

**Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat
Polgármestere**

**Bizalmas!
Zárt ülésen tárgyalható!**

**Előterjesztés
a Képviselő-testület részére
a Budapest X. kerület, Szent László tér 2., 3. és 4., a Füzér utca 19/B és a Füzér utca
21/B szám alatti ingatlanokra vonatkozó csereszerződés megkötéséről**

I. Tartalmi összefoglaló

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll a Budapest X. kerület, Szent László tér 2., 3. és 4. szám alatti, 39049/1 hrsz.-ú, kivett intézményi épület művelési ágú, 6656 m² alapterületű ingatlan, amelyen két épület található. Az egyik épületben működött a Kőbányai Cseperedők Bölcsőde, amelynek építési éve 1980, hasznos alapterülete 1326 m². A másik épület irodaházként funkcionált (ügyfélszolgálat, okmányiroda), amelynek építési éve 1980, hasznos alapterülete 1165 m².

Szintén az Önkormányzat tulajdonában állnak a Budapest X. kerület, 39060 hrsz. alatt felvett, természetben a Füzér utca 19/B szám alatt található, „kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület” művelési ágú, 1568 m² alapterületű, valamint a Budapest X. kerület, 39058 hrsz. alatt felvett, természetben a Füzér utca 21/B szám alatt található, „kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület” művelési ágú, 1548 m² alapterületű ingatlanok, amelyek nem beépítettek.

Az ingatlanok egybefüggően helyezkednek el, a telkek a Halom utca felől és a Füzér utca felől is megközelíthetők. Az ingatlanok sík felületű, kerített telkek. A teljes, fejlesztésre igénybe vehető fejlesztési tömb területe 9 772 m².

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet szerint az ingatlanok övezeti besorolása Lk-1/17, „Kisvárosias, jellemzően zárt sorú lakóterület”.

Ez a fejlesztési terület már régóta az Önkormányzat beépítési, városfejlesztési tervei között szerepel, az első ezzel kapcsolatos lépések a 90-es évek végére nyúlnak vissza. A Ligettelek városrész városrehabilitációs akcióterületként került kijelölésre, és tömbönkénti részletes vizsgálat készült a megőrizendő építészeti értékekről és arról, hogy a helyenként foghíjas beépítés kiegészítésével hogyan lehet a városszövet folytonosságát újra megteremteni. Akkor neves építésszek, városfejlesztők fogalmazták meg a tér lehetséges fejlesztési irányaként, hogy a szükséges szanálások után a Szent László téri templom mögött létesült új lakótömb megépítésével jöjjön létre az ún. „Szent László átjáró”, amely egy új gyalogos vagy kerékpáros átjáróval kapcsolatot teremtett volna a Szent László tér és a Liget utca között, majd pedig a jelen fejlesztési területen („Füzér átjáró”) egy új gyalogos közterületi kapcsolat teremthető volna meg a Szent László tér és a Füzér utca között. Azóta megvalósult a Szent László templom mögötti foghíj beépítése, az Állomás utca 26. szám alatti fővárosi védett épület példaértékű, kortárs építészeti megfogalmazású bővítésével megépült az Önkormányzat új ügyfélközpontja, a szomszédos 3 telek által alkotott ingatlancsoport azonban azóta is hasznosítatlan maradt.

Az Önkormányzat azóta két alkalommal, 2017-ben és 2022-ben nyilvános árverésen kívánta elidegeníteni a 3 ingatlanát, a kiírt nyilvános pályázatok azonban eredménytelenül zárultak.

A Molnárbeton Betongyártó és Kereskedelmi Kft. (székhely: 1103 Budapest, Salamon utca 2-B.ép., cégjegyzékszám: 01-09-709772, a továbbiakban: Molnárbeton Kft.) megkereste az Önkormányzatot azzal az ajánlattal, hogy az ingatlanokon olyan beruházást tervez, amelynek elsődleges célja egybefüggő területen megvalósuló több olyan lakóépület létesítése, amely a FIX 3% kamatozású hitelprogram feltételrendszerének megfelelő lakásokat tartalmaz.

A kiemelt beruházás keretében 250 lakás megvalósítására tervezett azzal, hogy az egy vagy több lakóépületben kialakított lakások legalább 70%-a megfelel a FIX 3% kamatozású hitelprogram lakásokra vonatkozó előírásainak.

A Molnárbeton Kft. javaslata szerint a telekingatlanok tulajdonjogának általa történő megszerzésére értékarányos csereügylet keretében kerülne sor. A konstrukció lényege szerint az Önkormányzat részére – a telkek forgalmi értékének mértékéig – összesen 782 m² alapterületű lakások tulajdonjoga kerülne biztosításra 1 100 000 Ft/m² egységáron, valamint átruházásra kerülne 16 gépkocsibeálló tulajdonjoga is.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 108/A. § (1) bekezdés c) pontja alapján a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése szerinti versenyeztetés mellőzhető a helyi önkormányzat tulajdonában lévő társasági részesedés vagy ingatlan cseréje esetén.

A területre 2022-ben vázlattevé készült a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet előírásainak megfelelő tervezett beépítéssel, amely 113 lakást, 9 irodát, illetve üzlethelyiséget és 173 mélygarázsban létesítendő személygépjármű várakozóhelyet tartalmazott.

A Molnárbeton Kft.-től korábban kapott tájékoztatás szerint a beruházó szándéka 264 lakás létesítése, amely lehetőség kizárólag abban az esetben tud megvalósulni, amennyiben a projekt támogatást kap az Otthon Start program keretében, azaz az Otthon Start program keretében biztosított FIX 3%-os hitelprogram feltételeit teljesítő lakások építésére irányuló építési beruházások kiemelt beruházássá és a kiemelt beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyek kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló 335/2025. (X. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 335/2025. Korm. rendelet) kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánítja, és a kiemelő rendeletben eltérő rendelkezések kerülnek megállapításra a beépítésre és az építési magasságra vonatkozóan.

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a Budapest X. kerület, Szent László tér 2-4., a Füzér utca 19/B és a Füzér utca 21/B szám alatti ingatlanok hasznosítására vonatkozó elvi döntés meghozataláról szóló 75/2026. (III. 12.) KÖKT határozatával (a továbbiakban: KÖKT határozat) az alábbiak szerint döntött.

„1. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért azzal, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló, a Budapest X. kerület, Szent László tér 2-4., a Füzér utca 19/B és a Füzér utca 21/B szám alatti ingatlanokon (a továbbiakban: Ingatlanok) a Magyar Kormány Otthonteremtési Programjával összhangban lakóingatlan-fejlesztés valósuljon meg, amelynek érdekében – a MOLNÁRBETON Betongyártó és Kereskedelmi Kft. (a továbbiakban: Kft.) ajánlatát elfogadva – az Önkormányzat az Ingatlanokat csereszerződés keretében el kívánja idegeníteni összesen 782 m² alapterületű lakás tulajdonjogának 1 100 000 Ft/m² egységáron történő, valamint 16 gépkocsibeálló tulajdonjogának a megszerzése ellenében.

2. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy az 1. pontban meghatározottak végrehajtása érdekében folytasson

tárgyalásokat a Kft.-vel, dolgozza ki a csereszerződés és a településrendezési szerződés részleteit, majd azokat terjessze a Képviselő-testület elé.

3. Az 1. és 2. pont szerinti együttműködés során

a) figyelemmel kell lenni az Ingatlanok beépítésével járó közlekedési infrastrukturális terhek megfelelő elosztására, valamint

b) az Ingatlanok tulajdonjogának átruházása esetében az Önkormányzatnak megfelelő dologi biztosítékkal kell rendelkeznie.”

A Képviselő-testület elvi döntését követően a Kormány 2026. április 9-én az egyes Otthon Start program keretében megvalósuló projektek kiemelt beruházássá nyilvánításáról, valamint egyes közlekedésfejlesztési projektek megvalósításának elősegítéséről szóló 81/2026. (IV. 9.) Korm. rendelettel döntött a Molnárbeton Kft. beruházó által kezdeményezett projekt kiemelt beruházássá nyilvánításáról azzal, hogy módosította a 335/2025. Korm. rendeletet.

A 335/2025. Korm. rendelet a Szent László tér 2., 3. és 4., a Füzér utca 19/B és a 21/B szám alatti, 39049/1, 39058 és 39060 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozóan sajátos beépítési szabályokat és egyedi építési követelményeket állapított meg, amelyeket a 335/2025. Korm. rendelet 3/F. § (2) bekezdése tartalmaz. Ezen rendelkezések rögzítik a hatályos előírásoktól eltérő építési helyet, a beépítés módját, a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét, a zöldfelület megengedett legkisebb mértékét, a beépítési magasság és a szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértékét, a zöldfelület kialakítására vonatkozó rendelkezést, valamint azt, hogy összesen legfeljebb 270 lakó rendeltetési egység helyezhető el. A 335/2025. Korm. rendelet 3/F. § (3) bekezdése rendelkezik a közútkezelői, forgalomtechnikai nyilatkozat, hozzájárulás megszerzésének szabályairól.

A KÖKT határozat alapján az Önkormányzat egyeztetéseket folytatott a Molnárbeton Kft.-vel, amelyen kidolgozásra kerültek a csereszerződés részletei, különös figyelemmel arra, hogy az ingatlanok tulajdonjogának átruházása esetében az Önkormányzat megfelelő biztosítékokkal rendelkezzen.

A csereszerződés érvényességének feltétele az Mötv. 108/A. § (2) bekezdése szerint a fővárosi kormányhivatal jóváhagyása, a csereszerződés a jóváhagyással válik hatályossá.

A csereszerződés értelmében az Önkormányzat a beruházás során megépült lakóépületekben összesen 785 m²-nyi lakás per-, teher- és igénymentes tulajdonjogát szerzi meg, amely a szerződésben részletezettek szerint 18 lakás tulajdonjogát jelenti, valamint 16 gépjárműbeállóhely tulajdonjogának a megszerzését, szintén a csereszerződésben meghatározottak szerint.

Az Önkormányzat a lakások és a gépjármű beállók tulajdonjogát az Mötv. 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodási kötelező feladatának ellátása céljából szerzi meg csere jogcímén.

A csereszerződés szerint a Molnárbeton Kft. a fizetési kötelezettségeinek biztosítékaul – ideértve a teljesítési kötelezettség megváltása esetére kikötött pénzgyenérték megfizetésének kötelezettségét is – bankgaranciát vállal az Önkormányzat felé, amely bankgaranciát a szerződés aláírását követő 60 napon belül letétbe helyez. A bankgarancia nem minősül dologi biztosítéknak, ezért a KÖKT határozatot módosítani szükséges. Az ingatlanok tulajdonjoga akkor száll át a Molnárbeton Kft.-re, amikor a Molnárbeton Kft. a bankgaranciát az ügyvédnél letétbe helyezi. Ezt követően történik meg az ingatlanok birtokátruházása. A kivitelezéshez a

Molnárbeton Kft. beruházási hitelt vesz fel, ezen hitel biztosítékeként az ingatlanokra első zálogjogi ranghelyű jelzálogjog bejegyzése történik meg.

A csereszerződés szerint a Molnárbeton Kft.-nek az építési engedélyt 2026. december 31-éig kell megszereznie, amennyiben ez nem történik meg úgy a felek az építési engedély iránti kérelem jogerős elutasításától számított 30 napon belül kötelesek a csereszerződést, annak megkötésére visszamenőleges hatállyal felbontani, ezzel az Önkormányzat tulajdonjoga az ingatlanokra visszajegyzésre kerül a szerződés felbontása és eredeti állapot helyreállítása jogcímén. A 18 lakás és a 16 gépjárműbállóhely kivitelezését 2029. április 30-áig kell kulcsrakész állapotban befejezni, és átadni az Önkormányzatnak, valamint az ingatlanokra vonatkozó végleges használatbavételi engedélyt 2029. szeptember 30-áig kell megszerezni a Molnárbeton Kft.-nek. Amennyiben bármely időpont meghíúsul, úgy a Molnárbeton Kft. késedelmi kötbért köteles fizetni vagy az Önkormányzat választása szerint a vételár és szerződésszegési kötbért érvényesítheti. Amennyiben bármely időpont vonatkozásában a késedelem a 90. napot meghaladja, úgy az Önkormányzat választhat, hogy áttér a vételár és a szerződésszegési kötbér vagy a bankgarancia érvényesítésére.

Az Önkormányzatnak lehetősége van a műszaki megvalósítást ellenőrizni, valamint a műszaki átadás-átvételnél hibajavítást kérni.

Tekintettel arra, hogy jövőben megépülő lakások és gépjárműbeállók tulajdonjogát cseréli el az Önkormányzat, aminek az engedélyezése és kivitelezése során több olyan előre nem látható körülmény merülhet fel, amelyek késleltethetik vagy akadályozhatják a kivitelezést, ezért a csereszerződésbe az alábbi garanciák kerültek beépítésre a nemzeti vagyon értékének megőrzése érdekében:

1. amennyiben a Molnárbeton Kft. 2026. december 31-éig nem szerzi meg a végleges építési engedélyt, úgy a Felek ettől eltérő, kifejezett írásbeli megállapodásának hiányában az építési engedély iránti kérelem jogerős elutasításától számított 30 napon belül külön okiratba foglalva kötelesek annak megkötésére visszamenőleges hatállyal felbontani. Ebben az esetben a telkek tulajdonjoga (vagy az összevonás útján létrejött telkek tulajdonjoga) visszaszáll az Önkormányzatra,

2. amennyiben a Molnárbeton Kft. a kivitelezést kulcsrakész állapotban 2029. április 30-áig bármely okból nem fejezi be, vagy az ingatlanokat nem adja birtokba, vagy a végleges használatbavételi engedélyt 2029. szeptember 30-ig nem kapja meg, úgy – a Felek eltérő megállapodása hiányában – az Önkormányzat választása szerint a Molnárbeton Kft.

- a) 350 000 Ft /nap késedelmi kötbért köteles fizetni vagy
- b) 1 181 791 400 Ft összeget fizet meg (lakások bruttó 1 100 000 Ft /m² áron számított ellenértéke + szerződésszegési kötbér),
- c) 90 nap késedelem esetén az Önkormányzat dönthet a vételár és szerződésszegési kötbér egyidejű megfizetésére való áttérésről, vagy
- d) az Önkormányzat dönthet úgy, hogy nem kívánja megszerezni a lakások tulajdonjogát, kötbérigényt nem érvényesít, hanem lehívja az 1 181 791 400 Ft összegű bankgaranciát.

Tekintettel arra, hogy a 335/2025. Korm. rendelet alapján településrendezési szerződés megkötése nem kötelező, 259 000 000 forint összeg erejéig külön beruházási megállapodás alapján a beruházáshoz kapcsolódó infrastruktúrafejlesztést végez a Molnárbeton Kft. a lakások műszaki átadás-átvételének napjáig. Amennyiben ez nem valósul meg, akkor Molnárbeton Kft. 259 000 000 forint megfizetését vállalja azzal, hogy az Önkormányzat kötelezi magát arra, hogy ezt az összeget kizárólag a beruházással összefüggő

infrastruktúrafejlesztésre fordítja. A fentiekre tekintettel szükséges a KÖKT határozat településrendezési szerződésre vonatkozó részét módosítani.

A 335/2025. Korm. rendelet hivatkozott sajátos beépítési szabályai és egyedi építési követelményei alapján elkészített tervek várhatóan a közeljövőben kerülnek az Országos Építészeti Tervtanács napirendjére. Pozitív véleményük alapján kerülhet sor az építési engedély kiadására.

II. Hatásvizsgálat

A telkek forgalmi értékének megállapítása céljából az Önkormányzat forgalmiérték-bebecsléseket készíttetett, amelyek az előterjesztés 2-4. mellékletei.

A szakvélemény az ingatlanok értékét a 39049/1 hrsz.-ú ingatlan esetében 632 000 000 Ft, a 39058 hrsz.-ú ingatlan esetében 118 000 000 Ft + Áfa, és a 39060 hrsz.-ú ingatlan esetében 110 000 000 Ft + Áfa, együttesen 860 000 000 Ft + Áfa összegben állapította meg.

Az Önkormányzat a keletkező lakások és gépjárműbeállók jelenkori és jövőbeli forgalmi értékére szintén készíttetett forgalmiérték-bebecslést, mely az előterjesztés 5. mellékletét képezi. A szakvélemény az Önkormányzat által megszerzendő lakások jelenkori értékét 1 501 773 Ft/m²-ben állapította meg a belső udvarra néző lakások esetén, 1 426 684 Ft/m²-ben pedig az utcára néző lakások esetében. Megállapítható tehát, hogy az Önkormányzat négyzetméterenként legalább 326 000 Ft/m² árkülönbséget tud realizálni a csereügylet során, ez 785 m²-nyi lakásterülettel számolva minimum 254 000 000 Ft többletbevétel.

A területre 2022-ben vázlattevé készült a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet előírásainak megfelelő tervezett beépítéssel, amely 113 lakást, 9 irodát, illetve üzlethelyiséget és 173 mélygarázsban létesítendő személygépjármű-várakozóhelyet tartalmazott. Az Országos Építészeti Tervtanács véleményében kisebb tömegű, a hagyományos beépítési mód szerint megfogalmazott épületek létesítését javasolta a kisvárosi lakóterületen.

2026. április 10-ei hatállyal módosult a 335/2025. Korm. rendelet 2. melléklet B:28. sora, amely a területen megvalósítható többlakásos lakónegyed fejlesztést kiemelt beruházássá minősítette, így sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények érvényesülnek:

- a) a terepszint alatti és a terepszint feletti építési hely az érintett ingatlan teljes területe,
- b) a beépítés módja nem korlátozott,
- c) a terepszint feletti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 60%,
- d) a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 100%,
- e) a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 25%,
- f) a beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke 17 méter,
- g) az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke 2,5 m²/m²,
- h) a parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke 1,2 m²/m²,
- i) zöldfelület kialakítása a szabályozási terven jelölt szöveges és rajzi szabályozási elemekre tekintet nélkül megengedett,
- j) összesen legfeljebb 270 lakó rendeltetési egység helyezhető el.

A beruházással összefüggésben létesített épületekre, építményekre vonatkozó használatbavételi engedély kiadásáig kell a közútkezelői, forgalomtechnikai nyilatkozatot, hozzájárulást megszerezni.

Az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért és Kulturális Örökség Védelméért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása (a továbbiakban: hatósági nyilvántartás) alapján a 39049/1 hrsz.-ú ingatlan műemléki környezet, valamint világörökség várományos terület.

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 92. §-a alapján településrendezési szerződést a beruházónak a 335/2025. Korm. rendeletre figyelemmel már nem kell kötnie az Önkormányzattal, mivel a 335/2025. Korm. rendelet biztosítja az eltérést a helyi építési előírásoktól.

A lakások megépítésével a környezet és a közlekedési infrastruktúra terhelése várhatóan fokozódik. A 335/2025. Korm. rendeletre figyelemmel településrendezési szerződés ugyan nem kerül megkötésre, az Önkormányzat és a Molnárbeton Kft. megállapodik, – külön beruházási megállapodás alapján – 259 000 000 Ft értékű beruházással összefüggő infrastruktúra fejlesztésről, amely kizárólag a térség fejlesztését, illetve terheinek csökkentését szolgálja.

A csereügylet lehetőséget biztosít az Önkormányzat számára az önkormányzati vagyon értékének megőrzésére és gyarapítására, az Önkormányzat lakásgazdálkodási céljainak támogatására, a megszerzett lakások későbbi önkormányzati hasznosítására vagy – szükség esetén – piaci áron történő továbbértékesítésére, amelyből alacsonyabb áron akár használt lakásokat vásárolhat magasabb számban.

III. A végrehajtás feltételei

Az Nvt. 13. § (1) bekezdése szerint törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

A törvényi kivételt az Mötv. 108/A. § (1) bekezdés c) pontja teremti meg, miszerint az Nvt. 13. § (1) bekezdés szerinti versenyeztetés mellőzhető a helyi önkormányzat tulajdonában lévő társasági részesedés vagy ingatlan cseréje esetén.

Az Mötv. 108/A. § (2) bekezdése szerint, ha a cserével érintett önkormányzati vagyon értéke a versenyeztetésre vonatkozó törvényben előírt értékhatárt meghaladja, az illetékes fővárosi vagy vármegyei kormányhivatal dönt a csereügylet jóváhagyásáról. A kormányhivatal a csereügyletet jóváhagyja, ha az egyes vagyontárgyak értékére és a szerződésben foglalt egyéb vagyoni kötelezettségvállalásra tekintettel az értékarányosság követelménye megvalósul, és egyébként az ügylet megkötése az önkormányzat kötelező feladatainak ellátása vagy gazdasági érdekei szempontjából indokolt.

A fenti rendelkezésekre tekintettel a csereszerződés érvényességének feltétele a fővárosi kormányhivatal Mötv. 108/A. § (2) bekezdése szerinti végleges jóváhagyása.

Az Önkormányzat a lakások és a gépjárműbeállók tulajdonjogát az Mötv. 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodási kötelező feladatának ellátása céljából kívánja csere jogcímen megszerezni.

Az előterjesztés nem tehető közzé a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 31/2011. (IX. 23.) önkormányzati rendelet 16. § (5) bekezdése alapján figyelemmel arra, hogy a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § (2) bekezdés c) pontja alapján – az Önkormányzat gazdasági érdeke miatt – zárt ülésen tárgyalható.

IV. Döntési javaslat

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete meghozza az előterjesztés 1. mellékletében foglalt határozatot.

Budapest, időbélyegző szerint

**D. Kovács
Róbert
Antal**

Digitálisan aláírta: D.
Kovács Róbert Antal
Dátum: 2026.07.17
17:38:19 +02'00'

D. Kovács Róbert Antal

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

**Dr. Mózer
Éva**

Digitálisan aláírta:
Dr. Mózer Éva
Dátum: 2026.07.17
16:46:12 +02'00'

Dr. Mózer Éva
jegyző

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2026. (... ..) határozata

a Budapest X. kerület, Szent László tér 2., 3. és 4., a Füzér utca 19/B és a Füzér utca 21/B szám alatti ingatlanokra vonatkozó csereszerződés megkötéséről

1. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest X. kerület, Szent László tér 2-4., a Füzér utca 19/B és a Füzér utca 21/B szám alatti ingatlanok hasznosítására vonatkozó elvi döntés meghozataláról szóló 75/2026. (III. 12.) KÖKT határozat 2. pontjában „és a településrendezési szerződés” szövegrész, valamint 3. pontjában „dologi” szövegrészt visszavonja, továbbá a 2. pont „azokat” szövegrészt „azt” szövegrészre módosítja.

