. évi LXXVIII. tv. Az épített környezet alakításáról és védelméről
- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) módosítása. A 211/2012. (VII.30.) Korm. rendelettel végrehajtott módosítás az OTÉK építményekkel szemben támasztott követelményeire, az építmények létesítésére, az építményszerkezetek, vezetékrendszerek, berendezések kialakítására, az országos követelményektől eltérő megoldás engedélyezésére vonatkozó rendelkezéseit, valamint a fogalom meghatározásokat tartalmazó mellékletét.
- Bp. VI. Terézvárosi Önkormányzat 25/2011.(V.30.) számú rendelete.

A megbízást független vállalkozóként végeztük, a kialakult munkadíj, illetve semmiféle egyéb más érdek sem befolyásolta a feltüntetett becsértékeket.

Értékbecslésünk csak a jelen iratanyagban feltüntetett célra való felhasználásra érvényes. Harmadik fél általi felhasználásuk érvénytelen.

Az értékelt ingatlannal kapcsolatos jogi természetű ügyekben teher, harmadik fél felé anyagi természetű kötelezettség, általunk nem ismert, de érvényben lévő hatósági határozat, az épület építésigazgatási helyzete miatt felelősséget nem vállalunk.

Az értékelés feltételezi, hogy a Megbízó által biztosított alaprajz, tulajdoni lap, valamint a Megbízó által közölt adatok valódiak és a tulajdonosi igény rendezett, a tulajdonjog csere útján értékesíthető, továbbá az előző bérlővel-tulajdonossal sem állnak fenn olyan kötöttségek, melyek egyszerű megegyezés útján ne lennének tisztázhatók.

Általunk meghatározott piaci érték per, igény és tehermentes ingatlanra vonatkozik.

Az értékelési munkával kapcsolatos szóbeli és írásbeli információkat, valamint az átadott dokumentumokat és nyilvántartásokat bizalmasan kezeljük.

Legjobb tudásunk szerint minden adat, melyet az értékbecslésben közzétettünk, helytálló. Nem vizsgáltuk az adatszolgáltató által nyújtott adatok és információk valóságát, feltételeztük annak hitelességét.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékbecslő diagnosztikai vizsgálat végzésére nem jogosult. Az ingatlan értékének meghatározása szemrevételezéssel, illetve a megrendelő adatszolgáltatásai alapján készült. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslés során megállapított piaci érték egy bizonyos intervallumban érvényesek, mivel a meghatározott idő elteltével változhat a piaci kereslet, kínálat értéke, egyes érdekek erősödhetnek, mások csökkenhetnek, változások állhatnak be az adott ingatlan környezetében, amely akár pozitív, akár negatív módon befolyásolhatja az értéket. Továbbá az idő múlásával az ingatlan állagában is jelentős változások következhetnek be.

Az ingatlan érték meghatározásának elvégzése során piaci értéket határoztunk meg, azaz az értékbecslési bizonyítványban olyan értékeket közöltünk, amely megítélésünk és becslésünk szerint a szóban forgó ingatlan mai fővárosi ingatlanpiacon biztonsággal elidegeníthető, cserélhető.

II ÉRTÉKBECSLÉSI BIZONYÍTVÁNY

Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. tulajdonát képező

1039 Budapest III. Őrtorony utca 3. szám alatti kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlanról
hrs.: 60048

Társaságunk az Ing-Prof 94.Kft. a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.-től kapta a megbízást, és a jelen okirattal tanúsítja, hogy az értékbecslést az ingatlanértékelés általánosan elfogadott hazai és nemzetközi szabályainak megfelelően végezte el.

Helyszíni szemle időpontja: 2025. szeptember 12.

Kijelentjük, hogy az ingatlan valós értékének befolyásolásához semmiféle érdekünk nem fűződik, továbbá, hogy a munkadíj és a megállapítások között semmiféle függőség nem áll fenn.

Az idefűzött részletes leírás számításait összegezve megállapítjuk, hogy a megbízás tárgyát képező ingatlan jelenlegi állapotában és övezeti besorolását és az építésügyi előírásokat figyelembe véve szabadrendelkezésű jogállás esetén becsült nettó forgalmi értéke:

262 000 000,- Ft

azaz

kétszázhatvankétfmllió forint

A forgalmi érték per-, igény- és tehermentes ingatlanra vonatkozik.

Az általunk értékelt ingatlan a közhiteles nyilvántartás szerint kivett lakóház, udvar. Amennyiben a szerződő felek az áfa körbe tartoznak, akkor a mindenkori Áfa törvény szerint kell egymás között elszámolni, annak megfelelően, hogy alanyai-e az áfa körnek.

Az ingatlan-értékbecslés érvényességi ideje 6 hónap.

Budapest, 2025. szeptember 17.

Szabó Gáborné
ügyvezető igazgató
okl. magasépítő üzemmmérnök
okl. ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
eng. szám: 02905/2001

III/1. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

1/1 Az ingatlan ismertetése (ingatlannyilvántartás szerint):

* címe:	1039 Budapest III. ker. Őrtorony utca 3.
* hrsz-a:	60048
* telek területe:	1 701 m ²
* felépítmény alapterülete:	319 m ²
* tulajdonosa:	Terézvárosi Vagyonkezelő Rt 1/1
* értékelt ingatlanrészre a tul.lap III. rész:	Egyéb a T-63968 ttsz. térrajz alapján a 60048 hrsz.-ú, a 60049 hrsz.-ú és a 60050 hrsz.-ú ingatlanok a 60048 hrsz.-ú ingatlan alatt egyesítve

1/2 Az épület (általunk értékelt ingatlanrész):

Az épület:

* építésének éve:	az 1960-as évekre tehető
* építésének módja:	Teherhordó szerkezete hagyományos, hossz- és harántfalas téglaszerkezet, valamint az U alakban körbefutó fedett közlekedőnél falazott pillér váz. Részben (minimális belmagassággal rendelkező) alápincezett + földszint + lapostetős kialakítású. Födémszerkezete acélgerendák, illetve vb. gerendák közötti téglabetétes szerkezet.
* beépítésének módja:	szabadonálló beépítés, közbenső telek
* felújításai:	a több éve üresen álló épület, felújítására, hasznosítására évek óta nem került sor az erre a területre vonatkozó építésügyi előírások miatt, mivel csak állagmegóvást lehetett végezni
* egyéb védettség:	tulajdoni lap bejegyzést nem tartalmaz

1/3 A földterület jellemzői:

* nagysága:	1 701 m ²
* övezeti besorolása:	K-Rek/1
* beépíthetősége:	15+5% (kizárólag csónakház létesítése céljából)
* szintterületi mutató:	0,35 m ² /m ²
* építmény max. magasság:	4,5 m -5,5 m
* közművesítettsége:	víz-, gáz-, elektromos áram szennyvízcsatorna nincs

III/2 AZ INGATLAN ÉS KÖRNYEZETÉNEK, MEGKÖZELÍTÉSÉNEK BEMUTATÁSA

Értébecslés tárgyát képező ingatlan Buda északkeleti részén, a III. kerületben, a Római part árvízveszélyes részén található. A Wikipédia alapján a városrészt Kelet felől a Duna, délről az Aranyhegyi-patak északi irányból a Barát-patak, nyugatról pedig a Nánási út-Királyok útja határolja. A Duna partján 4,7 km hosszban húzódó sétány hivatalosan két szakaszra tagolódik: a déli neve *Római part* az Aranyhegyi-patak Pók utcai torkolata és a Kalászi utca között, a Rómaifürdő nevű városrészben, 1,2 km hosszban. A Kalászi utca és a Barátpatak utca között tartó északi szakasz neve *Kossuth Lajos üdülőpart*, Csillaghegy és Békásmegyer partszakasza a Pünkösdfürdő utcáig 2 km-en át, továbbá 1,5 km-en át a pünkösdfürdői gát mentett oldalán a Barátpatak utcáig. A köznyelvben az egész sétányt Római-part néven emlegetik.

Megközelítése tömegközlekedéssel a Szentendrei HÉV Aquincum, Rómaifürdő, Csillaghegy és Békásmegyer megállótól, vagy a MÁV esztergomi vonalának Aquincum vasúti megállójától lehet. A part gyalog kb. 10-15 perc. Autóbusszal a Békásmegyer felé tartó 34-es (ami a párhuzamosan a Királyok útján közlekedik), valamint a Pók utcai lakótelep körül megforduló 106-sal lehet, melynek a Nánási úti megállója kb. két percre van a Dunától. A nyári időszakban a BKV hajójáratával is elérhető.

Autóval: a Szentendrei út felől a Duna felé haladva.

Kerékpár: a Szentendre felé tartó kerékpárúton.

A partot időről időre előntő árvizekre hivatkozva a főváros 2017-ben mobilgát építését határozta el. A gát terveit sokan ellenezték.

A mobilgát építése ellen — különösen a közvetlenül a part mentén húzódó nyomvonalival szemben — komoly szakmai érvek merültek fel: A partszakasz altalaja ugyanis túl puha, és egy esetleges ár kimossa azt a mobilgát alól. Továbbá a mobilgát tervei nem ismertek, sőt még csak nem is véglegesek. Így például sem a költségvetésről, sem a tereprendezés terveiről nem áll rendelkezésre elegendő információ. Tarlós István előzetes nyilatkozata szerint szakmai szempontok alapján fognak dönteni. A döntés viszont ennek az ellenkezőjét bizonyította. Még a kockázatelemzési tanulmány sem készült el, amikor 2017. április 5-én a fővárosi közgyűlés megszavazta a gát part menti nyomvonal változtatának megépítését. A döntést az érintett lakossággal történő érdemi konzultáció elmaradása ellenére június 14-én a főváros önkormányzata megerősítette. Az építés ellenzői szerint a döntés valódi oka sokkal inkább az, hogy egy Fidesz-közel oligarcha, Garancsi István luxuslakóparkot akar építeni a területre, és ezt a tervét csak a mobilgát megépítésével valósíthatja meg. (A lakópark később 2018-ban valóban átadásra került.) 2017 szeptemberében Tarlós István a tiltakozások hatására felvetette a népszavazás lehetőségét, majd ugyanezt néhány nap múlva visszavonta.

2019-ben Tarlós István újra a népszavazás javaslatával kampányolt, ám nem pontosította, kiket is érintene ez: egész Budapestet, a III. kerületet, vagy csak a part közvetlen közelében, illetve a parton élőket.

2018 novemberében elkezdték acél szádfalak beépítésével megerősíteni a pünkösdfürdői gátat. A mobilgáttal kiegészített védmű 2019-re, a mentett oldal tereprendezése 2020-ra készült el. Rajta, a békásmegyeriek körében hamar kedvelté vált Pünkösdfürdő Park 2022 márciusában nyílt meg.

forrás: Wikipédia kivonatolt része

BUDAPEST VÁROSHÁZA (JELEN ÁLLAPOT)

Elkezdődhet a Nánási út – Királyok útjára tervezett gát építésének közbeszerzési eljárása! Ez a fejlesztés közel 50 ezer ember otthonát védi majd a jövőben az árvizektől, és biztosítja, hogy a Római-part egyedi természeti és közösségi értékei is megmaradjanak.