2. A Képviselő-testület csereszerződést köt az 1. melléklet szerinti tartalommal a MOLNÁRBETON Betongyártó és Kereskedelmi Kft.-vel (cégjegyzékszám: 01-09-709772, adószáma: 12914735-2-42, székhelye: H-1103 Budapest, Salamon utca 2. B. ép., képviseli: Hornek Károly László ügyvezető, a továbbiakban: Molnárbeton Kft.) a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat tulajdonában álló, a Budapest X. kerület, Szent László tér 2., 3. és 4. (39049/1 helyrajzi szám), a Füzér utca 19/B (39060 helyrajzi szám), és a Füzér utca 21/B (39058 helyrajzi szám) szám alatti ingatlanok (a továbbiakban: Ingatlanok) tulajdonjogának az Ingatlanokon megvalósuló összesen 785 m² alapterületű lakás tulajdonjogának bruttó 1 100 000 Ft/m² egységáron, valamint az Ingatlanon megvalósuló 16 gépkocsibeálló tulajdonjogának bruttó 5 000 000 Ft/db áron történő cseréjére vonatkozóan.

3. A Képviselő-testület nyilatkozik, hogy az Önkormányzat tulajdonába kerülő ingatlanok felhasználási célja az Önkormányzat lakásgazdálkodási feladatainak támogatása, a megszerzett lakások későbbi önkormányzati hasznosítása vagy – szükség esetén – piaci áron történő értékesítése, a segített közfeladat a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodási kötelező feladat ellátása.

4. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az 1. melléklet szerinti csereszerződés aláírására, valamint a csereügylet jóváhagyására vonatkozó kérelem benyújtására Budapest Főváros Kormányhivatalához és valamennyi szükséges nyilatkozat megtételére.

5. A Képviselő-testület a csereügyletkez kapcsolódóan a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat 2026. évi költségvetéséről szóló 2/2026. (II. 19.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: költségvetési rendelet) 3. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat 8. sorát (Felhalmozási bevételek) bruttó 921 560 000 Ft összeggel (nettó 860 000 000 Ft + 61 560 000 Ft áfa), a költségvetési rendelet 3. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat 7. sorát (Működési bevételek) 21 335 000 Ft összeggel, a költségvetési rendelet 7. mellékletében az ingatlanok beszerzése, létesítése kiadások előirányzatát nettó 884 796 888 Ft és 58 098 112 Ft áfa összeggel növeli.

6. A Képviselő-testület a 1. melléklet szerinti csereszerződés ingatlanértékesítéséhez kapcsolódó általános forgalmi adó megfizetésének fedezetére 61 560 000 Ft összeget biztosít a Molnárbeton Kft. által áfa megtérítés címen fizetett többletbevétel terhére.

7. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert az előirányzat-módosítások végrehajtására, valamint a költségvetési rendeletben történő átvezetés érdekében a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő:

Feladatkörében érintett:

azonnal

a Főépítési Osztály vezetője

a Gazdasági és Pénzügyi Főosztály vezetője

a Koordinációs és Jogi Főosztály vezetője

INGATLAN-CSERESZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET KÖBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT

székhelye: H-1102 Budapest, Szent László tér 29.

nyilvántartást vezető szervezet: Magyar Államkincstár

törzskönyvi azonosító szám: 735737

adószám: 15735739-2-42

képviselésében: **D. Kovács Róbert Antal** polgármester

- a továbbiakban: **Cserélő Fél1 vagy Eladó és Vevő1**

és másrészről pedig az

MOLNÁRBETON Betongyártó és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság

székhelye: H-1103 Budapest, Salamon utca 2. B. ép.

adószám: 12914735-2-42

nyilvántartás vezető szervezet: Fővárosi Törvényszék Cégbíróság

cégjegyzékszám: 01-09-709772

statisztikai számjel: 12914735-2361-113-01

képviselésében: **Hornek Károly** ügyvezető

- a továbbiakban: **Cserélő Fél2 vagy Eladó és Vevő2**

együttesen: **Felek**

között az alulírott napon és helyen a következőkben megállapított feltételek szerint:

- 1./ A megállapodást kötő Felek rögzítik, hogy Eladó és Vevő1 1/1 arányú tulajdonát képezik az alábbi ingatlanok:
 - a) a **Budapest X. kerület belterület 39049/1** hrsz.-ú, „kivett, intézményi épület” elnevezésű, 6656 m² alapterületű ingatlan, mely ingatlan címét az ingatlan-nyilvántartás nem tartalmazza, azonban a központi címregiszterben ÉO/22-2/2026 számú végleges határozattal megállapított címe az ingatlannak: 1102 Budapest, Szent László tér 2., 3., 4. Az ingatlan beépített, az ingatlanon lévő épületekben korábban bölcsőde, valamint okmányiroda és ügyfélszolgálat működött.
A Felek az ingatlan értékét 632.000.000.-Ft+ÁFA, azaz hatszázharminckettőmillió forint+ ÁFA összegben állapítják meg.
 - b) a **Budapest X. kerület belterület 39058** hrsz.-ú, „kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület” elnevezésű, 1548 m² alapterületű ingatlan, mely ingatlan a valóságban **H-1102 Budapest, Füzér utca 21/B** szám alatt található. Az ingatlan természetben üres építési telek.
A Felek az ingatlan értékét 118.000.000.-Ft+ÁFA, azaz egyszáztizennyolcmillió forint+ ÁFA összegben állapítják meg.

- c) a **Budapest X. kerület belterület 39060 hrsz.-ú**, „kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület” elnevezésű, 1568 m² alapterületű ingatlan, mely ingatlan a valóságban **H-1102 Budapest, Füzér utca 19/B** szám alatt található. Az ingatlan természetben üres építési telek.

A Felek az ingatlan értékét 110.000.000.-Ft+ÁFA, azaz egymáztízmillió forint+ ÁFA összegben állapítják meg.

Eladó és Vevő1 2026. február 13-án az ingatlanok forgalmi értékének megállapítására értékebecslést készíttetett. Az értékebecslés az ingatlanok nettó értékét a 39049/1 hrsz.-ú ingatlan esetében 632.000.000.- Ft, a 39058 hrsz.-ú ingatlan esetében 118.000.000.-Ft és a 39060 hrsz.-ú ingatlan esetében 110.000.000.- Ft, együttesen 860.000.000.-Ft összegben állapította meg.

Az Eladó és Vevő1 kijelenti, hogy az ingatlanértékesítést a jelen szerződés megkötését és teljesítését megelőzően az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfa tv.) 88. §-a alapján nem tette adókötelessé, így figyelemmel az Áfa tv. 86. § (1) bekezdés j) pontjában foglaltakra a szerződéssel átruházott 39049/1 hrsz.-ú ingatlan csere útján történő értékesítése mentes az általános forgalmi adó fizetési kötelezettség alól.

A Felek megállapítják, hogy tekintettel arra, hogy a 39058 hrsz.-ú és a 39060 hrsz.-ú ingatlanok az Áfa tv. 259 § 7. pont a) alpontja szerint építési teleknek minősülnek, az Áfa tv. 86 § (1) bekezdés k) pontja értelmében az ingatlanok jelen szerződés szerinti értékesítését (cserejét) általános forgalmi adó fizetési kötelezettség terheli.

Felek a fenti három ingatlan együttes forgalmi értékét **860.000.000.- Ft + 61.560.000.-Ft ÁFA, összesen bruttó 921.560.000.- Ft** összegben állapítják meg.

A Felek a fentiekben felsorolt ingatlanok tulajdoni lapjait *1. – 3. sorszámu mellékletként*, az ingatlanok koncepcióterv által tartalmazott helyszínrajzát *4. sorszámu mellékletként* csatolják.

Eladó és Vevő1 tájékoztatja Eladó és Vevő2-öt, hogy

- i. a **Budapest X. kerület belterület 39049/1 hrsz.-ú** ingatlanra a **Budapest X. kerület belterület 39047 hrsz.-ú ingatlan** mindenkori tulajdonosa javára átjárási szolgalmat van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba;
- ii. Eladó és Vevő1 és a Kelet-Pesti Tankerületi Központ között 2016. december 15-én létrejött, a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat által működtetett köznevelési intézmények állami működtetésbe vételével összefüggő, a feladatellátáshoz kapcsolódó létszámátadásról, valamint a feladatellátáshoz kapcsolódó vagyon, jogok és kötelezettségek átadás-átvételéről szóló megállapodás 2.7. pontja szerint Eladó és Vevő1 biztosítja a Kelet-Pesti Tankerületi Központ részére, hogy a **Budapest X. kerület, Füzér utca 21/B. szám alatti, 39058 hrsz.-ú** ingatlanon megtalálható sportpályát ingyenesen használja mindaddig, amíg az Eladó és Vevő1 az ingatlan eltérő hasznosításáról nem dönt. Továbbá az Eladó és Vevő1 biztosítja a Kelet-Pesti

Tankerületi Központ részére, hogy a Kőbányai Szent László Általános Iskola ingatlanához hozzákérített, a Kelet-Pesti Tankerületi Központ részére át nem adott, **Budapest X. kerület, 39049/1 hrsz.-ú** ingatlanon megtalálható gazdasági bejárót, parkolót és tárolót ingyenesen használja mindaddig, amíg az Önkormányzat az ingatlan eltérő hasznosításáról nem dönt;

- iii. Eladó és Vevő1 a **Budapest X. kerület, 39049/1 hrsz.-ú** ingatlanon fekvő épületben nagy mennyiségű ingóságát tárolja, melynek más helyen történő raktározásáról 2026. szeptember 30-áig tud gondoskodni;
- iv. az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért és Kulturális Örökség Védelméért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása (a továbbiakban: hatósági nyilvántartás) alapján a 39049/1 hrsz.-ú ingatlan a következők szerint műemléki környezet, valamint világörökség várományos terület:

Műemléki védelem (1 db)						
VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ
Budapest	Budapest 10	39049/1	Kőbányai római katolikus plébániatemplom ex-lege műemléki környezete	műemléki környezet		24477

Régészeti védelem (0 db)						
--------------------------	--	--	--	--	--	--

Világörökségi védelem (1 db)						
VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE		AZONOSÍTÓ
Budapest	Lechner Ödön művei védőövezet	39049/1	Lechner Ödön művei védőövezet	világörökség		30485

A hatósági nyilvántartásban megjelenített adatok tájékoztató jellegűek, hatósági eljárás során nem használhatók.

Eladó és Vevő1 vállalja, hogy jelen szerződés hatálybalépését követő 10 munkanapon belül értesíti a Kelet-Pesti Tankerületi Központot, hogy az ingatlan más célú hasznosítására tekintettel a használati joga megszűnik, valamint hozzájárul a 39049/1 hrsz.-ú ingatlanon a szomszédos iskolaépület falához csatlakozó könnyűszerkezetes előtető megszüntetéséhez (elbontásához).

Eladó és Vevő2 kijelenti, hogy a fentiekben felsorolt ingatlanokat az általa elérni kívánt gazdasági célra az Eladó és Vevő1 i)-iv) pontokban foglalt tájékoztatása mellett is alkalmasnak találja.

- 2./ Eladó és Vevő2 kijelenti, hogy az 1./ pontban körülírt ingatlanokon többlakásos lakóparkot kíván létesíteni.

A Felek az alaprajzokat 5. sorszámú mellékletként csatolják és a terveken a jelen ügylet tárgyát képező, az Eladó és Vevő1 által megszerezni kívánt lakásokat és gépjármű beállókát piros színnel jelölik meg.

Eladó és Vevő1 kijelenti, hogy a lakások és a gépjármű beállók tulajdonjogát a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodási kötelező feladatának ellátása céljából kívánja csere jogcímen megszerezni.

- 3./ Felek rögzítik, hogy Eladó és Vevő1 a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 13. § (1) bekezdése szerint törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – *ha törvény kivételt nem tesz* – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

Az Mötv. 108/A. § (1) bekezdés c) pontja határozza meg a kivételt, miszerint az Nvt. 13. § (1) bekezdés szerinti *versenyeztetés mellőzhető a helyi önkormányzat tulajdonában lévő társasági részesedés vagy ingatlan cseréje esetén*. Az Mötv. 108/A. § (2) bekezdés alapján, ha a cserével érintett önkormányzati vagyon értéke a versenyeztetésre vonatkozó törvényben előírt értékhatárt meghaladja, *az illetékes fővárosi kormányhivatal dönt a csereügylet jóváhagyásáról*. A kormányhivatal a csereügyletet jóváhagyja, ha az egyes vagyontárgyak értékére és a szerződésben foglalt egyéb vagyoni kötelezettségvállalásra tekintettel az értékarányosság követelménye megvalósul, és egyébként az ügylet megkötése az önkormányzat kötelező feladatainak ellátása vagy gazdasági érdekei szempontjából indokolt.

Erre figyelemmel Felek rögzítik, hogy jelen jogügylet érvényességének feltétele a fővárosi kormányhivatal Mötv. 108/A. § (2) bekezdése szerinti végleges jóváhagyása.

- 4./ A fentiek előrebocsátását követően a Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés 1./ és 13./ pontjában körülírt ingatlanok tulajdonjogát **egymással elcserélik** a jelen szerződésben foglalt módon és feltételekkel.

A Felek kijelentik, hogy a fenti ellenérték kialakítása során minden lényeges körülményt – így többek között az aktuális piaci viszonyokat – megvizsgáltak, ennek során figyelembe vettek minden értéknövelő és értékcsökkentő tényezőt, az egymásnak nyújtandó teljes ellenértéket ezek tudatában és ismeretében, közösen, a Cserélő Fél1 által készítettett és kölcsönösen elfogadott értékbecslés eredményeképpen határozták meg, azt mindkét fél az általa eladóként szolgáltatott ingatlan értékével arányosnak tartja. A Felek kijelentik, hogy lehetőségükben állt az általuk szükségesnek és elegendőnek ítélt mértékben szakértőt igénybe venni.

A csereügyletben az Eladó és Vevő1 által átruházásra kerülő, az 1./ pontban megjelölt ingatlanok együttes forgalmi értéke 860.000.000.-Ft + 61.560.000.-Ft ÁFA (bruttó 921.560.000.-Ft) és az Eladó és Vevő2 által átruházásra kerülő, a 13./ pontban megjelölt ingatlanok együttes forgalmi értéke 884.796.888.-Ft + 58.098.112.-Ft ÁFA (bruttó 942.895.000.-Ft). Az elcserélt ingatlanokat

értékazonosnak tekintik Felek, így a Felek egyike sem köteles értékkülönbözet fizetésére.

A Felek a szerződés feltűnő értékaránytalanság címén történő megtámadásának jogáról a jelen szerződés aláírásával visszavonhatatlanul lemondanak.

A Felek rögzítik, hogy az Eladó és Vevő2 semmilyen igényt nem támaszthat az Eladó és Vevő1-gyel szemben a csereszerződés megkötése és annak teljesítése közötti időszakban bekövetkező forgalmi érték változás vagy egyéb ok miatt, ennek alapján a 13./ pontban felsorolt csereingatlanokat (lakásokat és gépjármű beállókát) akkor is 884.796.888.-Ft + 58.098.112.-Ft ÁFA értéken ruházza át az Eladó és Vevő1-re, ha időközben az ingatlanok forgalmi értéke megváltozik, vagy a beruházás kivitelezésének költségei meghaladják az Eladó és Vevő2 által eredetileg tervezett mértéket.

A Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés alapján a cseréről – figyelemmel arra, hogy az Ingatlanok cseréje külön-külön adásvételi jogügyletnek minősül a hatályos adójogszabályoknak megfelelően kölcsönösen számlákat állítanak ki egymás felé.

Az 1. pontban foglaltakkal összhangban az Eladó és Vevő1 az általa átruházott ingatlanok értéke alapján az alábbi tartalommal számlákat állít ki:

- a) 632.000.000.- Ft (mentes az áfa alól), azaz hatszázharminckettőmillió forint,
- b) 118.000.000.- Ft + 31.860.000.- Ft ÁFA, mindösszesen 149.860.000.- Ft, azaz egyszáznegyvenkilencmillió-nyolcszázhatvanezer forint,
- c) 110.000.000.- Ft + 29.700.000.- Ft ÁFA, mindösszesen 139.700.000.- Ft, azaz egyszázharminckilencmillió-hétszázezer forint összegben.

Az Eladó és Vevő2 kifejezetten kijelenti és kötelezettséget vállal arra, hogy az Eladó és Vevő1 által kiállított számlákon feltüntetett ÁFA összegét, 61.560.000.-Ft-ot, azaz hatvanegymillió-ötszázhatvanezer forintot a számla kiállításától számított 15 napon belül az Eladó és Vevő1 OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-15510000 számú számlájára történő átutalással megfizeti.

Az 13./ pontban foglaltakkal összhangban az Eladó és Vevő2 az általa átruházott ingatlanok értéke alapján az alábbi tartalommal számlákat állít ki:

- i) 821.804.762.- Ft + 41.090.238.- Ft ÁFA, mindösszesen 862.895.000.- Ft, azaz nyolcszázötvenkilencmillió-hatszázharminckilencezer forint,
- ii) 62.992.126.- Ft + 17.007.874.- Ft ÁFA, mindösszesen 80.000.000.- Ft, azaz nyolcvanmillió forint összegben.

Az Eladó és Vevő2 az ingatlanok nettó és ÁFA értékéből adódó különbözetet, 21.335.000.-Ft-ot az az Eladó és Vevő1 OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-15510000 számú számlájára történő átutalással megfizeti.

- 5./ Eladó és Vevő1a jelen szerződés aláírásával **csere jogcímén** átruházza az Eladó és Vevő2-re az 1./ pontban körülírt ingatlanok tulajdonjogát.

Eladó és Vevő2 vállalja, hogy a jelen szerződés 18./ pontjából eredő fizetési kötelezettségei biztosítékaul – ideértve a teljesítési kötelezettség megváltása esetére kikötött pénzgyenérték megfizetésének kötelezettségét is – feltétlen és visszavonhatatlan, az Eladó és Vevő2 által nemteljesítés esetén egyoldalúan lehívható, **OTP Bank Nyrt.** pénzügyintézet által kiállított fizetési bankgaranciát (a továbbiakban: Bankgarancia) bocsát az Eladó és Vevő1 rendelkezésére letétbe helyezés útján, legkésőbb jelen szerződés aláírását követő 60 (hatvan) naptári napon belül.

Eladó és Vevő2 a Bankgarancia szövegét annak kiállítását megelőzően Eladó és Vevő1 részére jóváhagyás végett legalább 3 munkanappal korábban megküldeni köteles. Az Eladó és Vevő1 3 munkanapon belül köteles az Eladó és Vevő2-őt tájékoztatni arról, hogy a Bankgaranciát megfelelőnek tartja-e, a határidő elmulasztása jogvesztő.

Amennyiben Eladó és Vevő1 nem tartja megfelelőnek a Bankgaranciát, akkor észrevételeit 3 munkanapon belül közli Eladó és Vevő2-vel, aki köteles a Bankgarancia szövegéről tovább egyeztetni Eladó és Vevő1-gyel a jóváhagyásig.

Az Eladó és Vevő2 által az előző bekezdésben foglaltak szerint letétbe helyezendő Bankgaranciával biztosított követelés összege **1.181.791.400.- Ft (Egymilliárd-egyszáznyolcvanegymillió-hétszázkilencvenegyzernégyszáz forint).**

A Bankgaranciát az Eladó és Vevő1 akkor jogosult igénybe venni, ha az Eladó és Vevő2 a szerződés 13./ pontjában felsorolt csereingatlanok kivitelezését kulcsrakész állapotban legkésőbb 2029. április 30-ig bármely okból nem fejezi be, vagy a kivitelezést befejezi ugyan a vállalt határidőben, de a 13./ pontban foglalt csereingatlanok vonatkozásában a végleges használatbavételi engedélyt legkésőbb 2029. szeptember 30. napjáig nem szerzi meg és ezt az Eladó és Vevő1 részére nem igazolja, és ezen esetek bármelyikére a szerződés 18./ pontjában vállalt fizetési kötelezettségének az ott írt határidőben maradéktalanul nem tesz eleget.

A Felek megállapodnak abban, hogy a Bankgarancia az Eladó és Vevő1 számára akkor tekinthető szerződésszerűnek, ha:

- a) megjelölésre kerül a bankgarancia hatálybalépésének időpontja: a jelen szerződés hatálybalépését követő 60. nap.
- b) annak lehívhatósága 2030. január 31. napjáig terjed 1.181.791.400.- Ft azaz egymilliárd-egyszáznyolcvanegymillió-hétszázkilencvenegyzernégyszáz forint)forint összegben;
- c) a Bankgaranciában az Eladó és Vevő1, mint kedvezményezett egyértelműen megjelölésre kerül,
- d) a Bankgarancia kibocsátója feltétel nélkül és visszavonhatatlanul kötelezettséget vállal arra, hogy az Eladó és Vevő1 első írásbeli felszólítására - az alapjogviszony vizsgálata nélkül - a kézhezvételtől számított 15 napon belül fizetést teljesít, amennyiben az Eladó és Vevő1 a bank hivatalos postai címére, tértivevényes levélként küldött írásbeli felszólításban vagy az Eladó és Vevő1 hivatali kapujáról a Bank

cégkapujára minősített elektronikus aláírással ellátott elektronikus küldeményként küldött levélben úgy nyilatkozik, hogy az általa követelt összeg azért vált esedékessé, mert az Eladó és Vevő2 a jelen szerződés 18./ pontjában megjelölt bármely fizetési kötelezettségét a szerződés előírásai szerint határidőben nem teljesítette. A felszólításban meg kell jelölni, hogy az Eladó és Vevő2 mely kötelezettségének és milyen mértékben nem tett eleget, azonban az Eladó és Vevő1 a Bankgarancia lehívásához - az írásbeli felszólításon túlmenően - egyéb okiratot, nyilatkozatot, igazolást, mellékletet stb. nem köteles benyújtani a bank részére.

A garantőr bank fizetési kötelezettsége független attól a kötelezettségtől, melyért garanciát vállalt, a garantőr bank a kedvezményezettrel szemben nem érvényesítheti azokat a kifogásokat, amelyek az alapjogviszonyból erednek.

A Bankgarancia összege részletekben is lehívható, a garantőrnek a bankgarancia nyilatkozat alapján fennálló fizetési kötelezettsége minden, általa teljesített kifizetéssel csökken.

- 6./ A Felek megállapodnak abban, hogy az 1./ pontban körülírt ingatlanok tulajdonjoga akkor száll át az Eladó és Vevő1-ről az Eladó és Vevő2-re, amikor az Eladó és Vevő2 Eladó és Vevő1 törvényes képviselőjénél letétbe helyezi az 5./ pont szerinti Bankgaranciát. Az Eladó és Vevő1 az átvett Bankgaranciáról elismervényt köteles adni.

Erre figyelemmel a Felek közösen kérik az ingatlanügyi hatóságtól az 1./ pontban körülírt Ingatlanokra **a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését** a Eladó és Vevő2 javára, a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 (hat) hónapos határidő elteltéig, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45.§-a alapján, amely vevői jog bejegyzéséhez az Eladó és Vevő1 a jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul.

Felek rögzítik, hogy az eljáró illetékes ingatlanügyi hatóság az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv (Inyvtv.) 48. § (1) a) pontja alapján a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a jelen szerződés alapján bejegyzi az Ingatlan tulajdoni lapjára a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig, és erre tekintettel az 1./ pontban körülírt Ingatlanokra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást felfüggeszti.

- 7./ A Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó és Vevő1 a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a szerződést készítő ügyvédnél (továbbiakban Letétkezelő Ügyvéd) mint letétkezelőnél Eladó és Vevő2 tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozatot (**bejegyzési engedélyt**) letétbe helyezi **10 (tíz) példányban**, amely nyilatkozatban Eladó és Vevő1 feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy

- a) a **Budapest X. kerület belterület 39049/1** hrsz.-ú, „kivett, intézményi épület” elnevezésű, 6656 m² alapterületű ingatlanra, mely ingatlan címét az ingatlan-nyilvántartás nem tartalmazza, azonban a központi címregiszterben ÉO/22-2/2026 számú végleges határozattal megállapított címe 1102 Budapest, Szent László tér 2., 3., 4.;
- b) a **Budapest X. kerület belterület 39058** hrsz.-ú, „kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület” elnevezésű, 1548 m² alapterületű ingatlanra, mely ingatlan a valóságban **H-1102 Budapest, Füzér utca 21.** szám alatt található;
- c) a **Budapest X. kerület belterület 39060** hrsz.-ú, „kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület” elnevezésű, 1568 m² alapterületű ingatlanra, mely ingatlan a valóságban **H-1102 Budapest, Füzér utca 19/B.** szám alatt található

az Eladó és Vevő2 tulajdonjogát 1/1 arányban minden további feltétel és hozzájárulás nélkül **csere jogcímén** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse és Eladó és Vevő1 tulajdonjogát ugyanezen Ingatlanokra vonatkozóan töröltesse

A Letétkezelő Ügyvéd az alábbiak szerint jogosult az Eladó és Vevő2 tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges nyilatkozat ingatlan-nyilvántartásba történő benyújtására, illetve Eladó és Vevő2 kezeihez való kiadására:

Eladó és Vevő1 a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát azzal a letéti utasítással helyezi letétbe, hogy Letétkezelő Ügyvéd a nyilatkozatot azt köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani az Eladó és Vevő2 tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett, amennyiben bármely szerződő fél részéről az 5./ pont szerint Bankgarancia Eladó és Vevő1-nél történő letétbe helyezésének ténye a Letétkezelő Ügyvéd felé eredeti okirat átadásával igazolást nyer.

8./ Eladó és Vevő1 az 1./ pontban körülírt Ingatlanok tárgyában az alábbi szavatossági nyilatkozatokat teszi:

- a) az 1./ pontban körülírt valamennyi Ingatlan – az 1./ pont i) – iv) pontjaiban megfogalmazottakon túl - per-, teher-, szolgálat- és igénymentes, az Ingatlant sem köz-, sem más közműkötség, sem egyéb más tartozás nem terheli, az 1./ pontban körülírt egyik Ingatlanon sincs harmadik személynek – ideértve a Magyar Államot is – olyan joga, amely az Eladó és Vevő2 tulajdonszerzését, birtoklását vagy hasznosítását bármilyen mértékben zavarná, korlátozná vagy akadályozná, illetve egyik Ingatlannal kapcsolatban sem áll fenn ilyen tény vagy körülmény;
- b) az 1./ pontban körülírt Ingatlanok egyike sincs gazdasági társaság, szervezet vagy vállalkozás székhelyeként vagy telephelyeként bejelentve;
- c) az 1./ pontban körülírt Ingatlanokat sem jogszabályon, sem szerződésen alapuló elővásárlási jog nem terheli;
- d) az 1./ pontban körülírt Ingatlanokon környezetszennyező tevékenységet nem folytattak, legjobb tudomása szerint egyik Ingatlanban sincs olyan rejtett hiba, amelynek megszüntetése további költségekkel járna, vagy ami a használatot vagy hasznosítást akadályozza, vagy lehetetlenné teszi;

- e) sem a jelen szerződés megkötése, sem az ezen szerződéssel kapcsolatos ügyletek teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, ítéletet vagy végzést, amelyben Eladó és Vevő1 félként szerepel, vagy amely az Eladó és Vevő1 vagyona-ra vonatkozóan kötelező rendelkezést tartalmaz, valamint nem sért semmilyen olyan jogszabályt vagy rendelkezést, amely az Eladó és Vevő1-re vonatkozik.
- f) nincs olyan, az Eladó és Vevő1-el szembeni követelés, kereseti kérelem, peres eljárás, választottbíró-sági eljárás, nyomozás, meghallgatás vagy más eljárás, ami folyamatban vagy függőben lenne, és/vagy aminek a bekövetkezése fenyegetne (bármely bírói, államigazgatási fórum előtt) és ami a jelen szerződéssel megvalósítani kívánt jogügyletet érintheti, vagy amely bármilyen módon befolyásolná az 1./ pontban körülírt bármelyik Ingatlant és/vagy annak a jelen szerződésben meghatározott jogi helyzetét;
- g) mindazon díjat, térítést, kiadást, illetéket, adót, bármely egyéb, az Eladó és Vevő1 által jogszabály alapján az 1./ pontban körülírt bármelyik Ingatlan tulajdonlásával, birtoklásával, használatával kapcsolatban fizetendő költséget a birtokbaadásig teljes egészében megfizeti, illetve az itt felsorolt költséget, amely Eladó és Vevő2 birtokba lépéséig lesz esedékes vagy azt megelőzően keletkezett, az Eladó és Vevő1 megfizeti;
- h) az 1./ pontban körülírt valamennyi Ingatlan telek határoló kerítései több, mint 15 éve már állnak és szomszédokkal a kerítéssel határolt területek birtokállapota rendezett, és szomszédjogi vita nincs folyamatban;
- i) az 1./ pont a) pontban körülírt ingatlan rendelkezik a közműszolgáltatókkal megkötött és jelenleg is hatályos, közműszerződésekkel (víz-, csatorna, gáz, elektromos áram, szüneteltetett távhőszolgáltatás), amely az Ingatlan rendeltetésszerű használatát és hasznosítását biztosítja és ezek a szerződések fogyasztási vagy mérőhelyi vagy bármilyen fennálló fizetési késedelemmel nem rendelkeznek. Az ingatlanon a távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény alapján a FŐTÁV Budapesti Távhőszolgáltató Zrt. (a továbbiakban: FŐTÁV) hőközpontot üzemeltet, amelynek a megszüntetéséhez – a FŐTÁV tájékoztatása szerint - az épület végleges bontási engedélye szükséges. Az 1./ b) pontban körülírt ingatlan nem rendelkezik közműszolgáltatásra vonatkozó szerződésekkel. Az 1./ c) pontban körülírt ingatlan víz-csatorna szolgáltatásra vonatkozó közműszerződéssel rendelkezik. Az 1./ pontban körülírt ingatlanokra szemétszállításra vonatkozó szerződés nem került megkötésre.
- j) az 1./ pontban körülírt Ingatlanok egyikét követelés biztosítékaul az Eladó és Vevő1 nem ajánlotta fel, nem ajánlja fel, nem adta vagy adja zálogul, továbbá bármely egyéb módon sem terhelte vagy terheli meg;

Amennyiben az Eladó és Vevő1 fentiek szerinti jogszavatossági nyilatkozata bármely okból valótlannak bizonyul, úgy köteles a szerződésellenes állapotot az Eladó és Vevő2 által megszabott, de legalább 15 napos határidőn belül megszüntetni. A fentieken túl az Eladó és Vevő1-et terheli a szavatossági nyilatkozat valótlanságából eredő minden kár és jogkövetkezmény, függetlenül attól, hogy a szavatossági nyilatkozat az Eladó és Vevő1-nek felróható okból bizonyult-e helytelennek vagy sem.

- 9./ Az Eladó és Vevő2 tájékoztatja az Eladó és Vevő1-et, hogy az 1./ pontban körülírt Ingatlanok, mint telkek összevonása szükséges ahhoz, hogy Eladó és Vevő2 az Ingatlanokon 2./ pont szerinti lakópark kivitelezésére építési engedélyt szerezzon, mivel az ingatlanok összevonását követően azokon egy társasház létesül.

Eladó és Vevő1 a jelen szerződés aláírásával hozzájárulását adja ahhoz, hogy Eladó és Vevő2 az 1./ pontban körülírt Ingatlanok összevonására irányuló közigazgatási eljárást a jelen szerződés kormányhivatali végleges jóváhagyását követően a saját költségén megindítsa és a telekösszevonást követően az új Ingatlant az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse. Eladó és Vevő1 az Eladó és Vevő2 által megjelölt személyeknek – jogi képviselőnek, illetve földmérőnek – a szükséges meghatalmazást késedelem nélkül megadja.

A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés tárgyát az Eladó és Vevő1 által átruházni kívánt Ingatlanok vonatkozásában a telekösszevonást követően a telekösszevonással kialakított Ingatlan képezi, a Feleknek az 1./ pontban körülírt Ingatlanra vonatkozó valamennyi jognyilatkozata erre az Ingatlanra vonatkozik.

Eladó és Vevő1 a telekösszevonás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követően késedelem nélkül köteles a 7./ pont szerinti bejegyzési engedélyt az új helyrajzi szám szerint Ingatlant feltüntető bejegyzési engedélyre cserélni és a letéteményes ügyvédnek átadni.

Amennyiben a jelen szerződés hatálya bármely okból megszűnik, úgy az Eladó és Vevő2 az eredeti állapot helyreállítására nem kötelezhető, azonban nem kérheti a telekösszevonás során felmerült költségei megtérítését sem.

A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Eladó és Vevő2 a 2./ pont szerinti beruházásra az építési engedélyt legkésőbb 2026. december 31. napjáig nem szerzi meg - úgy a Felek ettől eltérő, kifejezett írásbeli megállapodásának hiányában - a Felek a jelen csereszerződést - az építési engedély iránti kérelem jogerős elutasításától számított 30 napon belül külön okiratba foglalva kötelesek - annak megkötésére visszamenőleges hatállyal felbontani. A csereszerződés felbontására tekintettel az Eladó és Vevő2-re már korábban átruházott, a csereszerződés 1./ pontjában felsorolt ingatlanok (illetve amennyiben azok összevonása a 9./ pont szerint már megtörtént – úgy az összevonás útján létrejött ingatlan) tulajdonjoga – szerződés felbontása és eredeti állapot helyreállítása jogcímen - az Eladó és Vevő1-et illeti, részére kerül ingatlan-nyilvántartási visszajegyzésre, melyhez az Eladó és Vevő2 feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja.

- 10./ A Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó és Vevő1 a tulajdonjog átszállását követő 3 munkanapon belül köteles birtokba adni, az Eladó és Vevő2 pedig köteles birtokba venni az 1./ pontban körülírt Ingatlanokat. A birtokba lépésről a Felek közösen átadás-átvételi jegyzőkönyvet kötelesek felvenni **(birtokátruházás)**. Az átadás-átvételi jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell a közüzemi mérőberendezések mérőóráinak állását. Az Eladó és Vevő1 a birtoklására eső időarányos közüzemi díjat köteles utólagosan megtéríteni.

A birtokbaadás napjáig felmerült költségeket az Eladó és Vevő1, az azt követően felmerült költségeket a Eladó és Vevő2 viseli. A birtokba lépést követően az Eladó és Vevő2 szedi az 1./ pontban körülírt Ingatlanok hasznait, továbbá viseli az Ingatlanok fenntartásával járó terheket, valamint a másra át nem hárítható károkat, a kárveszélyt, ide nem értve az ingatlanadót, melynek alanya a hatályos jogszabályok szerint az, aki a naptári év elején az Ingatlanok tulajdonosa volt.

- 11./ A Felek rögzítik, hogy az 1./ pontban körülírt Ingatlanokra az energetikai **tanúsítványt és villamos biztonsági felülvizsgálati jegyzőkönyvet** Eladó és Vevő1 a szerződés hatályba lépéséig elkészítteti és átadja Eladó és Vevő2 részére.
- 12./ Az Eladó és Vevő1 kijelenti, hogy az 1./ pontban körülírt Ingatlanokat a 2025. évi XLVIII. törvény szerinti dologi jogvédelmi eszköz nem terheli. Az Eladó és Vevő2 kijelenti, hogy a 2025. évi XLVIII. törvény szerinti betelepülőnek nem minősül.
- 13./ A Felek megállapodnak abban is, hogy az Eladó és Vevő2 **csere jogcímén** átruházza az Eladó és Vevő1 részére az alábbi, az 1./ pontban körülírt Ingatlanokon felépítendő társasházban az alábbi ingatlanok per-, teher- és igénymentes tulajdonjogát, melynek jövőbeli értékét Eladó és Vevő1 2026. június 24-én kelt ingatlanforgalmi szakértői véleménnyel megbecsültette:

- a) a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/9** hrsz-ú, a társasház alapító okiratban külön tulajdonként felsorolt lakás 1/1 tulajdoni hányada a mindenkori alapító okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal együtt, amely lakás alapterülete: 45,26 m², (kerekítve: 45 m²) amely lakás 1 (egy) szoba, előtér, fürdő, tároló, nappali-étkező-konyha, amely lakás tehát **2 (két) szobából áll** a közös tulajdonból hozzá tartozó 45/14784-ed tulajdoni hányaddal együtt, amely az újonnan nyitandó különlapon **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/9** hrsz. alatt lesz bejegyezve. Természetbeni címe: **H-1102 Budapest, Füzér utca.... A épület 1. emelet 101. szám** (a továbbiakban: 1. Lakás).

A 1. Lakás az 5. sorszámú mellékletként csatolt tervrajzon 1. sorszámmal van bejelölve.

A lakás jelen ügyletnél figyelembe vett értéke 47.415.238.- Ft+ ÁFA, bruttó 49.786.000.- Ft, azaz negyvenkilencmillió-nyolcszázötvenkettőezer forint.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti lakás vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület 39049/1 hrsz-ú ingatlan 45/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- b) a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/10** hrsz-ú, a társasház alapító okiratban külön tulajdonként felsorolt lakás 1/1 tulajdoni hányada a mindenkori alapító okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal együtt, amely lakás alapterülete: 40,71 m², (kerekítve: 41 m²) amely lakás

1 (egy) szoba, előtér, fürdő, tároló, nappali-étkező-konyha, amely lakás tehát **2 (két) szobából áll** a közös tulajdonból hozzá tartozó 42/14784-ed tulajdoni hányaddal együtt, amely az újonnan nyitandó különlonon **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/10** hrsz. alatt lesz bejegyezve. Természetbeni címe: **H-1102 Budapest, Füzér utca.... A épület 1. emelet 102. szám** (a továbbiakban: 2. Lakás).

A 2. Lakás az 5. sorszámu mellékletként csatolt tervrajzon 2. sorszámmal van bejelölve.

A lakás jelen ügyletnél figyelembe vett értéke 42.648.571.- Ft + ÁFA, bruttó 44.781.000.- Ft, azaz negyvennégy millió-nyolcszázharminchatezer forint.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti lakás vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/10 hrsz-ú ingatlan 41/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- c) a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/11** hrsz-ú, a társasház alapító okiratban külön tulajdonként felsorolt lakás 1/1 tulajdoni hányada a mindenkori alapító okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal együtt, amely lakás alapterülete: 36,42 m², (kerekítve: 36 m²) amely lakás 1 (egy) szoba, előtér, fürdő, tároló, étkező-konyha, amely lakás tehát **1 (egy) szobából áll** a közös tulajdonból hozzá tartozó 43/14784-ed tulajdoni hányaddal együtt, amely az újonnan nyitandó különlonon **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/11** hrsz. alatt lesz bejegyezve. Természetbeni címe: **H-1102 Budapest, Füzér utca.... A épület 1. emelet 103. szám** (a továbbiakban: 3. Lakás).

A 3. Lakás az 5. sorszámu mellékletként csatolt tervrajzon 3. sorszámmal van bejelölve.

A lakás jelen ügyletnél figyelembe vett értéke 38.154.286. Ft+ ÁFA, bruttó 40.062.000.- Ft, azaz negyvenmillió-kilencvenötezer forint.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti lakás vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület 39049/1 hrsz-ú ingatlan 36/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- d) a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/12** hrsz-ú, a társasház alapító okiratban külön tulajdonként felsorolt lakás 1/1 tulajdoni hányada a mindenkori alapító okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal együtt, amely lakás alapterülete: 42,06 m², (kerekítve: 42 m²) amely lakás 1 (egy) szoba, előtér, fürdő, tároló, nappali-étkező-konyha, amely lakás tehát **2 (két) szobából áll** a közös tulajdonból hozzá tartozó 42/14784-ed

tulajdoni hányaddal együtt, amely az újonnan nyitandó különlapon **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/12** hrsz. alatt lesz bejegyezve. Természetbeni címe: **H-1102 Budapest, Füzér utca.... A épület 1. emelet 104. szám** (a továbbiakban: 4. Lakás).

A 4. Lakás az 5. sorszámú mellékletként csatolt tervrajzon 4. sorszámmal van bejelölve.

A lakás jelen ügyletnél figyelembe vett értéke 44.062.857. Ft+ ÁFA, bruttó 46.266.000.- Ft, azaz negyvenhatmillió-háromszázhatvanötezer forint.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti lakás vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület 39049/1 hrsz-ú ingatlan 42/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- e) a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/13** hrsz-ú, a társasház alapító okiratban külön tulajdonként felsorolt lakás 1/1 tulajdoni hányada a mindenkori alapító okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal együtt, amely lakás alapterülete: 42,06 m², (kerekítve: 42 m²) amely lakás 1 (egy) szoba, előtér, fürdő, tároló, nappali-étkező-konyha, amely lakás tehát **2 (két) szobából áll** a közös tulajdonból hozzá tartozó 42/14784-ed tulajdoni hányaddal együtt, amely az újonnan nyitandó különlapon **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/13** hrsz. alatt lesz bejegyezve. Természetbeni címe: **H-1102 Budapest, Füzér utca.... A épület 1. emelet 105. szám** (a továbbiakban: 5. Lakás).

Az 5. Lakás az 5. sorszámú mellékletként csatolt tervrajzon 5. sorszámmal van bejelölve.

A lakás jelen ügyletnél figyelembe vett értéke 44.062.857. Ft+ ÁFA, bruttó 46.266.000.- Ft, azaz negyvenhatmillió-háromszázhatvanötezer forint.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti lakás vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület 39049/1 hrsz-ú ingatlan 42/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- f) a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/14** hrsz-ú, a társasház alapító okiratban külön tulajdonként felsorolt lakás 1/1 tulajdoni hányada a mindenkori alapító okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal együtt, amely lakás alapterülete: 45,26 m², (kerekítve: 45 m²) amely lakás 1 (egy) szoba, előtér, fürdő, tároló, nappali-étkező-konyha, amely lakás tehát **2 (két) szobából áll** a közös tulajdonból hozzá tartozó 45/14784-ed tulajdoni hányaddal együtt, amely az újonnan nyitandó különlapon **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/14** hrsz. alatt lesz bejegyezve.

Természetbeni címe: **H-1102 Budapest, Füzér utca.... A épület 1. emelet 106. szám.** (a továbbiakban: 6. Lakás).

A 6. Lakás az 5. sorszámú mellékletként csatolt tervrajzon 6. sorszámmal van bejelölve.

A lakás jelen ügyletnél figyelembe vett értéke 47.415.238.- Ft+ ÁFA, bruttó 49.786.000.- Ft, azaz negyvenkilencmillió-nyolcszázötvenkettőezer forint.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti lakás vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület 39049/1 hrsz-ú ingatlan 45/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- g) a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/15** hrsz-ú, a társasház alapító okiratban külön tulajdonként felsorolt lakás 1/1 tulajdoni hányada a mindenkori alapító okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal együtt, amely lakás alapterülete: 44,01 m², (kerekítve: 44 m²) amely lakás 1 (egy) szoba, előtér, fürdő, tároló, nappali-étkező-konyha, amely lakás tehát **2 (két) szobából áll** a közös tulajdonból hozzá tartozó 44/14784-ed tulajdoni hányaddal együtt, amely az újonnan nyitandó különlapon **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/15** hrsz. alatt lesz bejegyezve. Természetbeni címe: **H-1102 Budapest, Füzér utca.... A épület 1. emelet 107. szám.** (a továbbiakban: 7. Lakás).

A 7. Lakás az 5. sorszámú mellékletként csatolt tervrajzon 7. sorszámmal van bejelölve.

A lakás jelen ügyletnél figyelembe vett értéke 46.105.714.- Ft+ ÁFA, bruttó 48.411.000.- Ft, azaz negyvenhatmillió-háromszázhatvanötezer forint.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti lakás vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület 39049/1 hrsz-ú ingatlan 44/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- h) a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/16** hrsz-ú, a társasház alapító okiratban külön tulajdonként felsorolt lakás 1/1 tulajdoni hányada a mindenkori alapító okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal együtt, amely lakás alapterülete: 65,82 m², (kerekítve: 66 m²) amely lakás 2 (két) szoba, előtér, 2 (két) fürdő, tároló, nappali-étkező-konyha, amely lakás tehát **3 (három) szobából áll** a közös tulajdonból hozzá tartozó 66/14784-ed tulajdoni hányaddal együtt, amely az újonnan nyitandó különlapon **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/16** hrsz. alatt lesz

bejegyezve. Természetbeni címe: **H-1102 Budapest, Füzér utca.... A épület 1. emelet 108. szám** (a továbbiakban: 8. Lakás).

A 8. Lakás az 5. sorszámu mellékletként csatolt tervrajzon 8. sorszámmal van bejelölve.

A lakás jelen ügyletnél figyelembe vett értéke 68.954.286.- Ft+ ÁFA, bruttó 72.402.000.- Ft, azaz hetvenkettőmillió-négyszázkettőezer forint.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti lakás vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület 39049/1 hrsz-ú ingatlan 66/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- i) a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/17** hrsz-ú, a társasház alapító okiratban külön tulajdonként felsorolt lakás 1/1 tulajdoni hányada a mindenkori alapító okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal együtt, amely lakás alapterülete: 32,59 m², (kerekítve: 33 m²) amely lakás 1 (egy) szoba, fürdő, tároló, étkező-konyha, amely lakás tehát **1 (egy) szobából áll** a közös tulajdonból hozzá tartozó 33/14784-ed tulajdoni hányaddal együtt, amely az újonnan nyitandó különlonapon **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/17** hrsz. alatt lesz bejegyezve. Természetbeni címe: **H-1102 Budapest, Füzér utca.... A épület 1. emelet 109. szám** (a továbbiakban: 9. Lakás).