A Főváros megszerezte az összes szükséges engedélyt, így megkezdődhet a kiviteli tervezés. Az építkezés 2027-2028-ra várható.

Az árvíz elleni védekezés nem politikai kérdés, hanem közös ügyünk. A kormány szakembereivel együttműködve dolgozunk Budapest árvízvédelmének fejlesztésén. Ez a projekt az Európai Unió támogatásával valósulhat meg. Emellett dolgozunk a Római-parti sétány megújításán is, hogy a terület árvízvédelme és közösségi funkciói egyensúlyban maradjanak. Városból otthonot teremtünk!

„Közygylés részlet”

A Fővárosi Önkormányzat továbbra is elkötelezett a környék lakóterületein, így a Pók utcai lakótelepen, Rómaifürdőn, Csillaghegyen és a békásmegyeri lakótelepen élő sok tízezer ember biztonságát legjobban szolgáló megoldás mellett. Az új gát tervezése során korábban elkészített részletes változatelemzés ugyanis megmutatta, hogy a **Nánási út – Királyok útján könnyebben és biztonságosabban lehet védekezni, mint a lényegesen alacsonyabban fekvő Duna-parti sétányon**, így az ide épített védmű nagyobb biztonságot ad a lakóterületeknek. (A parti sétányon helyenként akár 4 métert is eléri a jogszabály által előírt a MÀSZ+130 védekezési szinthez képest szükséges magassághány.) A műszaki tervezést kísérő komplex közösségi tervezés azt is egyértelművé tette, hogy a **budapestiek számára rendkívül fontos a Római-part jelenlegi, természetközeli karakterének megtartása és az értékes faállomány, a vízparti növény- és állatvilág védelme.**

„énbudapestem”

2.1 A VIZSGÁLT INGATLAN HELYI ÉPÍTÉSÜGYI SZABÁLYZATA

Az általunk értékelt ingatlan beépíthetőségére a Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyér Önkormányzat Képviselő-testületének 30/2024. (XII. 23.) önkormányzati rendelete az Óbuda-Békásmegyér II. szakasz-Római-part Dunaparti területére vonatkozó kerületi építési szabályzatáról szóló rendelet vonatkozik, melynek hatálya: 2025. 01. 22.

A helyszíni szemle során a környező utcákat, a partot végig járva az tapasztalható, hogy nagyon változó az ingatlanok beépítettsége, állapota. Az ingatlan környezetében lévő, közvetlenül a parton magas kerítéssel körbekerített vélhetően kisebb lakópark, jó állapotú étterem, vendégház, lakóépület található, de több romos épület, kisebb csónakház, hétvégi ház is fellelhető. Ugyan ez vonatkozik az általunk értékelt utcában lévő épületekre is.



Szabályozási Terv az ingatlanra

Övezeti besorolása K-Rek/1

Az övezetre vonatkozó építésügyi előírások az alábbiak:

7. Közművek általános előírásai

9. § (1) Építési telken teljes közművesítettséget kell biztosítani a 10. § figyelembevételével.

(2) Meglévő közmű kiváltása vagy megszüntetése esetén a feleslegessé vált közmű műtárgyait el kell bontani, amennyiben a bontási munkálatok nem veszélyeztetik a meglévő faállományt. A bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani.

8. Víziközművek

10. § (1) Az üzemszerűen keletkező szenny- és csapadékvizek elvezetésére elválasztott rendszerű csatornahálózatot kell kiépíteni.

(2) Egyedi szennyvízkezelő berendezés, kislétesítmény és egyedi zárt szennyvíztároló nem létesíthető.

(3) Tisztítatlan és tisztított szennyvíz szikkasztása nem megengedett.

(4) 10 vagy annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, úgy, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz és az ne folyhasson közvetlenül a zöldfelületre. Az így összegyűlő csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadóba.

III. Fejezet

Különleges területek

21. Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület a Római-parton és a Kossuth Lajos üdülőparton (K-Rek)