A 9. Lakás az 5. sorszámu mellékletként csatolt tervrajzon 9. sorszámmal van bejelölve.

A lakás jelen ügyletnél figyelembe vett értéke 34.141.905.- Ft+ ÁFA, bruttó 35.849.000.- Ft, azaz harmincötmillió-kilencszázharminchétezer forint.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti lakás vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület 39049/1 hrsz-ú ingatlan 33/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- j) a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/18** hrsz-ú, a társasház alapító okiratban külön tulajdonként felsorolt lakás 1/1 tulajdoni hányada a mindenkori alapító okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal együtt, amely lakás alapterülete: 36,6 m², (kerekítve: 37 m²) amely lakás 1 (egy) szoba, fürdő, tároló, étkező-konyha, amely lakás tehát **1 (egy) szobából áll** a közös tulajdonból hozzá tartozó 37/14784-ed tulajdoni hányaddal együtt, amely az újonnan nyitandó különlonapon **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/18** hrsz. alatt lesz bejegyezve. Természetbeni címe: **H-1102 Budapest, Füzér utca.... A épület 1. emelet 110. szám** (a továbbiakban: 10. Lakás).

A 10. Lakás az 5. sorszámú mellékletként csatolt tervrajzon 10. sorszámmal van bejelölve.

A lakás jelen ügyletnél figyelembe vett értéke 38.342.857.- Ft+ ÁFA, bruttó 40.260.000.- Ft, azaz negyvenmillió-kettőszáztizenhatezer forint.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti lakás vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület 39049/1 hrsz-ú ingatlan 37/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- k) a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/19** hrsz-ú, a társasház alapító okiratban külön tulajdonként felsorolt lakás 1/1 tulajdoni hányada a mindenkori alapító okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal együtt, amely lakás alapterülete: 45,26 m², (kerekítve: 45 m²) amely lakás 1 (egy) szoba, előtér, fürdő, tároló, nappali-étkező-konyha, amely lakás tehát **2 (két) szobából áll** a közös tulajdonból hozzá tartozó 45/14784-ed tulajdoni hányaddal együtt, amely az újonnan nyitandó különlapon **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/19** hrsz. alatt lesz bejegyezve. Természetbeni címe: **H-1102 Budapest, Füzér utca.... A épület 2. emelet 201. szám** (a továbbiakban: 11. Lakás).

A 11. Lakás az 5. sorszámú mellékletként csatolt tervrajzon 11. sorszámmal van bejelölve.

A lakás jelen ügyletnél figyelembe vett értéke 47.415.238.- Ft+ ÁFA, bruttó 49.786.000.- Ft, azaz negyvenkilencmillió-nyolcszázötvenkettőezer forint.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti lakás vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület 39049/1 hrsz-ú ingatlan 45/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- l) a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/22** hrsz-ú, a társasház alapító okiratban külön tulajdonként felsorolt lakás 1/1 tulajdoni hányada a mindenkori alapító okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal együtt, amely lakás alapterülete: 42,06 m², (kerekítve: 42 m²) amely lakás 1 (egy) szoba, előtér, fürdő, tároló, nappali-étkező-konyha, amely lakás tehát **2 (két) szobából áll** a közös tulajdonból hozzá tartozó 42/14784-ed tulajdoni hányaddal együtt, amely az újonnan nyitandó különlapon **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/22** hrsz. alatt lesz bejegyezve. Természetbeni címe: **H-1102 Budapest, Füzér utca.... A épület 2. emelet 204. szám** (a továbbiakban: 12. Lakás).

A 12. Lakás az 5. sorszámú mellékletként csatolt tervrajzon 12. sorszámmal van bejelölve.

A lakás jelen ügyletnél figyelembe vett értéke 44.062.857.- Ft+ ÁFA, bruttó 46.266.000.- Ft, azaz negyvenhatmillió-háromszázhatvanötezer forint.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti lakás vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület 39049/1 hrsz-ú ingatlan 42/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- m) a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/23** hrsz-ú, a társasház alapító okiratban külön tulajdonként felsorolt lakás 1/1 tulajdoni hányada a mindenkori alapító okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal együtt, amely lakás alapterülete: 42,06 m², (kerekítve: 42 m²) amely lakás 1 (egy) szoba, előtér, fürdő, tároló, nappali-étkező-konyha, amely lakás tehát **2 (két) szobából áll** a közös tulajdonból hozzá tartozó 42/14784-ed tulajdoni hányaddal együtt, amely az újonnan nyitandó különlapon **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/23** hrsz. alatt lesz bejegyezve. Természetbeni címe: **H-1102 Budapest, Füzér utca.... A épület 2. emelet 205. szám** (a továbbiakban: 13. Lakás).

A 13. Lakás az 5. sorszámú mellékletként csatolt tervrajzon 13. sorszámmal van bejelölve.

A lakás jelen ügyletnél figyelembe vett értéke 44.062.857.- Ft+ ÁFA, bruttó 46.266.000.- Ft, azaz negyvenhatmillió-háromszázhatvanötezer forint.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti lakás vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület 39049/1/ hrsz-ú ingatlan 42/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- n) a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/24** hrsz-ú, a társasház alapító okiratban külön tulajdonként felsorolt lakás 1/1 tulajdoni hányada a mindenkori alapító okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal együtt, amely lakás alapterülete: 45,26 m², (kerekítve: 45 m²) amely lakás 1 (egy) szoba, előtér, fürdő, tároló, nappali-étkező-konyha, amely lakás tehát **2 (két) szobából áll** a közös tulajdonból hozzá tartozó 45/14784-ed tulajdoni hányaddal együtt, amely az újonnan nyitandó különlapon **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/24** hrsz. alatt lesz bejegyezve. Természetbeni címe: **H-1102 Budapest, Füzér utca.... A épület 2. emelet 206. szám** (a továbbiakban: 14. Lakás).

A 14. Lakás az 5. sorszámú mellékletként csatolt tervrajzon 14. sorszámmal van bejelölve.

A lakás jelen ügyletnél figyelembe vett értéke 47.415.238.- Ft+ ÁFA, bruttó 49.786.000.- Ft, azaz negyvenkilencmillió-nyolcszázötvenkettőezer forint.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti lakás vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület 39049/1 hrsz-ú ingatlan 45/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- o) a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/25** hrsz-ú, a társasház alapító okiratban külön tulajdonként felsorolt lakás 1/1 tulajdoni hányada a mindenkori alapító okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal együtt, amely lakás alapterülete: 44,01 m², (kerekítve: 44 m²) amely lakás 1 (egy) szoba, előtér, fürdő, tároló, nappali-étkező-konyha, amely lakás tehát **2 (két) szobából áll** a közös tulajdonból hozzá tartozó 44/14784-ed tulajdoni hányaddal együtt, amely az újonnan nyitandó különlapon **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/25** hrsz. alatt lesz bejegyezve. Természetbeni címe: **H-1102 Budapest, Füzér utca.... A épület 2. emelet 207. szám** (a továbbiakban: 15. Lakás).

A 15. Lakás az 5. sorszámú mellékletként csatolt tervrajzon 15. sorszámmal van bejelölve.

A lakás jelen ügyletnél figyelembe vett értéke 46.105.714.- Ft+ ÁFA, bruttó 48.411.000.- Ft, azaz negyvenhatmillió-háromszázhatvanötezer forint.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti lakás vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület 39049/1 hrsz-ú ingatlan 44/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- p) a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/26** hrsz-ú, a társasház alapító okiratban külön tulajdonként felsorolt lakás 1/1 tulajdoni hányada a mindenkori alapító okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal együtt, amely lakás alapterülete: 65,82 m², (kerekítve: 66 m²) amely lakás 2 (két) szoba, előtér, 2 (két) fürdő, tároló, nappali-étkező-konyha, amely lakás tehát **3 (három) szobából áll** a közös tulajdonból hozzá tartozó 66/14784-ed tulajdoni hányaddal együtt, amely az újonnan nyitandó különlapon **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/26** hrsz. alatt lesz bejegyezve. Természetbeni címe: **H-1102 Budapest, Füzér utca.... A épület 2. emelet 208. szám** (a továbbiakban: 16. Lakás).

A 16. Lakás az 5. sorszámu mellékletként csatolt tervrajzon 16. sorszámmal van bejelölve.

A lakás jelen ügyletnél figyelembe vett értéke 68.954.286. Ft+ ÁFA, bruttó 72.402.000.- Ft, azaz hetvenkettőmillió-négyszázkettőezer forint.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti lakás vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület 39049/1 hrsz-ú ingatlan 66/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- q) a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/27** hrsz-ú, a társasház alapító okiratban külön tulajdonként felsorolt lakás 1/1 tulajdoni hányada a mindenkori alapító okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal együtt, amely lakás alapterülete: 32,59 m², (kerekítve: 33 m²) amely lakás 1 (egy) szoba, fürdő, tároló, étkező-konyha, amely lakás tehát **1 (egy) szobából áll** a közös tulajdonból hozzá tartozó 33/14784-ed tulajdoni hányaddal együtt, amely az újonnan nyitandó különnapon **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/27** hrsz. alatt lesz bejegyezve. Természetbeni címe: **H-1102 Budapest, Füzér utca.... A épület 2. emelet 209. szám** (a továbbiakban: 17. Lakás).

A 17. Lakás az 5. sorszámu mellékletként csatolt tervrajzon 17. sorszámmal van bejelölve.

A lakás jelen ügyletnél figyelembe vett értéke 34.141.905.- Ft+ ÁFA, bruttó 35.849.000.- Ft, azaz harmincötmillió-kilencszázharminchétezer forint.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti lakás vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület 39049/1 hrsz-ú ingatlan 33/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- r) a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/28** hrsz-ú, a társasház alapító okiratban külön tulajdonként felsorolt lakás 1/1 tulajdoni hányada a mindenkori alapító okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal együtt, amely lakás alapterülete: 36,6 m², (kerekítve: 37 m²) amely lakás 1 (egy) szoba, fürdő, tároló, étkező-konyha, amely lakás tehát **1 (egy) szobából áll** a közös tulajdonból hozzá tartozó 37/14784-ed tulajdoni hányaddal együtt, amely az újonnan nyitandó különnapon **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/28** hrsz. alatt lesz bejegyezve. Természetbeni címe: **H-1102 Budapest, Füzér utca.... A épület 2. emelet 210. szám** (a továbbiakban: 18. Lakás).

A 18. Lakás az 5. sorszámu mellékletként csatolt tervrajzon 18. sorszámmal van bejelölve.

A lakás jelen ügyletnél figyelembe vett értéke 38.342.857.- Ft+ ÁFA, bruttó 40.260.000.- Ft, azaz negyvenmillió-kettőszáztizenhatezer forint.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti lakás vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület 39049/1 hrsz-ú ingatlan 37/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- I. a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/251** hrsz-ú 16,8 m² (kerekítve: 17 m²) alapterületű autóbeálló és a közös tulajdonból hozzá tartozó 17/14784-ed tulajdoni hányad tulajdonjogát, mely az 5. sorszámú mellékletként csatolt tervrajzon I. sorszámmal van bejelölve.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti autóbeálló vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület 39049/1 hrsz-ú ingatlan 17/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- II. a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/252** ú 15 m² (kerekítve: 15 m²) alapterületű autóbeálló és a közös tulajdonból hozzá tartozó 15/14784-ed tulajdoni hányad tulajdonjogát, mely az 5. sorszámú mellékletként csatolt tervrajzon II. sorszámmal van bejelölve.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti autóbeálló vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület . 39049/1 hrsz-ú ingatlan 15/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- III. a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/253** hrsz-ú 15 m² (kerekítve: 15 m²) alapterületű autóbeálló és a közös tulajdonból hozzá tartozó 15/14784-ed tulajdoni hányad tulajdonjogát, mely az 5. sorszámú mellékletként csatolt tervrajzon III. sorszámmal van bejelölve.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti autóbeálló vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület . 39049/1 hrsz-ú ingatlan 15/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- IV. a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/282** hrsz-ú 14,7 m² (kerekítve: 15 m²) alapterületű autóbeálló és a közös tulajdonból hozzá tartozó 15/14784-ed tulajdoni hányad tulajdonjogát, mely az 5. sorszámú mellékletként csatolt tervrajzon IV. sorszámmal van bejelölve.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti autóbeálló vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még

nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület . 39049/1 hrsz-ú ingatlan 15/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- V. a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/283** hrsz-ú 14,7 m² (kerekítve: 15 m²) alapterületű autóbeálló és a közös tulajdonból hozzá tartozó 15/14784-ed tulajdoni hányad tulajdonjogát, mely az 5. sorszámu mellékletként csatolt tervrajzon V. sorszámmal van bejelölve.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti autóbeálló vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület . 39049/1 hrsz-ú ingatlan 15/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- VI. a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/318** hrsz-ú 14,7 m² (kerekítve: 15 m²) alapterületű autóbeálló és a közös tulajdonból hozzá tartozó 15/14784-ed tulajdoni hányad tulajdonjogát, mely az 5. sorszámu mellékletként csatolt tervrajzon VI. sorszámmal van bejelölve.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti autóbeálló vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület . 39049/1 hrsz-ú ingatlan 15/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- VII. a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/319** hrsz-ú 13,13 m² (kerekítve: 13 m²) alapterületű autóbeálló és a közös tulajdonból hozzá tartozó 13/14784-ed tulajdoni hányad tulajdonjogát, mely az 5. sorszámu mellékletként csatolt tervrajzon VII. sorszámmal van bejelölve.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti autóbeálló vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület . 39049/1 hrsz-ú ingatlan 13/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- VIII. a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/320** hrsz-ú 13,13 m² (kerekítve: 13 m²) alapterületű autóbeálló és a közös tulajdonból hozzá tartozó 13/14784-ed tulajdoni hányad tulajdonjogát, mely az 5. sorszámu mellékletként csatolt tervrajzon VIII. sorszámmal van bejelölve.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti autóbeálló vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület . 39049/1 hrsz-ú ingatlan 13/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- IX. a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/321** hrsz-ú 13,13 m² (kerekítve: 13 m²) alapterületű autóbeálló és a közös tulajdonból hozzá tartozó 13/14784-ed tulajdoni hányad tulajdonjogát, mely az 5. sorszámu mellékletként csatolt tervrajzon IX. sorszámmal van bejelölve.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti autóbeálló vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület . 39049/1 hrsz-ú ingatlan 13/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- X. a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/322** hrsz-ú 13,13 m² (kerekítve: 13 m²) alapterületű autóbeálló és a közös tulajdonból hozzá tartozó 13/14784-ed tulajdoni hányad tulajdonjogát, mely az 5. sorszámú mellékletként csatolt tervrajzon X. sorszámmal van bejelölve.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti autóbeálló vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület . 39049/1 hrsz-ú ingatlan 13/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- XI. a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/340** hrsz-ú 13,13 m² (kerekítve: 13 m²) alapterületű autóbeálló és a közös tulajdonból hozzá tartozó 13/14784-ed tulajdoni hányad tulajdonjogát, mely az 5. sorszámú mellékletként csatolt tervrajzon XI. sorszámmal van bejelölve.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti autóbeálló vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület . 39049/1 hrsz-ú ingatlan 13/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- XII. a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/341** hrsz-ú 13,13 m² (kerekítve: 13 m²) alapterületű autóbeálló és a közös tulajdonból hozzá tartozó 13/14784-ed tulajdoni hányad tulajdonjogát, mely az 5. sorszámú mellékletként csatolt tervrajzon XII. sorszámmal van bejelölve.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti autóbeálló vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület . 39049/1 hrsz-ú ingatlan 13/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- XIII. a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/342** hrsz-ú 13,13 m² (kerekítve: 13 m²) alapterületű autóbeálló és a közös tulajdonból hozzá tartozó 13/14784-ed tulajdoni hányad tulajdonjogát, mely az 5. sorszámú mellékletként csatolt tervrajzon XIII. sorszámmal van bejelölve.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti autóbeálló vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület . 39049/1 hrsz-ú ingatlan 13/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- XIV. a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/343** hrsz-ú 13,13 m² (kerekítve: 13 m²) alapterületű autóbeálló és a közös tulajdonból hozzá tartozó 13/14784-ed tulajdoni hányad tulajdonjogát, mely az 5. sorszámú mellékletként csatolt tervrajzon XIV. sorszámmal van bejelölve.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti autóbeálló vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület . 39049/1 hrsz-ú ingatlan 13/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- XV. a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/487** hrsz-ú 10,25 m² (kerekítve: 10 m²) alapterületű autóbeálló és a közös tulajdonból hozzá tartozó 10/14784-ed tulajdoni hányad tulajdonjogát, mely az 5. sorszámú mellékletként csatolt tervrajzon XV. sorszámmal van bejelölve.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti autóbeálló vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület . 39049/1 hrsz-ú ingatlan 10/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- XVI. a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/488** hrsz-ú 10,25 m² (kerekítve: 10 m²) alapterületű autóbeálló és a közös tulajdonból hozzá tartozó 10/14784-ed tulajdoni hányad tulajdonjogát, mely az 5. sorszámú mellékletként csatolt tervrajzon XVI. sorszámmal van bejelölve.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti autóbeálló vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület . 39049/1 hrsz-ú ingatlan 10/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

Az autóbeállók értéke egyenként 3.937.008.- Ft + ÁFA, **bruttó 5.000.000.- Ft**, azaz ötmillió forint, összesen **bruttó 80.000.000.- Ft**, azaz nyolcvanmillió forint.

Felek a fentiekben felsorolt lakások és autóbeállók értékét az Eladó és Vevő1 által 2026. június 24-én készített értékbecslés alapján állapították meg.

A Felek megállapítják, hogy az új lakások esetében a hatályos Áfa törvény 3. melléklete alapján az adó mértéke az adó alapjának 5 százaléka.

Felek a 13./ pont szerinti lakások együttes értékét nettó **821.804.762 Ft+ÁFA**, összesen bruttó **862.895.000.- Ft**, azaz bruttó nyolcszázhatvankettőmillió-nyolcszázkilencvenötezer forintban, az autóbeállók együttes értékét **62.992.126.- Ft + ÁFA**, összesen bruttó **80.000.000.- Ft**, azaz nyolcvanmillió forintban állapítják meg. A 13./ pont szerinti csereingatlanok összértéke a hatályos adójogszabályok szerint bruttó **942.895.000.- Ft**, azaz bruttó kilencszáznegyvenkettőmillió-nyolcszázkilencvenötezer forint.

- 14./ Az Eladó és Vevő2 a jelen szerződés tárgyát képező, a 13./ pontban felsorolt lakásingatlanok a jelen megállapodáshoz *6. sz. mellékletként* csatolt műszaki leírásban foglalt műszaki tartalommal köteles kivitelezni, amit Eladó és Vevő1 szerződésszerű teljesítésként elfogad.

Eladó és Vevő1 kijelenti, hogy a 13./ pontban felsorolt ingatlanok műszaki leírását áttanulmányozta, azok tartalmát teljeskörűen megismerte. A *6. sz. mellékletet* képező műszaki leírásban megjelölt műszaki tartalom részletesen tartalmazza a felépítendő felépítmény és az ügylet tárgyát képező Lakásingatlanok tervezett műszaki paramétereit és a felszerelési- és berendezési tárgyak minőségét és mennyiségét, amelyet Eladó és Vevő1 a jelen szerződés aláírásával is jóváhagyólag tudomásul vesz. Eladó és Vevő2 vállalja, hogy a 13./ pontban felsorolt lakások kivitelezését a műszaki tervdokumentációban rögzítettek szerint I. osztályú minőségben fogja elvégezni, abban az esetben amennyiben a műszaki leírásban foglalt tartalomtól eltérne, vállalja a műszaki tervdokumentációban rögzítettekkel azonos minőségű, azonos használati értéket képviselő kivitelezést. A műszaki leírással egyezőséget Eladó és Vevő1 a kivitelezési időszakában legalább 2 alkalommal jogosult műszaki ellenőrével ellenőrizni a kivitelezés olyan fázisaiban, amikor eltakarással nem akadályozott az ellenőrzés elvégzése. Eladó és Vevő1 kifogásait jegyzőkönyvben közli Eladó és Vevő2-vel, aki a kijavításról gondoskodik. Eladó és Vevő1 a kijavításról szóló értesítést követően 3 munkanapon belül a műszaki megfelelőséget a helyszínen ellenőrzi. A helyszíni ellenőrzés és a javítás ellenőrzése - a jelen pontban rögzített és az Eladó és Vevő1-et illető ellenőrzési lehetőségek számát tekintve - egy alkalomnak minősül.

Az Eladó és Vevő2 a jelen szerződés tárgyát képező lakásingatlanokat és autóbeállókát legkésőbb 2029. április 30-ig köteles kivitelezni és műszaki átadás-átvételt Eladó és Vevő1 részére felajánlani. A Felek a műszakiátadás-átvételt valamennyi, a 13. pontban felsorolt lakások és autóbeállók vonatkozásában legkésőbb 2029. június 30-ig kötelesek lebonyolítani. Az átadás-átvételt az Eladó és Vevő2 – Eladó és Vevő1-gyel történő egyeztetés alapján- tűzi ki és azon Eladó és Vevő1 köteles megjelenni. A kitűzésben egyidejűleg – a jótállási kötelezett aláírásával - köteles megjelölni, hogy a jótállási jogokat mely szervezettel szemben érvényesítheti Eladó és Vevő1 a műszaki átadás-átvételt követően.

Eladó és Vevő1 nem tagadhatja meg az átvételt olyan kevésbé jelentős hiány vagy hiba miatt, amely az érintett lakások rendeltetésszerű használatát nem akadályozza. Felek rögzítik, hogy nem tekinthető hibának, amennyiben Eladó és Vevő2 a műszaki tartalom a műszaki leírásban írtaktól eltérő, azonos színvonalú, műszakilag egyenértékű más anyagot használ fel, amelyet Eladó és Vevő1 előzetesen jóváhagyott.

Eladó és Vevő1 tudomásul veszi és elfogadja, hogy a 13./ pont szerinti ingatlan-nyilvántartás szerinti alapterületét a vakolt falak elkészültét követően földmérő rögzíti méri fel, az elkészült változási vázrajzon feltüntetett méretek az ingatlannyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység szabályai szerint lesznek feltüntetve, melyet a Felek elszámolás céljára elfogadnak. Felek

megállapodnak, hogy amennyiben a felmérés eredményeképpen az Lakás tényleges alapterülete (nem az ingatlan-nyilvántartás szerinti) jelen szerződés 13./ pontjában meghatározott területmértékhez képest (pozitív vagy negatív irányba) 3%-ot meg nem haladó mértékben eltér, akkor a Felek egymással szemben semmilyen igényt nem támasztanak. Az előbbieken meghatározott mértékeket meghaladó tényleges negatív méreteltérés esetén az Eladó és Vevő2 a jelen Szerződésben irányadó négyzetméterár alapul vételével – a nemzeti vagyron jellegre tekintettel- a teljes alapterület eltérés vonatkozásában egymással 1.100.000.- Ft/m² (egymillió-egyszázezer forint/m²) ár alapulvételével elszámol. Pozitív eltérés esetén a Feleknek elszámolási kötelezettségük nem áll fenn.

- 15./ Eladó és Vevő1 kijelenti, hogy tudomással bír arról, hogy a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról szóló 181/2003. (XI. 5.) Kormányrendelet 3. § (2) bekezdése szerint a kötelező jótállásból eredő jogokat a lakás tulajdonba adásáig (Eladó és Vevő1 tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséig) a megrendelő, ezt követően a lakás tulajdonosa jogosult a vállalkozóval vagy az általa javításra kijelölt szervezettel szemben érvényesíteni, az igénye az Eladó és Vevő2-vel szemben nem érvényesíthető.
- 16./ Eladó és Vevő2 köteles a műszaki átadás-átvételen felvett hibajegyzék szerinti hibákat kijavíttatni, amit a hibajavítás megtörténtének közlésétől számított 3 munkanapon belül ismételt műszaki átadás-átvétel során ellenőriznek Felek. A hibátlan teljesítést követően Felek az Eladó és Vevő1 tulajdonába kerülő ingatlanok birtokátruházását eszközlik az ismételt hibajavítás megtörténtének közlésétől számított 3 munkanapon belül. A birtokba lépésről a Felek közösen átadás-átvételi jegyzőkönyvet kötelesek felvenni **(birtokátruházás)**. Az átadás-átvételi jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell a közüzemi mérőberendezések mérőóráinak állását. Az Eladó és Vevő2 a birtoklására eső időarányos közüzemi díjat köteles utólagosan megtéríteni.

A birtokbaadás napjáig felmerült költségeket az Eladó és Vevő2, az azt követően felmerült költségeket az Eladó és Vevő1 viseli. A birtokba lépést követően az Eladó és Vevő1 szedi a 13./ pontban körülírt Ingatlanok hasznait, továbbá viseli az Ingatlanok fenntartásával járó terheket, valamint a másra át nem hárítható károkat, a kárveszélyt, ide nem értve az ingatlanadót, melynek alanya a hatályos jogszabályok szerint az, aki a naptári év elején az Ingatlanok tulajdonosa volt.

Az Eladó és Vevő2 a 13./ pontban körülírt Ingatlanokra a birtokba adással egyidejűleg köteles **energetikai tanúsítványt, villamos biztonsági felülvizsgálati jegyzőkönyvet, a társasházi alapító okirat és a szervezeti és működési szabályzat** másolatát átadni.

- 17./ A Felek megállapodnak abban, hogy a 13./ pontban körülírt ingatlanok tulajdonjogának az Eladó és Vevő2-ről az Eladó és Vevő1-re való átszállásához szükséges feltétel akkor teljesül, amikor az Eladó és Vevő2 Eladó és Vevő1 törvényes képviselőjénél letétbe helyezi az 5./ pont szerinti Bankgaranciát, ennek megfelelően az Eladó és Vevő2 a 13./ pontban körülírt ingatlanok tulajdonjogának az Eladó és Vevő1 javára csere jogcímén való bejegyzéséhez a

saját tulajdonjoga bejegyzésének megtörténtével feltétlenül és visszavonhatatlanul a jelen szerződés aláírásával hozzájárul.

Ennek megfelelően az Eladó és Vevő1 tulajdonába kerülő, a 13./ pontban felsorolt ingatlanjai tulajdonjogának csere jogcímén történő bejegyzéséhez az Eladó és Vevő2 részéről további hozzájárulás nem szükséges.

Az Eladó és Vevő2 kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a 13./ pontban megjelölt csereingatlanok tulajdonjogának az Eladó és Vevő1-re történő átruházása, illetve ingatlan-nyilvántartási bejegyzése érdekében mégis szükségessé válik további hozzájárulás megadása, úgy az ehhez szükséges jognyilatkozatot írásban, az előírt alakissággal haladéktalanul megteszi.

- 18./ A Felek megállapodnak abban is, hogy Eladó és Vevő2 a 2./ pont szerinti beruházásra az építési engedélyt legkésőbb **2026. december 31.** napjáig megszerzi és jelen szerződés tárgyát képező, a 13./ pontban felsorolt ingatlanok kivitelezését kulcsrakész állapotban legkésőbb **2029. április 30-ig** befejezi, és az ingatlanokra vonatkozó végleges használatbavételi engedélyt **2029. szeptember 30-ig** megszerzi. A befejezés az átadás-átvételi eljárás megkezdését jelenti.

Az Eladó és Vevő2 kötelezi magát arra, hogy amennyiben a kivitelezést kulcsrakész állapotban 2029. április 30-ig bármely okból nem fejezi be, vagy az ingatlanokat a 16./ pont szerint nem adja birtokba, vagy a végleges használatbavételi engedélyt 2029. szeptember 30-ig nem kapja meg, úgy – a Felek eltérő megállapodása hiányában - az Eladó és Vevő1 választása szerint

- a) köteles a kivitelezést a lehető legrövidebb időn belül befejezni, mely esetben napi **350.000.-Ft**, azaz háromszázötvenezer forint késedelmi kötbér megfizetésére köteles vagy
- b) bruttó **942.895.000.- Ft**, azaz kilencszáznegyvenkettőmillió-nyolcszázkilencvenötezer forint vételár és **238.896.400.- Ft**, azaz kettőszázharmincnyolcmillió-nyolcszázkilencvenhatezer-négyszáz forint szerződésszegési kötbér, összesen **1.181.791.400.- Ft**, azaz egymilliárd-egyszáznyolcvanegymillió-hétszázkilencvenegyezer-négyszáz forint egyidejű megfizetése esetén mentesül Eladó és Vevő2 a jelen szerződés 13./ pontja szerinti ingatlanok tulajdonjogának átruházására vonatkozó kötelezettsége alól, az ott felsorolt ingatlanokkal Eladó és Vevő2 szabadon rendelkezik, az 1./ pontban körülírt Ingatlanok ellenértéke a fenti összeg, mint vételár megfizetésével minősül kiegyenlítettnek.

A Felek a 18./ a) pont szerinti késedelmi kötbér maximumát **100.000.000.- Ft**, azaz egymillió forint összegben határozzák meg. Az Eladó és Vevő2 az esedékessé vált késedelmi kötbért a késedelem megszűnésének napján, ha a késedelem a hét napot meghaladja, az adott hétre esedékes kötbért minden naptári hét elteltével köteles egyösszegben megfizetni Eladó és Vevő1 által kibocsátott számla alapján 8 napos fizetési határidővel.

Az Eladó és Vevő1 a választását a fenti elmulasztott határidő bármelyikétől számított 30 napon belül köteles az Eladó és Vevő2-vel írásban közölni.

Amennyiben az Eladó és Vevő1 a 18./ a) pont szerinti késedelmi kötbér érvényesítését választja és a késedelmi kötbérfizetési kötelezettség 90. napot is meghaladja, az Eladó és Vevő1 egyoldalú nyilatkozatával áttérhet a 18./ b) pont szerinti egyidejű vételár és szerződésszegési kötbér érvényesítésére vagy az 5. pont szerinti bankgarancia érvényesítésére.

Az Eladó és Vevő2 a közöltek szerinti fizetési kötelezettségének a közléstől számított 30 napon belül köteles eleget tenni azzal, hogy beszámításnak nincs helye. Amennyiben Eladó és Vevő2 fizetési kötelezettségének maradéktalanul és határidőben nem tesz eleget, úgy Eladó és Vevő1 jogosult az 5./ pont szerinti bankgarancia igénybevételére.

19./ Társasház alapítására vonatkozó rendelkezések

Eladó és Vevő2 kötelezettséget vállal, hogy az 1./ pont szerinti Ingatlanokon a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően társasházat (a továbbiakban: Társasház) alapít, és az alapítás szándékát az ingatlan-nyilvántartásban a az 1./ pont szerinti Ingatlanokon tulajdoni lapjára feljegyezteti. Eladó és Vevő1 tudomásul veszi, hogy a társasház alapítás kihat arra is, aki később az 1./ pont szerinti Ingatlanokon, illetve a Társasház egyes külön tulajdonban álló, a földhivatal által tulajdoni külön lapokon nyilvántartott ingatlanokra (albetétekre) nézve jogot szerez.

Eladó és Vevő1 tudomásul veszi, hogy a feljegyzett alapítást követően a Társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzése a végleges és végrehajtható használatbavételi engedély és az épületfeltüntetés tényének ingatlannyilvántartási átvezetése alapján kérhető, tudomásul veszi és elfogadja, hogy az Eladó és Vevő2 a felépített ingatlanokra vonatkozó használatbavételi engedély kiadását követően egyedüli tulajdonosként - amennyiben szükséges- a változás szerint az Alapító Okiratot módosítja. Mindezek alapján a Társasház bejegyzésére, illetőleg a Társasházi albetétek megnyitására várhatóan **2029. december 31.** napjáig kerül sor, amely tekintetében Eladó és Vevő2 felelősséget nem vállal, mivel az albetétek kialakítása nagymértékben függ az illetékes hatóságok - így különösen a földhivatal ügyviteli rendjétől és az eljárási határidők betartására nincs ráhatása.

Felek rögzítik, hogy a Társasház alapító okiratát, illetve annak az építkezés befejezéséig és a társasházi albetétek megnyitásáig, végleges bejegyzéséig szükségessé váló módosításait is az Eladó és Vevő2 készíti el. Eladó és Vevő1 már most kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy az Eladó és Vevő2 a társasházi alapító okirat esetlegesen szükségessé váló technikai jellegű módosításait elvégezze. Felek rögzítik, miszerint az Eladó és Vevő2 nem jogosult olyan alapító okirat elkészítésére, amely a Eladó és Vevő1 által megszerzett bármely ingatlanra nézve nagyobb közös költséget, illetőleg egyéb terhet állapít meg, mint amely egyébként az adott ingatlanhoz tartozó tulajdoni arány alapján megalapozott lenne. Eladó és Vevő2 az alapító okirat tervezetét köteles az Eladó és Vevő1 tulajdonába kerülő albetétek tekintetében jóváhagyás céljából Eladó és Vevő1 részére megküldeni.

Eladó és Vevő2 a jelen szerződés aláírásával már most feltétlenül visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a Társasház alapítására vonatkozó szándék, az 1./ pontban körülírt Ingatlanokra vonatkozó épületfeltüntetési iránti kérelem, a Társasház bejegyzése, illetőleg a Társasház alapítás tényének feljegyzése iránti kérelem, az Eladó és Vevő1 tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét rangsorban megelőző sorrendben - akár rangsorcsere keretében - kerüljön be az illetékes földhivatalba és rangsorban őt megelőzően kerüljön elintézésre. Vevő tudomásul veszi, hogy az (egyes) albetét(ek) helyiség-kimutatására vonatkozó rendelkezések csak az engedélyezési tervdokumentáció szerint kerülhetnek megjelölésre, függetlenül a lakások tényleges kialakításától.

Eladó és Vevő1 a jelen okirat aláírásával kifejezetten, feltétlenül és visszavonhatatlanul meghatalmazza Eladó és Vevő2-öt, hogy a (i) használatba vételi engedély , továbbá a (ii) Társasház és (iii) az egyes albetétek jogerős megszerzéséhez, illetve bejegyzéséhez szükséges minden és valamennyi hatóság , hivatal, közigazgatási szerv és vagy természetes vagy gazdasági személy , szervezet előtt az Eladó és Vevő2 nevében és helyette, teljes körűen, korlátozásmentesen eljárjon, jognyilatkozatot tegyen, aláírjon. Jelen okirat az e tárgykörökben tett meghatalmazásnak is minősül az Eladó és Vevő1 részéről. Eladó és Vevő1 vállalja, hogy a szükséges meghatalmazásokat, nyilatkozatokat külön okirat(ok)ban is első felszólításra, késedelem nélkül kiállítja, illetve megteszi. Az Eladó és Vevő2 kötelezettséget vállal, hogy a nevében és helyette történő eljárásról késedelem nélkül tájékoztatja az Eladó és Vevő1-et.

Felek rögzítik, hogy a társasház bejegyzés elmaradása esetén a társasház alapító okirat használati megosztási szerződésként érvényes a tulajdonostársak egymás közötti viszonyában, ahol az egyes tulajdonostársak által kizárólagosan használt részeket az alapító okiratban felsorolt albetétek, míg a közösen használt részt a társasházi közös tulajdon testesíti meg.

- 20./ A Felek megállapodnak abban, hogy Eladó és Vevő2 köteles hozzájárulni az adásvétel tárgyát képező, az 1./ pontban körülírt Ingatlanok épített környezetének rendezéséhez olyan módon, hogy vállalja 259.000.000.- Ft, azaz kettőszázötvenkilencmillió forint összeg erejéig külön beruházási megállapodás alapján beruházáshoz kapcsolódó infrastruktúrafejlesztést végez a lakások műszaki átadás-átvételének napjáig. Az Eladó és Vevő2 az elkészült vagyonelemek tulajdonjogát a beruházási megállapodás alapján az Eladó és Vevő1 részére térítésmentesen átadja, azzal, hogy az Eladó és Vevő1 tulajdonszerzése vonatkozásában az általános forgalmi adó fizetésére irányuló kötelezettség vagy bármely egyéb adó, költség vagy díj megfizetése az Eladó és Vevő2-t terheli. Amennyiben ez nem valósul meg, akkor Eladó és Vevő2 vállalja erre a célra 259.000.000.- Ft, azaz kettőszázötvenkilencmillió forint összeg megfizetését. Eladó és Vevő1 kötelezi magát arra, hogy 259.000.000.- Ft, azaz kettőszázötvenkilencmillió forint kizárólag a beruházással összefüggő infrastruktúrafejlesztésre fordítja. Az Eladó és Vevő2 jogosult a fenti összeg felhasználását, hova fordítását ellenőrizni.

Eladó és Vevő2 ezen összeget a lakások műszaki átadását követő 15 napon belül köteles Eladó és Vevő1 részére banki átutalás útján rendelkezésre bocsátani.

Felek a beruházási megállapodásban – figyelemmel az építési engedélyben meghatározott szakhatósági véleményekre is - határozzák meg tételesen a beruházás tartalmát és a biztosítékokat.

- 21./ Felek rögzítik, miszerint az Eladó és Vevő1 tudomással bír arról, hogy Eladó és Vevő2 az 1./ pontban körülírt Ingatlanokon az 5./ sz. melléklet szerinti kivitelezéshez projektfinanszírozási/beruházási hitelt vesz fel. A projektfinanszírozási/beruházási hitel biztosítékaként a finanszírozó pénzügyi intézet első zálogjogi ranghelyű jelzálogjogot jegyeztet be az 1./ pontban körülírt Ingatlanokra és a jövőben az Eladó és Vevő1 külön hozzájárulása esetén további biztosítéki jogokat jegyeztethet be.

Eladó és Vevő1 jelen szerződés aláírásával kifejezetten és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a fenti jelzálogjog bejegyzése, illetőleg a finanszírozó pénzügyi intézet javára esetleges további biztosítéki jogok bejegyzése a bejegyzések rangsorában megelőzze a tulajdonjoga bejegyzését. E körben jelen szerződés az Eladó és Vevő2 részére adott eljárási meghatalmazásnak is minősül.

Eladó és Vevő2 tájékoztatja Eladó és Vevő1-et, hogy a fenti teher a Társasház ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséig az 1./ pontban körülírt Ingatlanokat, azt követően pedig az egyes albetéteket is terhelni fogja. Eladó és Vevő2 a birtokátruházást és társasház bejegyzését követően haladéktalanul intézkedik a törléséhez szükséges, hozzájáruló nyilatkozat beszerzése és benyújtása iránt, az ennek elmulasztásából eredő minden kárért Eladó és Vevő2 felel.

- 22./ Eladó és Vevő2 feltétlen szavatosságot vállal, hogy a 13./ pont szerint ingatlanok tulajdonjogát per-, teher-, igény- és harmadik személy jogától mentesen ruházza át Eladó és Vevő1-re.
- 23./ A Felek megállapodnak abban is, hogy Eladó és Vevő2-t a jelen szerződés 20./ pontja alapján terhelő fizetési kötelezettség biztosítására az 1./ a) alpont szerinti Ingatlanra a finanszírozó pénzügyi intézetet követő sorrendben külön szerződésben másodhelyi jelzálogjogot jegyeztetnek be **259.000.000.- Ft**, azaz kettőszázötvenkilencmillió forint és járulékai erejéig. Amennyiben Eladó és Vevő2 a 20./ pont szerinti fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett, Eladó és Vevő1 köteles a jelzálogjogra vonatkozó törlési engedélyt 3 munkanapon belül kiadni.

Az Eladó és Vevő2 az építési tevékenység megkezdésére csak a fenti jelzálogszerződés megkötését és benyújtását követően jogosult.

- 24./ Eladó és Vevő2 kötelezettséget vállal, hogy az általa átruházott 13. pont szerinti lakások és gépjármű beállók, valamint a 20. pont szerinti infrastruktúrafejlesztés számviteli és ingatlanvagyon kataszteri nyilvántartásához szükséges adatokat és dokumentumokat az Eladó és Vevő1 részére átadja
- a) a lakások és gépjármű beállók esetében az Eladó és Vevő1 részére történő tulajdonjog ingatlannyilvántartási bejegyzését követő 30 napon belül,

- b) az infrastruktúra fejlesztés esetében a műszaki átadás-átvételt követő 30 napon belül.

25./ A Felek a jelen szerződés aláírásával kölcsönös és korlátlan felelősséget vállalnak arra, hogy a jelen ügylettel és a 2./ pont szerint beruházással bármilyen összefüggésben álló tárgyalásaik, illetve megbeszéléseik kezdeményezésének és folytatásának tényét a beruházás megvalósítása teljes lezárásának időpontjáig titokban tartják és azt bárkitől származó erre irányuló kérdés esetén meg nem erősítik, illetve ezzel összefüggő ráutaló magatartást nem tanúsítanak, valamint mindezek tényére irányuló bármely kívülálló személy részére történő utalást vagy következtetést határozottan cáfolnak.

A fenti tilalom nem vonatkozik az Eladó és Vevő1-et az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény alapján fennálló közérdekű adatszolgáltatási kötelezettsége teljesítésére.

A Felek megállapodnak, hogy minden, a jelen szerződés és a jelen ügylet, illetve a 2./ pont szerint beruházás megvalósítása érdekében folytatott tárgyalásaik, a megállapodás szerinti együttműködésük során bármely másik a féllel összefüggésben megismert, tudomásukra jutott vagy bármely egyéb módon – személyesen, telefonon, elektronikus formában vagy írásos dokumentum útján – a birtokukba kerülő üzleti, személyi, forgalmi adatokat, pénzügyi, piaci és egyéb információkat, azonosítható tényeket és adatokat, értesítéseket, szigorúan zártan, és bizalmasan, üzleti titokgazdaként kezelik, és mindezekkel összefüggésben azokról harmadik személynek adatot, információt, tényt vagy körülményt az érintett fél előzetes, kifejezett, írásban foglalt engedélye nélkül át nem adnak, és nem szolgáltatnak, mindezekről felvilágosítást nem adnak, nem közölnek, másolatot nem készítenek, adatmentést és tárolást sem a tárgyalások, sem az esetleges szerződéskötés folyamán, sem ennek meghiúsulása esetén a jelen megállapodás aláírásától a Eladó és Vevő1-t illető ingatlanok tulajdonjogának átruházásától számított 3 éven belül nem végeznek.

A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy minden, az egymással folytatott tárgyalásaik során megismert, bizalmas információt kizárólag az egymással való együttműködés lehetőségének értékelése, a tárgyalások lebonyolítása, illetve a sikeres tranzakciót érintő megállapodás létrehozatala céljából használják fel. Vállalják, hogy minden szükséges intézkedést megtesznek a bizalmas információk titokban maradása érdekében, ezért azokat a legszigorúbb üzleti titoktartás szabályai szerint kezelik, és minden elvárható intézkedést megtesznek annak érdekében, hogy a bizalmas információ illetéktelen személy birtokába ne kerülhessen.

A kifejezett kötelezettséget vállalnak arra is, hogy amennyiben észlelik vagy tudomást szereznek arról, hogy kívülálló harmadik személy az egymással folytatott megbeszélésekről, tárgyalásokról, azok céljáról, tartalmáról vagy a mindezekkel összefüggésben álló bármely bizalmas információról tudomással bírnak, vagy azt megszerezni törekednek, mindezekről a másik felet azonnal, a harmadik személy megnevezésével és az általa nyilvánosságra hozott információk pontos tartalmának megjelölésével írásban tájékoztatják.

A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződésben általuk vállalt, illetve a szerint terhelő kötelezettségeik nem terjednek ki azon információkra, amelyek bármely közhiteles nyilvántartásból megismerhetők, illetve jogszerű nyilvánosságra hozataluk bármely Fél által már megtörtént, vagy egyébként Felektől független okból közismerhetővé váltak, közérdekű vagy közérdekből nyilvános adatnak minősülnek, közzétételi vagy közérdekű adatszolgáltatási kötelezettség körébe tartoznak vagy amelyek feltárása bíróságok, hatóságok előtt azok esetleges eljárása során kötelezővé válik.

26./ A Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződésből eredő jogaik átruházására, engedményezésre, valamint az alapján fennálló követelésük értékesítésére csak a másik fél kifejezett és előzetes hozzájárulásával jogosultak. A hozzájárulás megadásának megtagadását a Felek nem kötelesek indokolni.

27./ Eladó és Vevő1 kijelenti, hogy az Nvt. 3. § (1) bekezdés 1. pont a) alpont szerinti átlátható szervezetnek minősül.
Eladó és Vevő2 átláthatósági nyilatkozatát jelen szerződéshez 7. számú *mellékletként* csatolják a Felek.