- 24. § (1)** Az építési övezetek területén
- a) csónakház beépítési mód nem megengedett,
 - b) csónakház kivételével, új épület folyók mértékadó árvízszintjeiről szóló rendelet által meghatározott biztonsági szintet is magába foglaló mértékadó árvízszint fölötti magasságú padlószinttel, lábakon álló építményként létesíthető.
- (2) A **K-Rek/1, K-Rek/2, K-Rek/3 és K-Rek/4** jelű építési övezet területén:
- a) üdülő,
 - b) szállás,
 - c) sport,
 - d) sporteszköz-tárolási
 - e) vízijármű-javítási,
 - f) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi,
 - g) vendéglátás,
 - h) kulturális, közösségi-szórakoztató és
 - i) egészségügyi, szociális
- rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.
- (3) A **K-Rek/SP** jelű építési övezet területén
- a) sportlétesítmény,
 - b) sportépítményt kiszolgáló létesítmény,
 - c) maximum 100 férőhelyes szállashely-szolgáltató épület,
 - d) a területet használók ellátását szolgáló vendéglátás építménye,
 - e) a terület fenntartásához szükséges tárolásra alkalmas építmény helyezhető el.
- (6) A **K-Rek/1, K-Rek/2, K-Rek/3, K-Rek/4** jelű építési övezetekben legfeljebb 500 m² szintterületű helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi építmény helyezhető el.
- (7) Szennyvízelvezetés hiányában új épület nem helyezhető el, meglévő épület funkciókörei nem bővíthetők, illetőleg a meglévő üdülőegységek száma és a szállashely-szolgáltató épület szobaszáma nem növelhető.
- (10) Az építési övezet területén az épület legmagasabb pontja
- a) **K-Rek/3** építési övezetben 9,5 méter,
 - b) **K-Rek/4** építési övezetben 11,0 méter.
- (11) A telekmélység szerint a Dunára merőleges, 14 méternél kisebb szélességű telkeken az épületek az oldalhatáron álló beépítési mód szerint is elhelyezhetők az oldalhatártól számított 1,0 méteres építési határvonalon, ez esetben
- a) a déli oldalkert legkisebb mérete 4,5 méter, és
 - b) az épület épületmagassága legfeljebb 4,5 méter lehet.
- (12) Az építési övezet területén a 14 méternél nagyobb szélességű telkeken
- a) az épületeket szabadonálló beépítési mód szerint kell elhelyezni,
 - b) az északi oldalkert mérete az övezetben előírt épületmagasság fele, amely legfeljebb 3,0 méterre csökkenthető, amennyiben az északi szomszédos telek építési helyétől, az övezetben előírt legnagyobb épületmagasságnak megfelelő, épületek közötti távolság biztosítható,
 - c) a déli oldalkert legkisebb mérete a **K-Rek/1** és a **K-Rek/2** jelű építési övezet területén a déli oldalkert legkisebb mérete 6,5 méter, 20 méternél nagyobb telekszélesség esetén 8 méter.
 - d) a déli oldalkert legkisebb mérete a **K-Rek/3, K-Rek/4, K-Rek/INT-1 és K-Rek/INT-2** jelű építési övezetek területén
 - da) 20 méternél keskenyebb telekszélesség esetén 4,5 méter,
 - db) 25 méteres telekszélességig 6,0 méter,
 - dc) 25 méter felett az övezetben meghatározott épületmagasságnak megfelelő méretű,
 - dd) 30 méter felett 12 méter.
 - e) az előkert mérete a **Kt-Zkk, Kt-St, Zkp/Kk** jelű övezet mentén csónakház létesítése esetén 10 méter, egyéb rendeltetés létesítésekor 20 méter, egyéb helyeken 5 méter.
- (13) Egy épület egybefüggően beépített területe nem haladhatja meg:
- a) a **K-Rek/1 és K-Rek/2** jelű építési övezetek területén sem az 500 m²-t, sem a telek beépíthető területének 75%-át,
 - b) a **K-Rek/3 és K-Rek/4** jelű építési övezet területén sem a bruttó 1000 m²-t sem a telek beépíthető területének 75%-át.
- (14) A **K-Rek/3 és K-Rek/4** jelű építési övezetek területén, a telken a tíz egységes, vagy annál nagyobb számú társasüdülő létesítése esetén létesíteni kell:
- a) az üdülőházakra vonatkozó jogszabályok szerinti 24 órás portaszolgálat számára önálló helyiségcsoportot,
 - b) közösségi helyiséget legalább 100 m² nettó alapterülettel,
 - c) legalább egy testedzésre, sportolásra alkalmas legalább 50 m² nettó alapterületű helyiséget vagy területrészt, és
 - d) a Kossuth Lajos üdülőpart közterületével határos telken legalább minden két üdülőegységenként egy darab csónak tárolására szolgáló csónaktárolót.
- (15) Az építési övezetben a csónakház, csónaktároló és garázs rendeltetéseken kívül a létesíthető rendeltetési egységek száma, az építhető bruttó általános szintterület 100-zal történő osztásából adódó hányados.
- (16) A 2000 m²-nél nagyobb területű telek esetén a beépítési mérték és a bruttó szintterület számításánál a telek 2000 m²-feletti többletterületének csak 50%-a vehető figyelembe. A zöldfelületi mértéket a telek teljes területére kell számolni.
- (17) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 1. pontja tartalmazza.

1. Különleges területek

1. számú táblázat

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépített terület mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
K-Rek/1	1000	-	15+5*	4,5 [§]	5,5 [§]	60	20	0,35	0,2
K-Rek/2	2000	-	15+5*	4,5 [§]	6,5 [§]	65	20	0,4	0,2
K-Rek/3	9000	-	15+5*	4,5 [§]	7,5 [§]	65	20	0,4	0,2
K-Rek/4	10000	szabadonálló	15+5*	4,5 [§]	9,5 [§]	65	20	0,4	0,2
K-Rek/INT-1	6000	szabadonálló	15+5*	4,5 [§]	7,5 [§]	60	20	0,4	0,2
K-Rek/INT-2	10000	szabadonálló	15+5*	4,5 [§]	9,0 [§]	60	20	0,4	0,2
K-Rek/INT-3	1000	szabadonálló	K	4,5 [§]	7,0 [§]	40	K	0,55	0,0
K-Rek/SP	10000	szabadonálló	15	4,5 [§]	9,0 [§]	40	20	0,8	0,2
K-SZ	5000	szabadonálló	30	3,0 [§]	12,0 [§]	50	40	1,0	0,0

[§] a folyók mértékadó árvízszintjeiről szóló rendelet által meghatározott biztonsági szintet is magában foglaló mértékadó árvízszint fölötti magasságú padlószinttől számítandó.

* Kizárólag csónakház (sporteszköztároló, csónaktároló) létesítése céljából.