28./ A Felek kinyilvánítják azon egyező szándékukat, hogy a jelen szerződésből, illetve az annak kötendő szerződésekből esetlegesen eredő jogvitáikat elsősorban tárgyalások útján, egyezséggel rendezik.

Amennyiben a Felek között szakkérdésben nincs egyetértés, ennek eldöntésére szakértőt vesznek igénybe. A szakértő(k) munkadíját és költségeit az a fél viseli, akinek álláspontja ellentétes volt a szakértő(k) álláspontjával. Ha a szakértő(k) azt állapítja(ák) meg, hogy a szakmai vita tekintetében mindkét félnek részben igaza volt, illetve részben tévedett, akkor a Felek a költségeket - összhangban a szakértői véleménnyel - arányosan megosztva viselik.

29./ Felek tudomásul veszik, és elfogadják, hogy a jelen szerződésből eredő, illetve abban vállalt kötelezettségeik bármely módon történő megszegése következtében keletkező, esetlegesen általuk vitatott igényt vagy követelést a másik fél az arra hatáskörrel rendelkező és illetékes rendes bíróság előtt érvényesítheti.

30./ A jelen szerződés annak mindkét fél általi aláírását követően az Mötv. 108/A. § (2) bekezdése alapján, a helyi önkormányzat által kötött csereügyletthez szükséges kormányhivatali jóváhagyási eljárás szabályairól szóló 126/2015. (V. 27.) Korm. rendelet 5. § (1) bekezdésében meghatározott, a csereszerződésről szóló végleges kormányhivatali határozat, illetve a csereszerszerződésre vezetett jóváhagyó záradék keltének napján lép hatályba.

A csereügylet kormányhivatali jóváhagyására vonatkozó kérelem benyújtása a Eladó és Vevő1 kötelezettsége, a jóváhagyásról vagy annak az esetleges megtagadásáról – az arról való tudomásszerzést követően haladéktalanul – Eladó és Vevő 2-öt, valamint a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet a jóváhagyó határozat és záradékolt szerződés vagy a jóváhagyás elutasító határozat hivatali kapun keresztül történő megküldésével tájékoztatja.

- 31./ Abban az esetben, ha bármelyik fél a jelen szerződésnek a másik fél részéről történő megszegését észleli, a szerződésszerűen és késedelem nélkül teljesítő fél köteles a mulasztó felet felhívni annak szerződéses kötelezettségei hiánytalan teljesítésére, illetve pótlására, az általa megjelölt határidőn belül.
- 32./ A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a másik fél felhívásának kézhezvételétől számított lehető legrövidebb időn belül ellenszolgáltatás követelése nélkül kiadnak, aláírnak, benyújtanak, illetve megtesznek minden olyan intézkedést, amelyek célja a megállapodással megvalósítani kívánt tranzakció megvalósítása és befejezésének elősegítése.
- 33./ A Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés egybehangzóan és helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen egyeztetett és ez alapján kialakított szerződéses akaratukat, amely a szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik.
- 34./ A jelen szerződés megkötésével a Felek között a jelen szerződés tárgyában létrejött minden korábbi szerződés, a Felek bármelyike által tett ajánlat vagy javaslat hatályát veszti, ilyenre továbbiakkal kellő alappal egyik fél sem hivatkozhat.
- 35./ A Felek kijelentik, hogy a jogképes jogi személyek, akiknek a jelen szerződés megkötése során eljáró képviselői jelen szerződés megkötéséhez szükséges minden törvényes képviseleti joggal és felhatalmazással rendelkeznek, a megállapodás őket maradéktalanul jogosítja és kötelezi.

A jelen szerződést az Eladó és Vevő1 részéről Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete számú határozatával előzetesen jóváhagyta.

A Felek kijelentik, hogy a jelen megállapodás alapján őket törvényes és érvényes kötelezettségek terhelik, amelyek törvényes úton érvényesíthetők a megállapodásban meghatározott feltételek szerint.

A Felek végül kijelentik, hogy egyikük sem szerződő fél olyan szerződésben, megállapodásban vagy megegyezésben, illetve nem köti olyan utasítás, elvárás vagy bírósági, választott bírósági határozat, amely akadályozná, lehetetlenné tenné vagy befolyásolná a jelen megállapodásban vállalt kötelezettségek teljesítését.

- 36./ A Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötésének minden jogkövetkezményével, a Felekre háruló jogokkal és kötelezettségekkel tisztában vannak és a szerződés megkötésével ezen állapot megvalósulása érdekében járnak el.
- 37./ A Felek a jelen szerződés alapján fennálló kapcsolatukban egyező akaratral a kötelező írásbeliséget kötik ki, a szerződés minden értelmezése vagy kiegészítése csak írásban, a Felek által közösen aláírva és teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalva érvényes. Az ezen kellékeknek meg

nem felelő okiratra, továbbá szóbeli vagy ráutaló magatartással tett közlésre, mint érvényes és hatályos jognyilatkozatra, egyik fél sem hivatkozhat.

- 38./ A Felek megállapodnak abban, hogy a szerződés alapján minden közlést írásban- ellenkező megállapodás hiányában - a másik félnek a szerződés fejrészében megjelölt címére vagy hivatali kapujára és cégkapujára, illetve a Felek által megadott e-mail címre kell küldeni. Amennyiben bármelyik fél ezen adataiban változás következik be, úgy erről bizonyítható módon köteles a másik felet írásban tájékoztatni, e tájékoztatás elmaradásának hiányában az eredeti címre küldött közlés érvényesnek és hatályosnak tekintendő. A Felek megállapodnak abban, hogy az írásbeli közléssel azonos érvényűnek tekintik a e-mail útján eszközölt közlést is, azonban azt a tényt, hogy a közlést a másik fél átvette, a közlést eszközlő félnek kell kétség esetén bizonyítania. A sikertelen bizonyítás a közléssel élő fél terhére esik.

Eladó és Vevő1 részéről kapcsolattartóként eljáró személy:

pénzügyi kérdésekben:

Név:

Beosztás:

Cím:

Telefonszám:

E-mail:

műszaki kérdésekben:

Név:

Beosztás:

Cím:

Telefonszám:

E-mail:

Eladó és Vevő2 részéről kapcsolattartóként eljáró személy:

Név: Kolarics Gergely

Beosztás: üzletág vezető

Cím: 1103 Budapest, Salamon utca 2/B.

Telefonszám: +3620/971-5660

E-mail: kolarics@mbingatlan.hu

Név: Nagy Anikó

Beosztás: gazdasági igazgató

Cím: 1103 Budapest, Salamon utca 2/B.

Telefonszám: +3620/528-0909

E-mail: nagyaniko@mbingatlan.hu

A kapcsolattartó személyében és fenti adataiban történt változást a Felek írásban kötelesek egymással közölni, ennek megtörténteig a korábbi személy felé, illetve a korábbi módon történt közlés is érvényes és hatályos.

- 39./ Ha a jelen szerződés rendelkezései érvénytelenek és /vagy alkalmazhatatlanok, a Feleknek észszerűen elvárható mértékben minden szükséges intézkedést meg kell tenniük, hogy az alkalmazhatatlan és/vagy érvénytelen rendelkezést egy érvényes és alkalmazható olyan rendelkezéssel helyettesítsék, amely a leginkább hasonlít az érvénytelen és/vagy alkalmazhatatlan rendelkezés kereskedelmi, gazdasági, pénzügyi és jogi hatásához, mindezt abból a célból, hogy a jelen megállapodás érvényességét és alkalmazhatóságát fenntartsák. Amennyiben nem lehetséges az ilyen érvénytelen és/vagy alkalmazhatatlan rendelkezés helyettesítése, vagy a Felek a helyettesítő rendelkezés tartalmában nem tudnak megegyezni, az érvénytelen és /vagy alkalmazhatatlan részt a jelen megállapodástól el kell különíteni és az így megmaradó részt kell kötelező erejűnek tekinteni, úgy mintha az érvénytelen és/vagy alkalmazhatatlan rendelkezések nem lettek volna a jelen megállapodás részei, feltéve, hogy az ilyen rendelkezések érvénytelensége és/vagy alkalmazhatatlansága eredményeként a Feleket megillető jogok nem csorbulnak lényegesen. Amennyiben érvénytelenség és/vagy alkalmazhatatlanság a jelen megállapodás célja hiúsul meg, úgy az érvénytelenség és/vagy alkalmazhatatlanság az egész jelen megállapodásra hat ki.
- 40./ A jelen szerződés teljesedése érdekében a Felek kötelesek együttműködni és mindent megtenni annak érdekében, hogy a jelen szerződés maradéktalanul teljesedésbe menjen. Amennyiben bármelyik fél olyan tényről vagy körülményről szerez tudomást, amely a jelen szerződés vonatkozásában a másik fél helyzetét, vagy a jelen szerződés teljesülését érinti vagy befolyásolja, lehetőség szerint haladéktalanul köteles erről a másik felet értesíteni.
- 41./ A szerződő Felek rögzítik, hogy a szerződésre vonatkozó adó- és illetékszabályokat ismerik és tudomásul veszik, hogy a szerződést készítő ügyvéd adó- és illetékügyekben nem ad tanácsot.
- A szerződéssel felmerülő minden költséget és illetéket a Felek saját szerzésük vonatkozásában maguk viselnek.
- 42./ A felek rögzítik, hogy az Eladó és Vevő1, mint helyi önkormányzat, az illetékekről szóló 1990.évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdésének b) pontja alapján teljes személyes illetékmentességben részesül.
- A Felek a NAV adatlapokat a nyilatkozatot tartalmazó szerződéssel egyidejűleg benyújtják az illetékes földhivatalhoz a NAV-hoz történő továbbítás céljából.
- 43./ A jelen ingatlan csereszerződést a Feleknek a jelen szerződés aláírásával megadott meghatalmazása folytán **dr. Pongrácz Tibor ügyvéd** – Pongrácz és Társai Ügyvédi Iroda, H-1052 Budapest, Szervita tér 4. II/3. – készítette és akinek meghatalmazása a kapcsolódó földhivatali, illetve adóhivatali eljárásra, ennek keretében a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jognak, valamint a Felek javára szóló tulajdonjognak csere jogcímén történő bejegyezésére, valamint ezzel egyidejűleg az eladóként fellépő fél tulajdonjogának törlésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő képviselőtükre, valamint a B400e adatlapnak a kitöltésére és annak a Nemzeti Adó- és Vámhatóság részére

történő benyújtására is kiterjed és akinek ellenjegyzése a meghatalmazás elfogadását is jelenti.

A Felek rögzítik, hogy jelen szerződés egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősül. Szerződő Felek jelen szerződést, mint – szerződési akaratukat teljeskörűen tartalmazó – ügyvédi tényvázlatot azzal írták alá, hogy külön tényvázlat és megbízás felvételét nem kérték, a jelen okiratban foglaltakon túl egyéb kérést, instrukciót az eljáró ügyvéd felé nem közöltek, az okiratban szereplő valamennyi adatot (ideértve az esetlegesen megadott pénzforgalmi számla számát) külön is ellenőrizték, továbbá hozzájárultak ahhoz, hogy a szerződést készítő ügyvéd (képviselőik) személyi okmányaikról fénymásolatot készítsen, és személyes adataikat – ügyfél-azonosítás céljából – kezelje.

A Felek képviselői kijelentik, hogy adataik helyesen kerültek rögzítésre az általuk bemutatott azonosító okmányok alapján, azokat eljáró ügyvéd kizárólag a jelen szerződés elkészítéséhez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettségei teljesítése érdekében kezelheti.

Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. Törvény – a továbbiakban Pmt. – alapján azonosítási kötelezettség terheli szerződő Felek, valamint a képviseletükben eljáró személyek vonatkozásában is. A Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződést készítő ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény alapján jogosult a Felek képviselői személyazonosságának megállapítása céljából a személyi adat-és lakcímnnyilvántartás, úti-okmány nyilvántartás, gépjármű vezetői engedély nyilvántartás adatait feldolgozó hatóságot megkeresni és a fenti célból adatot igényelni, mely ellenőrzés elvégzéséhez a Felek képviselői a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak.

A Felek képviselői a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során az általuk képviselt fél nevében járnak el.

- 44./ A jelen ingatlan adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog, ezen belül Polgári Törvénykönyv általános és az adásvételre vonatkozó különös szabályai, valamint más hatályos jogszabályok rendelkezései a megfelelően irányadóak. A Felek a jelen szerződésből eredő minden jogvitájukra törvény kizáró rendelkezése hiányában az ingatlan fekvése szerinti bíróság kizárólagos illetékességének vetik alá magukat.
- 45./ A Felek kijelentik, hogy a jelen szerződést minden szükséges tény és körülmény ismeretében, a piaci viszonyok alapján, alapos megfontolást követően kötötték meg. Kijelentik azt is, hogy a jelen szerződés megkötését megelőzően módjuk volt szakértőikkel, jogi tanácsadóikkal megfelelően konzultálni, a szerződés szövegét egyeztetni és mindennek ismeretében, a ténybeli és jogi tévedés lehetőségét kizárva határozták el a szerződés megkötését.

46./ A jelen szerződés 37 (harminchét) oldalból, 46 (negyvenhat) pontból és 7 (hét) mellékletből áll.

A jelen ingatlan csereszerződést a Felek elolvasták, az abban foglaltakat mindenre kiterjedően megismerték, annak tartalmát, rendelkezéseit, jogkövetkezményeit értelmezték, megértették, magukra nézve kifejezetten elfogadták. Kijelentik továbbá, hogy a szerződés szövegezését egyértelműnek és érthetőnek találják és annak tartalma nem sérti a jóhiszeműség követelményét és nem tér el a megállapodásra irányadó rendelkezésektől és minden tekintetben összeegyeztethető a szerződés tárgyával és rendeltetésével, az abban foglaltakat indokoltnak tartják és ezért mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: 39049/1 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapja
2. sz. melléklet: 39058 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapja
3. sz. melléklet: 39060 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapja
4. sz. melléklet: koncepcióterv által tartalmazott helyszínrajz
5. sz. melléklet: koncepcióterv által tartalmazott alaprajz
6. sz. melléklet: lakások műszaki leírása
7. sz. melléklet: átláthatósági nyilatkozat

Budapest, 2026.

.....
**Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat**

képviselésében:

D. Kovács Róbert Antal polgármester
Cserélő Fél1, Eladó és Vevő1

.....
**MOLNÁRBETON Betongyártó és
Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű
Társaság**

képviselésében:

Hornek Károly ügyvezető
Cserélő Fél2, Eladó és Vevő2

Pénzügyi ellenjegyzés:

Szakmai ellenjegyzés:

Jogi ellenjegyzés:

ELLENJEGYZEM:

Budapest, 2026.

KASZ: 36067358



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

**Tulajdonilap-másolat
(szemle)**

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260717/4732
2026.07.17



Oldal 1/2

Budapest X ker.
Belterület, 39049/1 helyrajzi szám

Budapest X ker., Belterület, 39049/1

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 2060/1/2017/17.04.06				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / intézményi épület	0	6656	0
1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 191924/2/2021/21.11.23				
	Átjárási szolgálmi jog				
	Terheli a(z) BUDAPEST X KER. belterület 39047 hrsz-ú ingatlant illető Átjárási szolgálmi jog				

II. RÉSZ

4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 381561/1/2004/01.02.23.
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. § (2) bek. Név: X.KER. ÖNKORMÁNYZAT. Jogosult címe: 1102 BUDAPEST X.KER., Szent László tér 29.

III. RÉSZ

5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30929/1/2011/10.07.20
	Vezetékjog
	az ingatlan 9 m2 nagyságú területére (VMB-32/2010) Név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. Jogosult címe: 1132 BUDAPEST XIII.KER., Váci út 72-74.
6.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31222/2/2011/11.01.04
	Vezetékjog
	az ingatlan 122 m2 nagyságú területére Név: BUDAPESTI TÁVHŐSZOLGÁLTATÓ ZRT Jogosult címe: 1116 BUDAPEST XI.KER., Kalotaszeg utca 31
7.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 62046/1/2013/12.07.13
	Vezetékjog
	33 m2 területre 7103/88/2012. Név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT Jogosult címe: 1132 BUDAPEST XIII.KER., Váci út 72-74.
8.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 191924/2/2021/21.11.23
	Egyéb
	34/2021. munkaszámú, 7206/3689/2021. adatszolg.ikt.számú változási vázrajz alapján jelen ingatlan 90 m2 területét terheli a Budapest X. ker. 39047 hrsz-ú ingatlan mindenkorai tulajdonosait illető átjárási szolgálmi jog

Folytatás a következő oldalon



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

**Tulajdonilap-másolat
(szemle)**

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260717/4732
2026.07.17

Oldal 2/2

**Budapest X ker.
Belterület, 39049/1 helyrajzi szám**

Folytatás az előző oldalról

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
Kormányhivatala Földhivatali
Főosztály
Magyarország 1149 Budapest,
Bosnyák tér 5.

Tulajdonilap-másolat
(szemle)

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260717/4732
2026.07.17

Oldal 1/1

Budapest X ker.
Belterület, 39058 helyrajzi szám

1102 BUDAPEST X KER., FÜZÉR UTCA 21/B "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Budapest X ker., Belterület, 39058

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 950000/1999/1999.02.18				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	-	Kivett / lakóház, udvar, gazdasági épület	0	1548	0

II. RÉSZ

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 43944/1/2000/00.01.20				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS				
	Tulajdoni hányad: 1/1				
	Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §				
	Utalás: II/1-2				
	Név: X.KER. ÖNKORMÁNYZAT				
	Jogosult címe: 1102 BUDAPEST X.KER., Szent László tér 29				

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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
Kormányhivatala Földhivatali
Főosztály
Magyarország 1149 Budapest,
Bosnyák tér 5.

**Tulajdonilap-másolat
(szemle)**

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260717/4732
2026.07.17

Oldal 1/1

Budapest X ker.
Belterület, 39060 helyrajzi szám

1102 BUDAPEST X KER., FÜZÉR UTCA 19/B "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Budapest X ker., Belterület, 39060

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 950000/1999/1999.02.18				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	-	Kivett / lakóház, udvar, gazdasági épület	0	1568	0

II. RÉSZ

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 101428/1/1992/92.04.27				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § Utalás: II/1 Név: X.KER. ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 1102 BUDAPEST X.KER., Szent László tér 29				

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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



250 lakásos társasház - Szent László tér - Konceptióterv

TERV LAP

Helyszínrajz tervezett

KON 03

TERVEZŐ: SIBYLLA Design Kft.
CÍM: 1092 Budapest Ráday u. 8.
Szőly Boldizsár(É/1 13-1213)
CÍM: 2024 Kisrösti Ó. utca 4.
TEL: 06/20 3427 127
MUNKATÁRS: Molnár-Palkó Viktória
György Tamás
Szabó Dorottya
Szendery Csongor
Zombory Anikó

CÍM: 1103 Budapest, Szent László tér 3.
HRSZ.: 39049/1, 39058, 39060
ÉDOR kód
DÁTUM: 2026. 06. 17.

MEGRENDELŐ: MOLNÁRREBETON Kft.
CÍM: 1103 Budapest, Salamon utca 2/B.
KÉPVISEL: Kolarics Gergő

A ÉPÜLET - 1. EMELET



A ÉPÜLET - 2. EMELET





252 lakásos társasház - Szent
László tér - Konceptióterv

TERVLAP

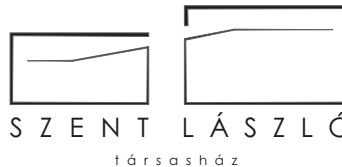
Utcakép - metszet

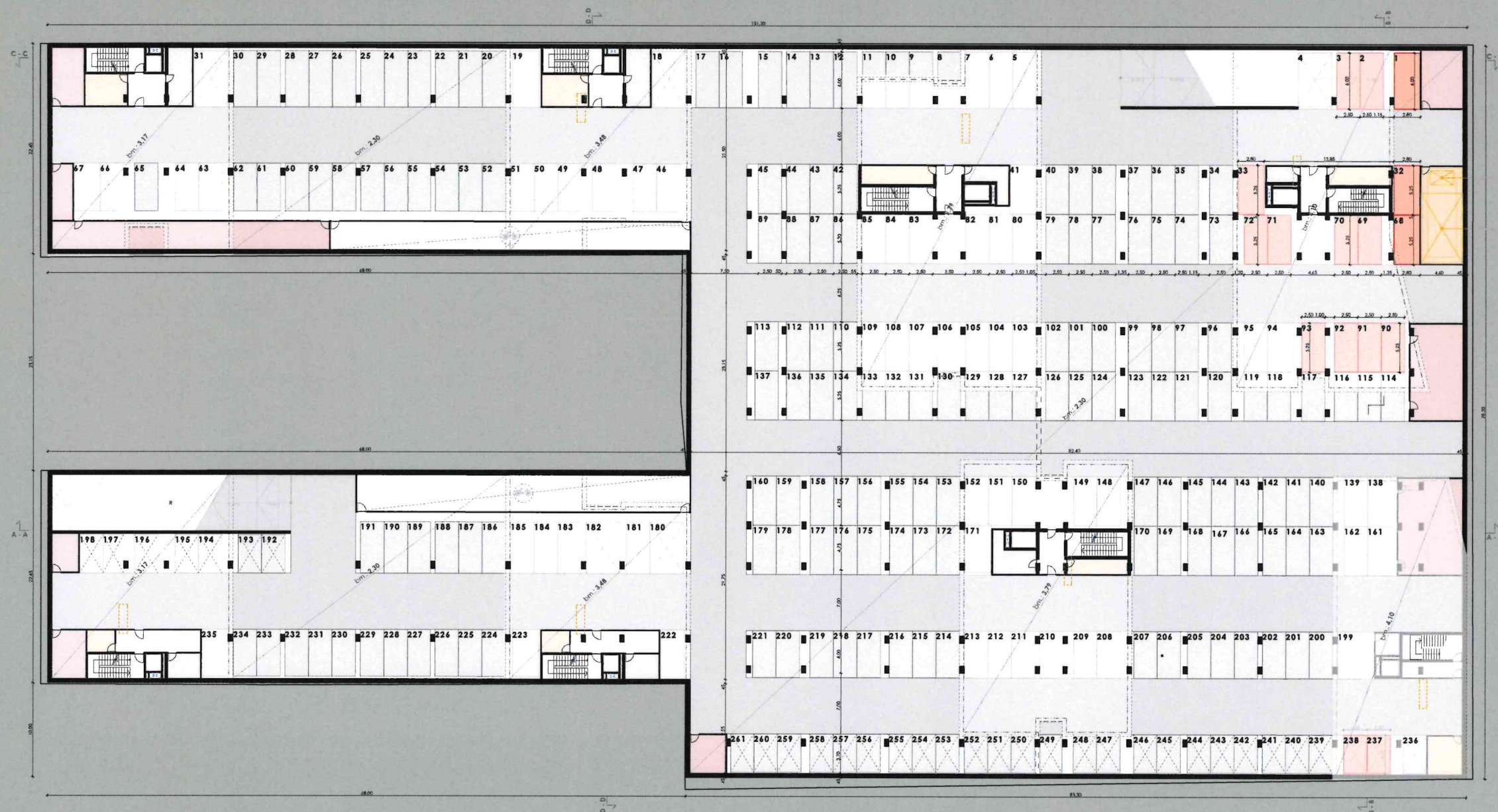
OÉT 12

TERVEZŐ: SIBYLLA Design Kft.
Cím: 1092 Budapest Róday u 8.
Szily Boldizsár(É/1 13-1213)
Cím: 2024 Kisoroszi Ó utca 4.
TEL: 06/20 3427 127
MUNKATÁRS: Molnár-Palkó Viktória
György Tamás
Szabó Dorottya
Szendery Csongor
Zombory Anikó

Cím: 1103 Budapest, Szent
László tér 3.
HRSZ.: 39049/1, 39058, 39060
LÉPTÉK: M=
ÉTDR: --
DÁTUM: 2026. 07. 16.

MEGRENDELŐ: MOLNÁR BETON Kft.
Cím: 1103 Budapest, Salomon
utca 2/B.
KÉPVISELŐ: Horváth Károly László





250 lakásos társasház - Szent
László tér - Konceptióterv

TERVLEÍRÁS

Garázs szint
KON 04

TERVEZŐ: SIBYLLA Design Kft.
Cím: 1092 Budapesti Rodányi u. 8.
Sally Rodányi (E/1131212)
Cím: 2024 Károlyi, Ötven 4.
TEL: 0620 3427 117
ÁBRÁKATÁRS: György Tamás
Szabó Dorottya
Szerényi Csengele
Zombori Áron

Cím: 1103 Budapest, Szent
László tér 3.
HRSZ: 3164/11, 3165/1, 3166/1
LEÍRÁS: 1:100
ÉPÍTÉS: 2024.06.16.
DÁTUM: 2024.06.16.

MEGRENDELŐ: MOHÁCSKÖR Kft.
Cím: 1103 Budapest, Szent
László tér 3.
KÉPVISELŐ: Kálmán Gergely

SIBYLLA
DESIGN

SZENT LÁSZLÓ
TÉRSZÉKSZÉPESÍTŐ

**252 lakásos társasház - Szent
László tér - Konceptióterv**

TERVLAP

Borító

OÉT M 01

TERVEZŐ: **SIBYLLA Design Kft.**
CÍM: 2024 Kisoroszi Ó utca 4.
Szily Boldizsár[É/1 13-1213]
CÍM: 2024 Kisoroszi Ó utca 4.
TEL: 06/20 3427 127
MUNKATÁRS: Molnár-Palkó Viktória

CÍM: **1103 Budapest, Szent
László tér 3.**
HRSZ.: **39049/1, 39058, 39060**
ÉTDR: --
DÁTUM: 2026. 07. 16.

MEGRENDELŐ: **MOLNÁRBETON Kft.**
CÍM: 1103 Budapest, Salamon
utca 2/B.
KÉPVISELI: Hornek Károly László



TARTALOMJEGYZÉK

Tervdokumentáció tartalomjegyzéke	
Lapszám	Melléklet neve
OÉT 01	Borító
OÉT 02	Helyszínrajz meglévő
OÉT 03	Helyszínrajz tervezett
OÉT 04	Magyarázó ábrák
OÉT 05	Garázsszint
OÉT 06	Földszint
OÉT 07	1. emeleti alaprajz
OÉT 08	2. emeleti alaprajz
OÉT 09	3. emeleti alaprajz
OÉT 10	4. emeleti alaprajz
OÉT 11	Lakásmix, ütemezés
OÉT 12	Utcakép - metszet
OÉT 13	Utcakép - metszet
OÉT 14	Homlokzatok, metszetek
OÉT 15	Hosszhomlokzat, hosszmetszet
OÉT 16	Beillesztett távlati látványok
OÉT 17	Látványok

Műleírás tartalomjegyzéke	
Lapszám	Lap neve
OÉT M 01	Borító
OÉT M 02	Tartalomjegyzék
OÉT M 03	Általános adatok
OÉT M 04	Műleírás
OÉT M 05	Ált. épületszerkezeti leírás

ÁLTALÁNOS ADATOK

	TÉNYLEGES:	MEGEGEDETT:
HRSZ	39049/1, 39058, 39060	
Övezeti jel	Lk-1/17	
Szintszám	1 szint teremgarázs + földszint + 2/3/4 szint	
Telek	9772 m²	
Beépítettség terepsz. a.	9578,06 m² (98 %)	max 9772 m² (100 %)
Beépítettség terepsz. f.	4045,51 m² (42 %)	max 5863 m² (60 %)
Szintterület á.	2,09 m²/m²	max 2,5 m²/m²
Szintterület p.	0,81 m²/m²	max 1,2 m²/m²
Épületmagasság	15,42 m	max 17 m
Zöldfelület	3600 m² (37 %)	min 2443 m²
Balti magasság	A épület ±0,00 mBf.:	+121,14 m-nek felel meg

Parkoló mérleg:

A TÉKA (280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet alapján lakó funkcionál lakásonként 1 db parkoló, tehát 252 x 1 = 252 db parkoló szükséges, valamint

iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek, valamint szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodai helyiségeinek minden megkezdett 20 m2 nettó alapterülete után 1 db parkoló szükséges, tehát 9 x 1 = 9 db parkoló szükséges.

Összesen: 252 + 9 = 261 db gépkocsi beálló

A TÉKA (280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet alapján lakó funkcionál lakásonként 1 db kerékpár várakozóhely, tehát 252 x 1= 252 db kerékpár várakozóhely szükséges, valamint

Az iroda- vagy ellátó terület minden megkezdett 100 m2 alapterülete után 2 db, tehát 3 x 2 = 6 db kerékpár várakozóhely szükséges.

Összesen: 258 db kerékpár várakozóhely

TERVEZŐ:	SIBYLLA Design Kft.	CÍM:	1103 Budapest, Szent László tér 3.	MEGRENDELŐ:	MOLNÁRBETON Kft.
	Szily Boldizsár [É/1 13-1213]	HRSZ.:	39049/1, 39058, 39060	KÉPVISELI:	Hornek Károly László
TEL:	06/20 3427 127	ÉTDR:	--		
MUNKATÁRS:	Molnár-Palkó Viktória	DÁTUM:	2026. 07. 16.		

A tervezési terület Budapest X. kerületében található, három telek összevonásával kialakított, több mint 9 770 m² alapterületű ingatlanon. A telkeken jelenleg egy épület, egy lebetonozott futballpálya, valamint a Szent László tér felőli oldalon egy kisebb méretű transzformátorház található. A fejlesztés során a transzformátorállomás a mélygarázs szintjére kerül áthelyezésre. A legnagyobb kiterjedésű telekrész (hrsz. a Kőbányai Szent László-templom közelsége miatt műemléki környezetben helyezkedik el (azonosító: 24477), továbbá világörökségi várományos területként is nyilvántartott (azonosító: 30485). A másik két telek nem áll sem műemléki, sem egyéb örökségvédelmi oltalom alatt.

A telek északi oldalán a Kőbányai Szent László Általános Iskola található, az telek déli határán a Kőbányai Polgármesteri Hivatal épülete helyezkedik el. A közvetlen környezetben más jelentős középület nem található. Tágabb városszerkezeti összefüggésben vizsgálva megfigyelhető, hogy az Állomás utcától délre a beépítés intenzitása jelentősen növekszik. A Kőrösi Csoma Sándor út térségében a 4–10 szintes lakótelepi épületek dominálnak, és a főút túloldalán is hasonló beépítési karakter figyelhető meg. Ezzel szemben a tervezési területtől északra alacsonyabb intenzitású beépítés jellemző, elsősorban többlakásos társasházakkal és helyenként családi házakkal.

A területtől 5–10 perces gyalogos távolságon belül több helyi és helyközi autóbusz-megállóhely is elérhető. A Kőrösi Csoma Sándor út közelsége kiváló tömegközlekedési kapcsolatokat biztosít. A környéket többek között a 9-es, 95-ös, 162-es, 195-ös és 262-es autóbuszjáratok szolgálják ki, továbbá az éjszakai közlekedést a 909-es és 909A jelzésű járatok biztosítják. A telek közvetlen környezetében villamos- és trolibusz-megállók is találhatóak. A távolsági közlekedés szintén kedvező, mivel a Budapest–Kőbánya alsó vasútállomás gyalogosan mintegy 10 percen belül elérhető. Az ingatlan 500 méteres körzetében több közoktatási intézmény, templom, sportlétesítmény, posta, önkormányzati hivatal és számos kereskedelmi egység található.

A három telek összevonásával rendkívül egyedi geometriájú fejlesztési terület jön létre. A délnyugati oldalon található beékelődés (hrsz.: 39059 és 39049/2) következtében a telek alaprajzi formája „U” alakú. A létrejövő ingatlan két irányból is megközelíthető. A mélygarázs gépjármű-közlekedési kapcsolata a Füzér utca (hrsz.: 39061) és a Halom utca (hrsz.: 39121) felől egyaránt biztosított. A gyalogos és kerékpáros feltárás szintén mindkét utca irányából történik. A hulladékszállítás kiszolgálása ugyancsak mindkét közterületről megoldható.

A sajátos telekforma következtében nyolc épülettömeg került kialakításra. Az épületek elhelyezése során elsődleges szempont volt a környező beépítésekhez való illeszkedés. A tömegek kortárs építészeti megfogalmazásúak, ugyanakkor léptékükben és arányaikban alkalmazkodnak a környezet karakteréhez. A nyolc épülettömeg közül egy "szabadon álló" kialakítású, míg a többi a szomszédos telkeken található tűzfalakhoz csatlakozik. Az épületek tetőformálása a környező beépítés hagyományos karakterére reflektál. Az épülettraktusok mérete miatt a tömegek kettős nyeregtetővel. Ez a formai megoldás tovább tagolja az épülettömegeket, kihangsúlyozza a központi, természetes fénnel megvilágított közlekedőtereket, valamint kedvezőbb vertikális arányokat eredményez.

A lakások alaprajzi kialakítása változatos, ezáltal különböző élethelyzetekhez és igényekhez igazodó otthonok jöhetnek létre. A megfelelő benapozás, légterarányok és a szomszédos épületekhez való viszony figyelembevételével az egyes épületek kellő távolságra kerültek elhelyezésre egymástól. A közöttük kialakuló zöldfelületek és pihenőterek a lakók rekreációját szolgálják. A fejlesztés részeként egyszintes mélygarázs létesül, melynek zárófedémén intenzív zöldtető kerül kialakításra gazdag növényállománnyal. A belső udvar jelentős mértékben hozzájárul a magasabb lakókörnyezeti minőség megteremtéséhez. A mélygarázs biztosítja a rendeltetésszerű használathoz szükséges parkolóhelyeket. A lakófunkción túl az utcafronti épületrészekben egyéb rendeltetések is helyet kapnak. Mivel az érvényes szabályozás ezen területeken nem teszi lehetővé lakások kialakítását, itt különböző méretű irodahelyiségek kerülnek elhelyezésre.

Az épületek fűtését és hűtését levegő-víz hőszivattyús rendszer biztosítja. A kültéri gépészeti egységek a nyeregtetők közötti sávban, a közterületekről takartan kerülnek elhelyezésre.

TERVEZŐ:	SIBYLLA Design Kft.	CÍM:	1103 Budapest, Szent László tér 3.	MEGRENDELŐ:	MOLNÁRBETON Kft.
	Szily Boldizsár [É/1 13-1213]	HRSZ.:	39049/1, 39058, 39060	KÉPVISELI:	Hornek Károly László
TEL:	06/20 3427 127	ÉTDR:	--		
MUNKATÁRS:	Molnár-Palkó Viktória	DÁTUM:	2026. 07. 16.		

ÁLTALÁNOS ÉPÜLETSZERKEZETI LEÍRÁS

Alapozás és Vázszerkezet:

Az épület lemezalapozással készül. Lemezvastagság: 80 cm vasalt aljzatbeton.
Monolit vasbeton pillérvázaz épület monolit vasbeton merevítő falakkal, kerámia kitöltő falszerkezetekkel.
A földém vázszerkezete 25 cm monolit vasbeton lemez.

Falszerkezetek:

Külső homlokzati falak - A vázkitöltő falak szerkezete Porotherm 30 N+F falazatok. A külső homlokzaton 15cm szálaz hőszigeteléssel, színezett struktúrált vakolattal. Épületen belül - Liftek és lépcsőház falai 20 cm monolit vasbeton falak.
- Lakásválasztó falak Silka 30 cm térelválasztó falazattal készülnek.
- A válaszfalak 10 cm Ytong vagy Porotherm válaszfalalapotokból készülnek.

Lépcső:

Fele - fele arányban egy, illetve kétkarú vasbeton lépcsők a felszín felett. A teremgarázs szintre levezető lépcsők főleg kettő, helyenként három karú vasbeton lépcsők.

Vízszigetelések

A tervezett épület talajjal csatlakozó épületszerkezetei 2 rtg. talajnedvesség elleni elasztomer bitumenes lemezszigeteléssel készülnek. A homlokzat lábazatainak csapóeső elleni szigetelése a padlószigeteléshez kapcsolt bitumenes vastaglemez szigeteléssel biztosított, melyet minimum a terepcsatlakozástól számított 30 cm magasságig fel kell vezetni. A lábazaton a vízszigetelés magasságáig csak zártcellás szerkezetű, fagyálló hőszigetelő anyagok alkalmazhatóak.

Hőszigetelés:

A homlokzati falak, illetve a vasbeton szerkezetek megfelelő hőátbocsátási tényezővel rendelkező kiegészítő hőszigetelést kapnak, a külső falak 10 cm EPS Grafit homlokzati hőszigeteléssel készülnek, a vasbeton koszorú 5+10 cm hőszigetelést kap. A talajon fekvő padlók 12 cm vastag, az emelti födémek 4cm Austrotherm AT N-100 szigetelést kapnak, a peremek mentén körben mindenhol 2 cm Austrotherm peremszigeteléssel.

Nyílászárók:

Az épület külső nyílászárói hőszigetelt üvegezésű műanyag nyílászáró szerkezetek fix bukó-nyíló kivitelben, rezedazöld színben. A lakáson belüli ajtók színfurnézott ajtók.

Függőleges szerkezetek felületképzése:

A lakószobák és konyha falburkolata glettelés + egyszínű diszperzites festés. A fürdőszobákban csempeburkolat készül egyedi igények szerint. A homlokzat színvakolattal készül, változóan tisztafehér és bézs színben, a lábazat 30 cm magas műgyanta lábazati vakolatot kapott.

Vízszintes szerkezetek felületképzése:

Az előtér, a fürdőszoba, a konyha és étkező, a WC burkolata kopásálló ragasztott kerámia. A nappaliban és a szobákban laminált parketta burkolat készül. A teraszok burkolata csúszásmentes, 4 cm vtg. beton térkő. A kültéri burkolatok csúszásmentes, nyitott fugás térkő burkolatok.

Fedések:

Az épület nyeregteretős fedése egyenesvágású kerámia cserépfedéssel készült.

TERVEZŐ:	SIBYLLA Design Kft.	CÍM:	1103 Budapest, Szent László tér 3.	MEGRENDELŐ:	MOLNÁRBETON Kft.
	Szily Boldizsár [É/1 13-1213]	HRSZ.:	39049/1, 39058, 39060	KÉPVISELI:	Hornek Károly László
TEL:	06/20 3427 127	ÉTDR:	--		
MUNKATÁRS:	Molnár-Palkó Viktória	DÁTUM:	2026. 07. 16.		

RT01 - Cserépfedésű magastető · Egyenesvágású cserépfedés · 3,5 cm lécezés · 2,5 cm ellenléc · 1 réteg alátétszigetelés · 5 cm átszellőztetés · 25 cm közetgyapot hőszigetelés a párnafák között · Párazáró réteg: alufólia betétes elasztomer bitumenes lemez (4mm, Al, SBS, Sdmin.=1500m) · Felületkellősítés - mod. bit. máz. vagy bit. emulzió · 25 cm monolit vb. földém · Glettelés, belső festés	RT01 - Cserépfedésű magastető · Egyenesvágású cserépfedés · 3,5 cm lécezés · 2,5 cm ellenléc · 1 réteg alátétszigetelés · 5 cm átszellőztetés · 25 cm közetgyapot hőszigetelés a párnafák között · Párazáró réteg: alufólia betétes elasztomer bitumenes lemez (4mm, Al, SBS, Sdmin.=1500m) · Felületkellősítés - mod. bit. máz. vagy bit. emulzió · 25 cm monolit vb. földém · Glettelés, belső festés
RT02 - Járáható terasztető, egyenes rtgrend · 81 cm vegetáció és ültetőközeg · 1 réteg 125g/m2 felülettömegű műanyag fátýol szűrőréteg · védő-elválasztó-vízelvezető drénlemez Schlüter (7mm TROBA-RO) · 2rtg csapadékvíz elleni szigetelés - fel -Bauder PYE PV200 S5 TALK sbs. mod. bit. gyökérállónak minősített lemez felső rtg palazuzalék hínítésű elaszt.-bit. lemez (5mm, PV, S, SBS) az alsó rtghez teljes felületen lángholvasztással rögzítve -Bauder TEC KSA 1,5m szél sávban mech. rögzítve, a tetőn másutt szabadon fektetve · Bauder PIR FA, mindkét oldalon Alu. kasírozású hőszigetelő táblá,10+5 cm EPS N-150 hőszigetelés 2 rétegben lépcsős eltólásokkal · Bauder Therm D-S 2 alubetétes bitumenes párazáró lemez, párazáró rtg alufólia betétes elaszt.-bit. lemez (4mm, Al, SBS, Sadmin.=1500m) lángholvasztással teljes felületen az aljzathoz rögzítve · Felületkellősítés - Bauder Burkolit V kellősítő, mod. bit. máz, vagy bit. emulzió · 5-20cm lejtést adó beton (≤36 m²-enként dilatálva, felületen 2.0%-os lejtéssel), 2cm vtg EPS 150 lemezekkel lépcsősen kikönnýtve (vbeton, min. ~6cm) · 25cm monolit vb. földémlémez (mennyezet hűtés-fűtés) · Glettelés, belső festés	RT02 - Járáható terasztető, egyenes rtgrend · 81 cm vegetáció és ültetőközeg · 1 réteg 125g/m2 felülettömegű műanyag fátýol szűrőréteg · védő-elválasztó-vízelvezető drénlemez Schlüter (7mm TROBA-RO) · 2rtg csapadékvíz elleni szigetelés - fel -Bauder PYE PV200 S5 TALK sbs. mod. bit. gyökérállónak minősített lemez felső rtg palazuzalék hínítésű elaszt.-bit. lemez (5mm, PV, S, SBS) az alsó rtghez teljes felületen lángholvasztással rögzítve -Bauder TEC KSA 1,5m szél sávban mech. rögzítve, a tetőn másutt szabadon fektetve · Bauder PIR FA, mindkét oldalon Alu. kasírozású hőszigetelő táblá,10+5 cm EPS N-150 hőszigetelés 2 rétegben lépcsős eltólásokkal · Bauder Therm D-S 2 alubetétes bitumenes párazáró lemez, párazáró rtg alufólia betétes elaszt.-bit. lemez (4mm, Al, SBS, Sadmin.=1500m) lángholvasztással teljes felületen az aljzathoz rögzítve · Felületkellősítés - Bauder Burkolit V kellősítő, mod. bit. máz, vagy bit. emulzió · 5-20cm lejtést adó beton (≤36 m²-enként dilatálva, felületen 2.0%-os lejtéssel), 2cm vtg EPS 150 lemezekkel lépcsősen kikönnýtve (vbeton, min. ~6cm) · 25cm monolit vb. földémlémez (mennyezet hűtés-fűtés) · Glettelés, belső festés
RT03 - Járáható terasztető, egyenes rtgrend · 4 cm önhordó térkő-burkolat / 2 cm önhordó, nyitott fűgájú kezelt fa burkolat · 4 cm frakcionált bazalt zúzalék(d=6-12mm) ágyazat · 37 cm vegetáció és ültetőközeg · 1 réteg 125g/m2 felülettömegű műanyag fátýol szűrőréteg · védő-elválasztó-vízelvezető drénlemez Schlüter (7mm TROBA-RO) · 2rtg csapadékvíz elleni szigetelés - fel -Bauder PYE PV200 S5 TALK sbs. mod. bit. gyökérállónak minősített lemez felső rtg palazuzalék hínítésű elaszt.-bit. lemez (5mm, PV, S, SBS) az alsó rtghez teljes felületen lángholvasztással rögzítve -Bauder TEC KSA 1,5m szél sávban mech. rögzítve, a tetőn másutt szabadon fektetve · Bauder PIR FA, mindkét oldalon Alu. kasírozású hőszigetelő táblá,10+5 cm EPS N-150 hőszigetelés 2 rétegben lépcsős eltólásokkal · Bauder Therm D-S 2 alubetétes bitumenes párazáró lemez, párazáró rtg alufólia betétes elaszt.-bit. lemez (4mm, Al, SBS, Sadmin.=1500m) lángholvasztással teljes felületen az aljzathoz rögzítve · Felületkellősítés - Bauder Burkolit V kellősítő, mod. bit. máz, vagy bit. emulzió · 5-20cm lejtést adó beton (≤36 m²-enként dilatálva, felületen 2.0%-os lejtéssel), 2cm vtg EPS 150 lemezekkel lépcsősen kikönnýtve (vbeton, min. ~6cm) · 25cm monolit vb. földémlémez (mennyezet hűtés-fűtés) · Glettelés, belső festés	RT03 - Járáható terasztető, egyenes rtgrend · 4 cm önhordó térkő-burkolat / 2 cm önhordó, nyitott fűgájú kezelt fa burkolat · 4 cm frakcionált bazalt zúzalék(d=6-12mm) ágyazat · 37 cm vegetáció és ültetőközeg · 1 réteg 125g/m2 felülettömegű műanyag fátýol szűrőréteg · védő-elválasztó-vízelvezető drénlemez Schlüter (7mm TROBA-RO) · 2rtg csapadékvíz elleni szigetelés - fel -Bauder PYE PV200 S5 TALK sbs. mod. bit. gyökérállónak minősített lemez felső rtg palazuzalék hínítésű elaszt.-bit. lemez (5mm, PV, S, SBS) az alsó rtghez teljes felületen lángholvasztással rögzítve -Bauder TEC KSA 1,5m szél sávban mech. rögzítve, a tetőn másutt szabadon fektetve · Bauder PIR FA, mindkét oldalon Alu. kasírozású hőszigetelő táblá,10+5 cm EPS N-150 hőszigetelés 2 rétegben lépcsős eltólásokkal · Bauder Therm D-S 2 alubetétes bitumenes párazáró lemez, párazáró rtg alufólia betétes elaszt.-bit. lemez (4mm, Al, SBS, Sadmin.=1500m) lángholvasztással teljes felületen az aljzathoz rögzítve · Felületkellősítés - Bauder Burkolit V kellősítő, mod. bit. máz, vagy bit. emulzió · 5-20cm lejtést adó beton (≤36 m²-enként dilatálva, felületen 2.0%-os lejtéssel), 2cm vtg EPS 150 lemezekkel lépcsősen kikönnýtve (vbeton, min. ~6cm) · 25cm monolit vb. földémlémez (mennyezet hűtés-fűtés) · Glettelés, belső festés
RP01 - Talajon fekvő padló · 0 - 40 cm lejtést adó beton (≤36 m2-ként dilatálva, felületen 2,0% lejtéssel) · 50 cm vasalt aljzatbeton · 5 cm szerelőbeton · 1rtg. szigetelést védő bit. vékonylemez - oxidbit. lemez 3mm, GV,O · 1rtg. talajvíznyomás elleni szigetelés - elasztomer-bit. lemez - 4mm, PV, SBS lángholvasztással teljes felületen az aljzathoz rögzítve · felületkellősítés - mod. bit. máz, vagy bit. emulzió · 10 cm szerelőbeton	RF01 - Pince fal · 1 réteg 4 mm SBS modifikált modifikált bitumenes vastaglemezes talajvíznyomás elleni vízszigetelés · 1 réteg hideg bitumenmáz kellősítés · 30 cm vasbeton falszerkezet · 1 cm simított belső vakolat · glettelés · belső festés
RP02 - Általános emeletközi földém, belső terek · 2cm padlóburkolat / lapburkolatok alatt bevonat szig. · 6cm úsztatott cementesztřich - ZE20 · 1rtg. technológiai szigetelés - PE02 fólia · 4cm EPS N100 szintkiegyenlítés · 2cm Isover TDPS lépéshangszigetelés - úsztató réteg · 25cm monolit vb. földémlémez (mennyezet hűtés-fűtés) · Glettelés, belső festés	RF02 - Külső fal · THR (ragasztott táblás homlokzati hőszigetelés) · 15 cm közetgyapot hőszigetelés RP-PT · 30 cm PTH vázkitöltő falazat · 1 cm simított belső vakolat · glettelés · belső festés
RP03 - Általános emeletközi földém, belső terek · 2cm padlóburkolat / lapburkolatok alatt bevonat szig. · 6cm úsztatott cementesztřich - ZE20 · 1rtg. technológiai szigetelés - PE02 fólia · 4cm EPS N100 szintkiegyenlítés · 2cm Isover TDPS lépéshangszigetelés - úsztató réteg · 25cm monolit vb. földémlémez (mennyezet hűtés-fűtés) · 15 cm közetgyapot hőszigetelés RP-PT · Glettelés, belső festés	RF03 - Válaszfal · Glettelés, belső falfestés · 10 cm PTH 10-es falazóelem · Glettelés, belső falfestés
RP04 - Mondolit vasbeton földém (30 cm) · 30 cm monolit vasbeton földémszerkezet	RF04 - Lakáselválasztó fal · Glettelés, belső falfestés · 30cm SILKA lakáselválasztó falazóelem · Glettelés, belső falfestés