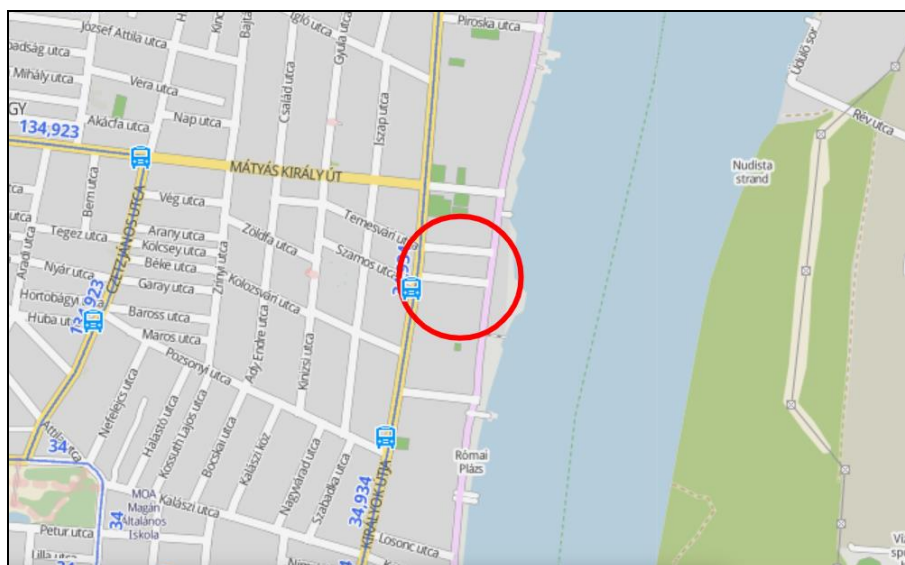
VI. Fejezet

Záró rendelkezések

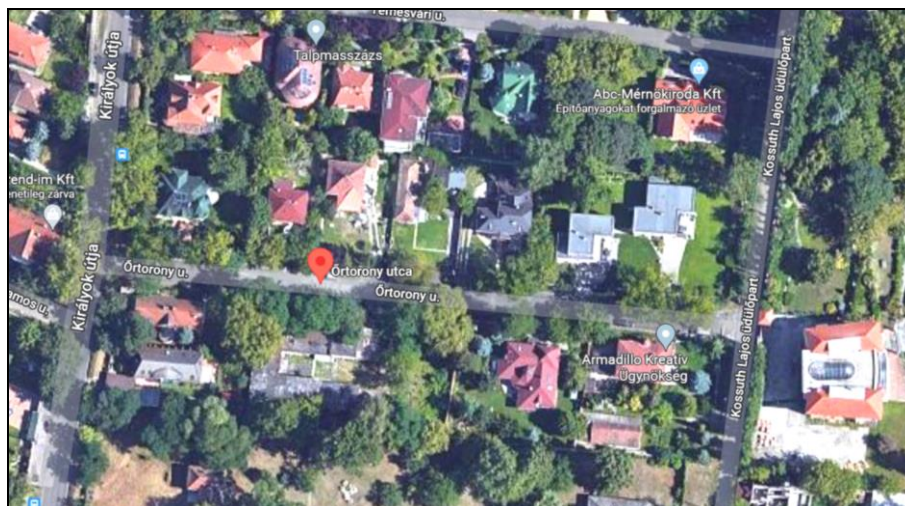
34. § Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

35. § Óbuda-Békásmegyer II. szakasz - Pünkösdfürdő Duna-parti területére vonatkozó kerületi építési szabályzatról szóló [34/2022. \(XII. 8.\) önkormányzati rendelet 24. § \(8\) bekezdésében](#) a „3” szövegrész helyébe a „2” szöveg lép.

36. § Hatályát veszti az [1. melléklet](#) szerinti terület vonatkozásában Óbuda-Békásmegyer Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló [32/2001. \(XI. 30.\) önkormányzati rendelet](#).



Tömegközlekedési eszközökkel történő megközelítése



Google térkép



Teherhordó falak: kívül és belül egyaránt vizesek, átázott, felületükről vakolathullás tapasztalható, helyenként a téglákban fagykár és málás tapasztalható. A 2018. évben a falak állékonyságát ezek a szerkezeti elváltozások még nem veszélyeztették.

Az utcai épületszárny felőli jobboldali sarkán összefüggő falakon lévő süllyedési repedések mélyültek 2016. év óta, de a teherhordó falazat vastagságának köszönhetően a szakvélemény szerint állékonyságát nem veszélyeztette.

Födémek: A lapostető vízszigetelésének és a tetőbádogos szerkezetének tönkremenetele következtében a zárófödémbe behatoló víz a téglá betétet és acélszerkezetet jelentősen károsítja, a vakolat többsége már lehullott a mennyezetről. A földszint feletti födém a szakvélemény szerint balesetveszélyesnek minősült. A társalgó feletti födém szerkezet oly mértékben károsodott, hogy azt veszélyesnek minősítette a szakértő. Helyszíni szemle során megállapítást nyert, hogy a korábbi födém dűcolat összeomlott.

Lépcsőszerkezetek: középcső lépcsőszerkezetek pofafalai szétfagytak, a lépcsőfokok több helyen csorbultak, több lépcsőfokon veszélyes repedés látható. A terasz korlátja is kilazult. A terasz és a helyiségek padlóburkolatai felfagytak, elkorhadtak, balesetveszélyesek.

Az általunk értékelt ingatlanon lévő felépítmény műszaki állapotára vonatkozóan a 2018-ban készült szakértői vélemény kivonatolt részei az alábbiakat állapította meg: „Jelen szemrevételezéses vizsgálat alapján megállapítható, hogy a vizsgált üdülőépület tartószerkezetei – az alapozás, a főfalak és a födémek – rendkívül rossz, lokálisan balesetveszélyes állapotúak. A társalgó feletti födém veszélyes állapotúnak minősíjük. Az épületet a használat alól el kell zárni, a fennálló veszélyes állapotról tájékoztató táblát kell elhelyezni a bejárat közelében. Az épület jelenlegi állapotában nem használható, az esetleges helyreállítás statikai szempontból nem javasolt.”

A szakvélemény készítése óta az épület állapota az évek során tovább romlott. A helyiségekben nagy mennyiségű lom, törmelék található. Egyes szobában a korábban ott élő hajléktalanok nyomai láthatók. Helyszíni szemle idején az épület üres volt.

Az érvényben lévő építésügyi szabályzat alapján azonban a **szennyvízelvezetés hiányában új épület nem helyezhető el, meglévő épület funkciókörei nem bővíthetők, illetőleg a meglévő üdülőegységek száma és a szálláshely-szolgáltató épület szobaszáma nem növelhető.**

Fentiek figyelembe vételével javasolt az újabb szakértői vélemény elkészíttetése, mert a jelenlegi közműhelyzet miatt a meglévő épület átalakítása, felújítása teszi csak lehetővé, hogy az ingatlanon hasznosítható felépítmény legyen.

A szakvélemény alapján eldönthető, hogy gazdaságosan felújítható-e, vagy bontása szükséges a felépítménynek.

A telek körbe kerített. A kert gondozatlan.

IV INGATLAN ÉRTÉKBESZLÉSI MÓDSZEREK ISMERTETÉSE

Az értékelési módszerek két fő kategóriára oszthatóak: a piaci érték alapú és a költségelvű értékelések.

A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak. A legelterjedtebb a piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi értékbecslés, akkor alkalmazható, ha olyan ingatlant értékelünk, melynek van jellemző piaci forgalma, melyhez beszerezhetők más hasonló ingatlanok tényleges eladásának, illetve kínálati adatai. A hozadéki értékelés mérhető jövedelemmel rendelkező, befektetési célú ingatlan esetén használatos, míg a költségelvű értékelésre általában más lehetőség hiányában kerülhet sor, gyakran alkalmazzuk ellenőrző értékbecslésként.

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (EVS 2016.) megfelelően készült. Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza.

Az EVS 2016. javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

IV/1 ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/bérleti ügyletek árainak, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.

6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

• Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

• Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

• Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

• A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok
- Telekadottságok
- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

• Az értékelésben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

• Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

IV/2 JÖVEDELEM VAGY HOZAM ALAPÚ MEGKÖZELÍTÉS

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérletre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tisztá nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

IV/3 NETTÓPÓTLÁSI KÖLTSÉGSZÁMÍTÁS

A nettópótlási költség számítás lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő, vagy károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratertemzésének költségeit kell előírányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a gazdasági-, környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatók.

4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

V INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

V/1 PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZER

Általunk értékelt ingatlannál az értébecslő gyakorlattól eltérően csak a piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert alkalmaztuk az ingatlan értékének meghatározásánál. Az épület jelen állapotában bérbe nem adható, szennyvízközmű hiánya miatt nem fejleszhető. Az épületnek az állapota miatt jelentősebb értéke nincs, ezért értékeléskor minimális százalékban vettük figyelembe annak meglétét. Az összehasonlító adatok telek ingatlanok. A kínálati adatoknál a közműterképet figyelembe vettük, ezért több helyen módosítottuk az infrastruktúrára vonatkozó adatot.

Az összehasonlító adatokat az értékelés időpontjában a nyilvánosan elérhető forrásokból merítettük (internet –pl. az ingatlan.com. és az origoingatlan.hu-, ingatlanügynökségek adatai, stb.), melyek kínálati adatok (eltekintve az alsó és felső szélsőértékektől). Jelen vagyonértékelésben a tárgyi ingatlant -az épület állapota miatt- a beépítetlen telek ingatlanokhoz hasonlítottuk. Értékeléskor figyelembe vettük a telek elhelyezkedését és az ingatlanra vonatkozó előírásokat, valamint beépítettségét.

Az összehasonlító telek adatok nettó árak.

A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel					
Megnevezés		1.	2.	3.	4
Ingatlan címek	Bp. III. Órtony utca 3.	III. kerület Kossuth Lajos udulópárt 6-7	Pünkösdfürdő-Rómaipart	Csillaghegy-Rómaipart	Pünkösdfürdő-Rómaipart
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2025.09.17	2025.09.17	2025.09.17	2025.09.17
Adat forrása		ingatlan.com 33544404	ingatlan.com 34668471	ingatlan.com 34635268	ingatlan.com 33657943
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek	telek
Adásvételi / kínálati ár (Ft)		450 000 000 Ft	779 500 000 Ft	900 000 000 Ft	410 000 000 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kínálati korrekció mértéke: --15%	382 500 000 Ft	662 575 000 Ft	765 000 000 Ft	348 500 000 Ft
Telek terület (m ²)	1701 m2	1746 m2	4314 m2	6060 m2	3150 m2
Fajlagos ár (Ft/m ²)		219 072	153 587	126 238	110 635
Szöveges leírás	Közbenső, részközműves, építménnyel rendelkező telek	Közvetlen vízparton, közmű nélküli	Közvetlen vízparton található	Közbenső telek	Közbenső telek
Értékmódosító tényezők					
Jogi jelleg	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon
Korrekció mértéke		0%	0%	0%	0%
Kerületen belüli elhelyezkedés	zöldövezeti	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%	0%
Közeledés	BKK járművekkel megoldott	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%	0%
Parkolási lehetőség	ingatlanon belül	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%	0%
Telek alakzat, domborzat, kerítettség	sík, szabályos téglalap, gondozatlan	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%	0%
Telek méret	1701 m2	hasonló	nagyobb	nagyobb	nagyobb
Korrekció mértéke		0%	15%	25%	15%
Közüterületi kapcsolat	van	van	van	van	van
Korrekció		0%	0%	0%	0%
Közvetlen vízpart	nincs	van	van	nincs	van
Korrekció		-15%	-15%	0%	0%
Felépítmény	van	nincs	nincs	nincs	nincs
Korrekció		5%	5%	5%	5%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	víz villany gáz	közmű nélküli	víz villany gáz	víz villany gáz	víz villany gáz
Korrekció		10%	0%	0%	0%
Övezeti besorolás	K-Rek/1	K-Rek/3	K-Rek/3	K-Rek/3	K-Rek/3
Korrekció mértéke		-10%	-10%	-10%	-10%
Beépíthetőség	15%	15%	15%	15%	15%
Korrekció mértéke		0%	0%	0%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-10%	-5%	20%	10%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	154 064	197 165	145 908	151 485	121 698
Korrigált ár (Ft)	262062995,8	fajlagos m ² ár x telek alapterület			
A telek forgalmi értéke kerekítve (Ft)	262 000 000 Ft				

VI VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Általunk értékelt ingatlannál a forgalmi értéket a piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg.

Az érték meghatározása a jelenlegi építésügyi előírások figyelembevételével történt.

A szennyvízhálózat kiépítése után az ingatlan értéke a kerületen belüli elhelyezkedése, Dunapart közelsége, környezetében kialakult értékes lakóparkok, szórakozóhelyek, sétányok, stb. következtében pozitív irányba változhat.

A Budapest III. kerület Őrtorony utca 3. szám alatti, 60048 hrsz.-ú, ingatlan-nyilvántartás szerint kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan becsült nettó forgalmi értéke tehát:

262 000 000,- Ft

azaz

kétszázhatvankétmillió forint

VII MELLÉKLETEK

1. Tulajdoni lap
2. Térképmásolat
3. Alaprajz
4. Alapterület kimutatás
5. Fényképek

Tulajdoni lap (2025.01.28.)

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap- Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/39787/2025

2025.01.28

BUDAPEST III.KER.

Szektor: 53

Belterület 60048 helyrajzi szám

1039 BUDAPEST III.KER. Örtorony utca 3. "felülvizsgálat alatt"

ILR ÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 1700 (m2) törölő határozat: 9003/2006

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
- Kivett lakóház, udvar	0	1701	0.00	

ILR ÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 121400/2/1998/98.05.25

bejegyző határozat, érkezési idő: 41894/1996/1.23./

törölő határozat: 121400/2/1998/98.05.25

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS VI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1067 BUDAPEST VI.KER. Eötvös utca 3.

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 121400/2/1998/98.05.25

jogcím: vagyonbevitel

jogállás: tulajdonos

név: TERÉZVÁROSI VAGYONKEZELŐ RT.

cím: 1063 BUDAPEST Sziv utca 40.

ILR ÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 144496/1/2000/00.05.17

Egyéb a T-63968 ttsz. térrajz alapján a 60048 hrsz-ú, a 60049 hrsz-ú és a 60050 hrsz-ú ingatlanok a 60048 hrsz-ú ingatlan alatt egyesítve.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Térképmásolat (2022.10.07.)



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

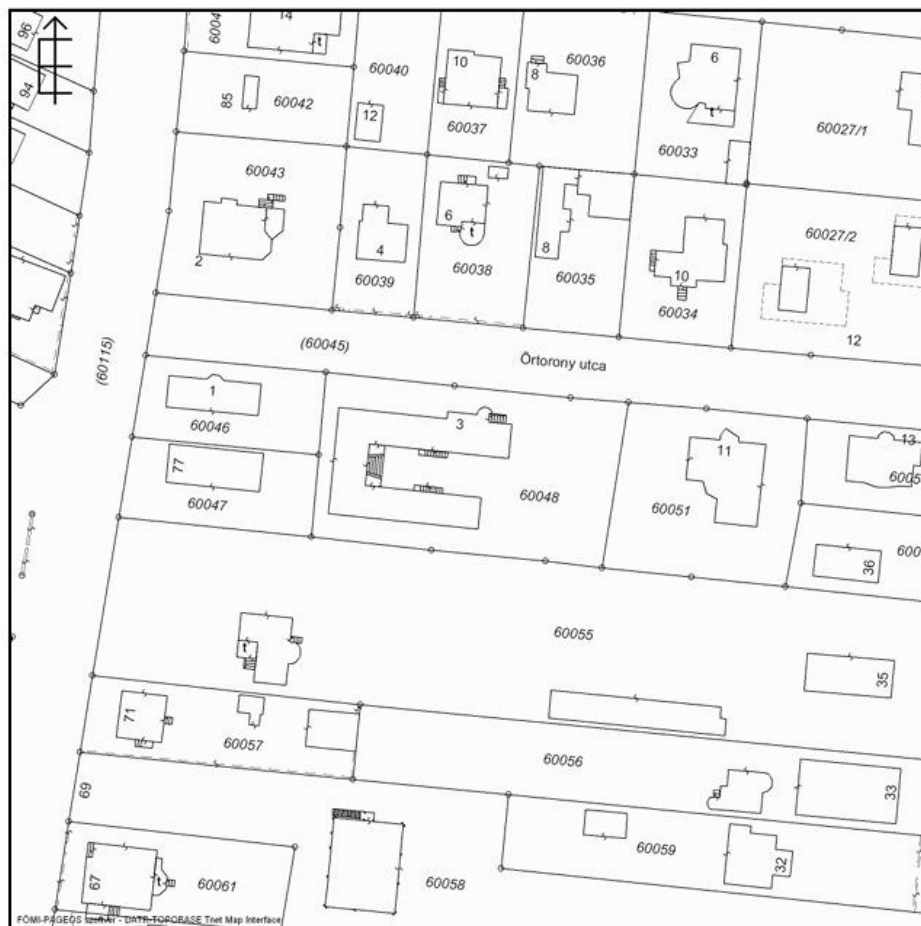
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2025.01.28 10:43:33

Helyrajzi szám: BUDAPEST III.KER. belterület 60048

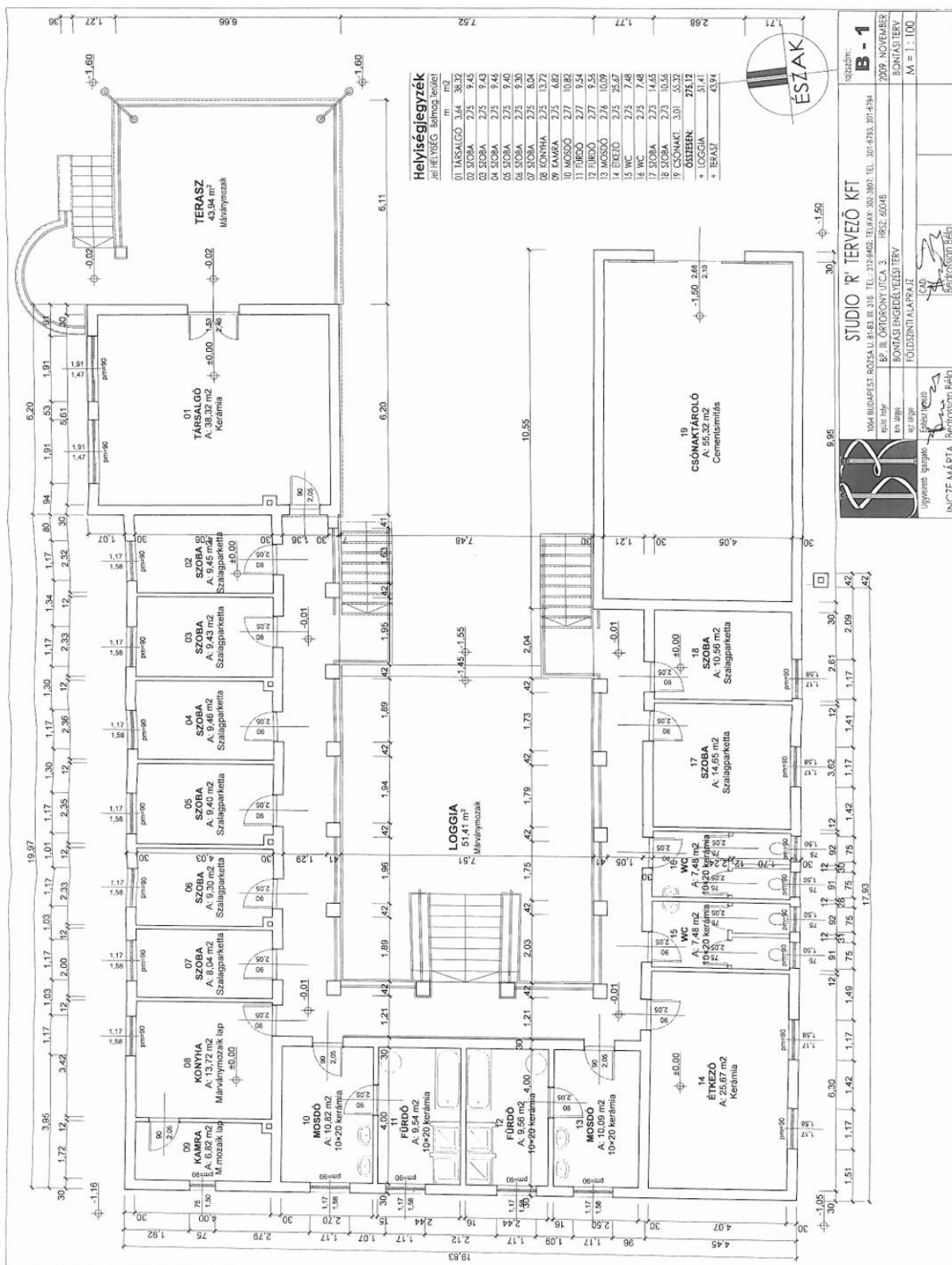
Megrendelés szám: 9000/669/2025

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Alaprajz



Alapterület kimutatás

Alapterület-kimutatás	
Helyiség megnevezése	Alapterület
Társalgó	38,64
Szoba	9,40
Szoba	9,44
Szoba	9,96
Szoba	9,44
Szoba	9,28
Szoba	8,00
Szoba	14,26
Szoba	10,53
Mosdó	10,80
Zuhanyzó	9,76
Mosdó	10,00
Zuhanyzó	9,76
Konyha	13,68
Kamra	6,88
Étterem	25,70
WC-előtér	4,50
WC	1,56
WC	1,56
WC-előtér	4,50
WC	1,56
WC	1,56
Csónaktároló	56,28
Terasz	41,52
Teljes alapterület:	319 m2

Fényképek





Környező ingatlanok, Duna part

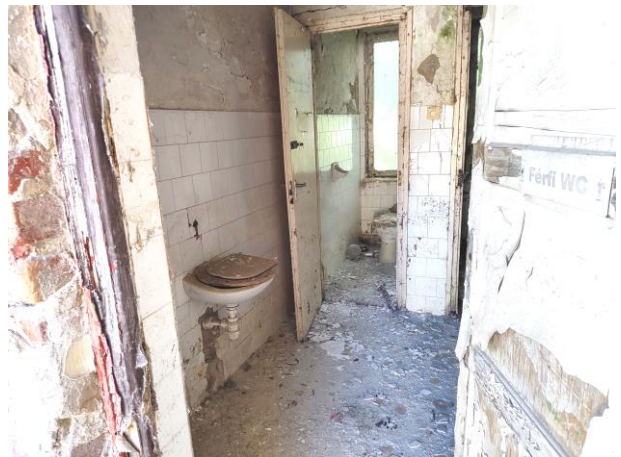




Homlokzatok







Belső terek