252 lakásos társasház - Szent László tér - Konceptióterv

Rétegrend OÉT M 06

TERVEZŐ:	SIBYLLA Design Kft.	CÍM:	1103 Budapest, Szent László tér 3.	MEGRENDELŐ:	MOLNÁRBETON Kft.
	Szily Boldizsár [É/1 13-1213]	HRSZ.:	39049/1, 39058, 39060	KÉPVEISEL:	Hornek Károly László
TEL:	06/20 3427 127	ÉTDR:	--		
MUNKATÁRS:	Molnár-Palkó Viktória	DÁTUM:	2026. 07. 16.		

Tervezői nyilatkozat

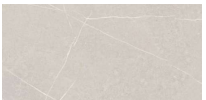
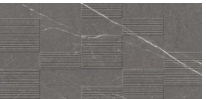
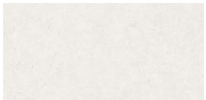
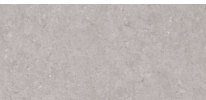
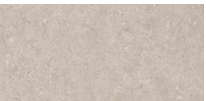
Alulírott **Szily Boldizsár** (2024 Kisoroszi Ó utca 4.; [É/1 13-1213]) felelős tervezőként kijelentem, hogy a **1103 Budapest, Szent László tér 3. 39049/1, 39058, 39060** szám alatt található ingatlanra készített tervdokumentáció a vonatkozó jogszabályok alapján:

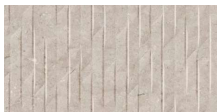
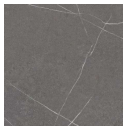
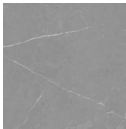
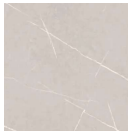
- Az általam tervezett építészeti-műszaki megoldás megfelel az általános érvényű és eseti hatósági előírásoknak, illetve műszaki irányelveknek.
- Megfelelnek a hatályos rendeletek, szabályzatok, Országos MSZ és ágazati szabványok, műszaki előírások követelményeinek.
- A tárgyi tervdokumentáció a létesítmény (létesítmény csoport) telepítésére, tervezésére és üzemeltetésére vonatkozó munkavédelmi, biztonságtechnikai szabályok, további egyéb hatósági, egészségvédelmi és környezetvédelmi előírások betartásával készült, valamint ezek érvényesítésének módját, adatait a műszaki leírás megfelelő fejezetei tartalmazzák.
- A jogszabályokban meghatározottaktól eltérés engedélyezése szükséges-e: igen / **nem*** ha igen, az arra való utalás:
- A vonatkozó nemzeti szabványtól eltérő műszaki megoldás alkalmazása esetén a szerkezet, eljárás vagy számítási módszer a szabványossal legalább egyenértékű
- Az építési, bontási tevékenységgel érintett építmény **tartalmaz** / nem tartalmaz* azbesztet.
- Az általam tervezett épület megfelel az épületenergetikai követelményeknek és az ezt igazoló energetikai számítást a külön jogszabályi előírások szerint elkészítettem.
- Az épület megfelel a TÉKA 71.§ (2) bekezdésében foglaltaknak.

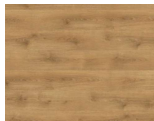
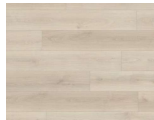
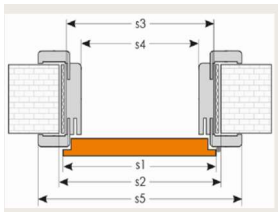
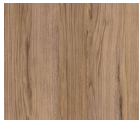
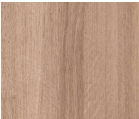
Szily Boldizsár
Okleveles építészmérnök



.....

Felhasználható anyagok és szerkezetek listája		
Anyaglista tervezet, amely az engedélyezési-kiviteli tervek véglegesítését követően módosulhat.		
Hidegburkolat	Méret	Típus
Fürdőszoba-WC		
Csempe falburkolatok		
Argenta Capri Dark ARGE_42282 30x60	30x60	
Argenta Capri Grey ARGE_42275 30x60	30x60	
Argenta Capri Cream ARGE_42268 30x60	30x60	
Argenta Capri Faro Dark ARGE_42312 30x60	30x60	
Argenta Capri Faro Grey ARGE_42305 30x60	30x60	
Argenta Capri Faro Cream ARGE_42299 30x60	30x60	
Argenta Dual White ARGE_31149 30x60	30x60	
Argenta Dual Grey ARGE_31170 30x60	30x60	
Argenta Dual Cream ARGE_31156 30x60	30x60	
Argenta Dual Tortora ARGE_31163 30x60	30x60	

Argenta Dual Blend White ARGE_31187 30x60	30x60	
Argenta Dual Blend Grey ARGE_31217 30x60	30x60	
Argenta Dual Blend Cream ARGE_31194 30x60	30x60	
Argenta Dual Blend Tortora ARGE_31200 30x60	30x60	
Padlóburkolat		
Argenta Capri Dark ARGE_42251 60x60	60x60	
Argenta Capri Grey ARGE_42244 60x60	60x60	
Argenta Capri Cream ARGE_42237 60x60	60x60	
Argenta Light Stone White ARGE_67283_144 60x60	60x60	
Argenta Light Stone Grey ARGE_67290_144 60x60	60x60	
Argenta Light Stone Taupe ARGE_26527 60x60	60x60	
Argenta Light Stone Beige ARGE_70863_144 60x60	60x60	

Laminált padló	méret	
EGGER NatureSense Brown Warmia Walnut EGGER_592774 1192x193x8mm	1192x193x8mm	
EGGER NatureSense Natural North Oak EL2970 EGGER_593290 1192x193x8mm	1192x193x8mm	
EGGER Nature Sense White Elton Oak EGGER_593719 1192x193x8mm	1192x193x8mm	
EGGER NatureSense Murom OAK EL2834 EGGER_593696 1192x193x8mm	1192x193x8mm	
EGGER NatureSense Bardolino Oak EGGER_596291 1292X193X8mm	1192x193x8mm	
Belső ajtók:	méret	
Szabadalmaztatott ajtólap fóliázási technológia, teljesen körbe zárt élek, nincsenek esztétikai hátrányok Függőleges élek lekerekítettek MDF tok szerkezet Tele ajtólapos kivitelek Széles tartományban állítható tokok Fal átfogó tokkal kompatibilis méretű (Ugyan azzal az ajtólappal használható)		
B706 Autumn oak-Őszi tölgy	75/210, 90/210	
B639 European oak-európai tölgy	75/210, 90/210	
B772 Scandinavian oak- skandináv tölgy	75/210, 90/210	
B705 Spring oak-Tavaszi tölgy	75/210, 90/210	

B462 Cedar forte- Cédrus	75/210, 90/210	
B707 Winter oak- Téli tölgy	75/210, 90/210	
B598 Ashy oak- Hamvas tölgy	75/210, 90/210	
Szaniterek:	méret	Típus
Kád:		
Laufen Lua 170x75 cm	170x75	
Mosdó:		
Geberit Smyle Square mosdó 60x46	60x46	
WC:		
GEBERIT SQUARE FALI WC		
GEBERIT SQUARE FALI WC ülőke		
Grohe Skate Air nyomólap fehér		
Zuhanytálca:		

Rdaway Doros C szögletes zuhanytálca lapos 80x80 SDRC8080-01	80x80	
Rdaway Doros C szögletes zuhanytálca lapos 90x90	90x90	
Csapterlepek:		
Hansgrohe Vernis Blend Egykaros mosdócsapterlep 100, lefolyógarnitúra nélkül mosdó 71580000		
Hansgrohe Vernis Blend Egykaros zuhanycsapterlep falsíkon kívüli szereléshez zuhany 71640000		
Hansgrohe Vernis Blend Egykaros kádcsapterlep falsíkon kívüli szereléshe kád 71440000		
Hansgrohe Vernis Blend Zuhanytartó szett Vario, 160 cm-es zuhanytömlőve zuhanyszett 26273000		
Elektromos szerelvények		
Legrand valena life kapcsoló		

Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Önkormányzata

részére



Elektronikusan aláírta:

Mehrlí Péter Gábor

2026-07-09 09:37:49 +0200

**EURO – IMMO Expert Kft****Tárgy:** Értékfenntartó nyilatkozat

Budapest, 2026. 07. 09.

Tisztelt Ügyfelünk!

Hivatkozva a **1102 Budapest, Szent László tér 2-4. 39049/1 hrsz.** alatt található ingatlan 2026.02.10-i fordulónappal készült szakvéleményére, ezúton nyilatkozunk, hogy az ingatlan:

forgalmi értékét

632 000 000 forintban

határoztuk meg.

Továbbá, a megnevezett ingatlan ügyében nyilatkozunk, hogy a 2026.02.10-i helyszíni szemlét követően az ingatlan piaci szegmensét befolyásoló jelentős változás nem történt, de az ingatlan állagában bekövetkezett jogi és műszaki változások miatti esetleges érték-módosulás csak ismételt helyszíni szemle után határozható meg.

Amennyiben a nevezett ingatlan jogi helyzetében, műszaki állapotában és környezetében nem történt változás, úgy nyilatkozunk, hogy az értébecslésben megállapított forgalmi értékeket további 90 napra vonatkozóan is fenntartjuk.

Tisztelettel:


Mehrlí Péter

ügyvezető



A Magyar Ingatlanszövetség tagja

EURO-IMMO

1065 Budapest, Nagymező utca 4
Telefon: 413-7504 Fax: 343-0674
E-mail: expert@euroimmo.hu
Honlap: www.euroimmo.hu



INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

1102 Budapest, Szent László tér 2-4.

sz. alatti ingatlanról

EURO-IMMO Expert Kft.

1065 Bp. Nagymező u. 4. Tel: 413-7504; 413-7505 Fax: 343-0674 e-mail: expert@euroimmo.hu

INGATLAN ÉRTÉKELÉS

Fejlesztési telek

Ft

Az értékelő társaság:	Euro-Immo Expert Kft.					
Szakértő(k) neve:	Mehrli Péter, Vinklár Róbert					
A vizsgálat időpontja:	2026.02.10					
A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye:	magáncélú felhasználás					
első vizsgálat		éves felülvizsgálat		egyéb: aktualizálás	X	
Megrendelő:	Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Önkormányzata					

Összefoglaló tábla

Az ingatlan megnevezése	kivett intézményi épület
Az ingatlan természetbeni címe	1102 Budapest, Szent László tér 2-4.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe	Budapest X. kerület, Belterület 39049/1 hrsz.
Helyrajzi száma	39049/1
Telek területe	6 656 m ²

Forgalmi érték

Piaci összehasonlító megközelítés szerint	631 841 899 Ft
Egyeztetett aktuális (végső) piaci érték kerekítve:	632 000 000 Ft

A meghatározott értékek nettó értékek!

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

Könnyen		Átlagos	X	Problematicus		Nehéz	
erős kereslet		kiegyenlített kereslet-kínálat		kínálati piac		erős túlkínálat	

Mellékletek

1. Fotók, térképek, KÖKÉSZ és SZT részlet	X
2. Tulajdoni lap	X
3. Térképkivonat	X
4. Változási vázrajz	X
5. Kitűzési vázrajz	X
6. Alaprajz	X

Az értékbéslés elektronikus példányban készült.

Az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan címe:	1102 Budapest, Szent László tér 2-4.
Helyrajzi száma:	39049/1
Telek terület (m ²):	6 656
Bejegyzett tulajdonos(ok):	X. ker. Önkormányzat
Tulajdoni hányaduk:	1/1
Esetleges széljegyek tartalma:	-
Haszonélvezet, illetve egyéb terhek:	vezetékjog 9m2 és 33m2 területre (ELMÚ Hálózati Kft.) vezetékjog 122m2 területre (Budapesti Távhőszolgáltató Zrt.)
Bérlő:	n.a.
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	iskola, intézményi és lakóépületek, kereskedelmi ingatlanok
Településen belüli elhelyezkedése:	Kőbánya (Ligettelek) központi részén, a Szent László téren
Megközelíthetősége:	szilárd burkolatú úton, busz, villamos, távolabb metró
Meglévő közművek:	víz, villany, csatorna, gáz az utcában
A telek alakja, domborzata:	szabályos négyszög alakú, sík felszínű
Nyitottság, kerítettség:	utcára nyitott, kerített
Hasznosítás jelenlegi formája:	volt óvoda és bölcsőde épülete és telke, jelenleg parkoló
Legcélszerűbb hasznosítás:	fejlesztési telek
Egyéb értéket befolyásoló körülmény: A telken található volt óvoda és bölcsőde épület a gyenge műszaki állapot, kialakítás miatt bontandó. Bontási költségét (becsült 70 000,-Ft/m2) figyelembe vettük számításaink során.	

Rövid, szöveges ismertető

Általános leírás, piaci helyzet:

Az értékelt ingatlan budapest X. kerületében, Kőbánya központi részén, a Szent László téren helyezkedik el. A környező ingatlanok önkormányzati intézmények épületei, lakóingatlanok, kereskedelmi egységek, közpark, templom. Központi elhelyezkedéséből adódóan infrastruktúrális ellátottsága és tömegközlekedési kapcsolatai kiválóak. Parkolás megoldható a telken belül és a környező utcákban.

Az elmúlt években nőtt a fejlesztési telek ingatlanok értéke a térségben, a hasonló adottságú ingatlanok piacán a kínálati oldal rendkívül szűk.

Jogi helyzet:

Az ingatlan jogi helyzete rendezett. A telek területéből, a mellékelt kitűzési vázrajz szerint 1452m² lekerített telekrészt a szomszédos általános iskola használ ideiglenesen, a tulajdonos önkormányzat jóváhagyásával. A tulajdonos telki (átjárási) szolgalmi jog alapítását kezdeményezte az illetékes földhivatalnál a telekszomszéd Polgármesteri Hivatal Ügyfélközpont udvari megközelíthetősége érdekében. Az érintett terület 30m². (lásd: változási vázrajz melléklet). Mivel nem bejegyzett teher, és az érintett telekrész mérete miatt a bejegyzést követően sem gyakorol számottevő hatást az ingatlan forgalomképességére, értékére, ezért nem vettük figyelembe kalkulációink során.

A telek leírása:

A telek sík felületű, kerített, a közművek közül a víz, villany, csatorna került bevezetésre a telekre, gáz az utcában elérhető. Lk-1/17 övezeti besorolású, kisvárosias lakóterület. Beépíthetősége 50%, max építmény magassága 12,5 méter. Terepszint alatti építményszinten a terület 60%-ban beépíthető. A szintterület mutató legnagyobb mértéke 2,0m²/m². A területen elhelyezhető funkciókat a mellékelt KÖKÉSZ és SZT kivonat tartalmazza.

A 18§ c pontja szerinti korlátozás: "Zárt sorú beépítésű módú építési övezetben - eltérő rendelkezés hiányában - az épület közterület felőli párkánymagassága a két oldalról szomszédos épületek közterületiparkánymagassága számtani átlagát legfeljebb 0,5 méterrel lépheti túl oly módon, hogy a párkánymagasság nem haladhatja meg az építési övezetben megengedett legnagyobb értéket". Ez az utcafront tér felőli részén korlátozhatja az építménymagasságot és a tér felőli részen (legértékesebb rész) alacsonyabb épület építhető meg.

A felépítmény leírása:

A telken található felépítmény, volt óvoda és bölcsőde épület kb. az 1970-es években épült vasbeton vázszerkezettel, lapostetővel. A távfűtéses épület több helyen beázik, a falakon vizesedés jelei látszanak, a burkolatok, külső és belső nyílászárók elhasználódott állapotúak. Nettó alapterülete a mellékelt alaprajz szerint: 1730m².

A korábban betöltött funkciójára nincs szükség, mivel új óvoda és bölcsőde épült a környéken, új funkcióra átalakítása, felújítása gazdaságosan nem megoldható, ezért a gyenge műszaki állapotú épület lebontása indokolt.

Piaci összehasonlító elvű megközelítés

A telek piaci összehasonlító értékelése

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés, fekvés	1102 Budapest, Szent László tér 2-4.	Bp., X. kerület Óhegy parknál	Bp., X. kerület Kőbánya-Kertváros	Bp., X. kerület Fertő utca
Leírás	Lk-1/17 kisvárosias lakóterület. Beépíthetősége 50%, max építmény magassága 12,5 méter. Szintterület mutató 2,0m ² /m ² ,	Vi-2/13 intézményi övezet, beép.:35% bruttó szintterület ép. engedély alapján 5769 m ² , összesen 61 lakással	Vi intézményi övezet, beép.:45% szintter.m.: 1,0m ² /m ² , lakás építhető, saroktelek. p. mag 10,5m	Vi-2/13 intézményi övezet, t, beép.: 45% szintter.m.: 2,0m ² /m ² , bontandó épülettel, lakások építhetők
Közművesítettség	víz, villany, csatorna, gáz az utcában	n.a	n.a	összközmű
Méret (m ²)	6 656	3 720	5 026	2538
Építhető szintterület (m ²)	13 312	5 769	5 026	5 330
Ár / Kínálati ár (Ft)		488 406 900	424 900 000	320 000 000
Fajlagos érték (Ft/szintter.m ²)		84 661	84 540	60 040
Kínálati ár korrekció		-15%	-15%	-15%
Korrigált fajlagos érték (Ft/szintter.m ²)		71 961	71 859	51 034
Adatforrás időpontja		2026.02.0C.hu T040981	2026.02.0C.hu T039918	2026.02. ingatlan.com 35016598

A telekérték korrekciója

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Méret				
Beépíthetőség				
Építhető volumen	nagyobb projekt megvalósítható	-15%	-15%	-15%
Mikrokörnyezet kerületen belül	Szent László tér	5%	5%	15%
Elhelyezkedés Bp-en belül,				
Jelleg				
Sarokfekvés				
Lakásszám korlátozás				
Infrastruktúra				
Oh adatnál van bontandó épület				5%
Parkánymagasság miatti korlátozás (a tér felőli oldalt érinti)	Nem használható ki a 12 m építménymagasság a tér felőli utcafront részen	-5%		-5%
Meglévő közművek				
Építési engedély nincs		-5%		
Övezeti jelleg				
Hasznosíthatóság, nem saroktelek			-5%	
Bontandó épület				
Összes módosítás		-20%	-15%	0%
Módosított alapár (építhető szintterületre Ft/m ²)		57 569	61 080	51 034
Súlyozás		33,33%	33,33%	33,33%
Súlyozott alapár (építhető szintterületre Ft/m ²)	56 561			

A nagy mértékű összkorrekciókat a telek mérete és a szabályozásban lévő korlátozások indokolták, illetve, hogy nem rendelkezik építési engedéllyel.

A telekérték megállapítás

TE=	13 312	szintter. m ² x	56 561	Ft / m ² =	752 941 899 Ft
Bontási költség, törmelék elszállítás (1 730m ² * 70 000,-Ft/m ²)					121 100 000 Ft
Összesen:					631 841 899 Ft

Egyeztetett végső piaci érték meghatározása

Az értékelendő ingatlan forgalmi értékét leginkább piaci összehasonlító megközelítéssel lehet kifejezni. Maradvány elvű számítást nem végeztünk, tekintettel a módszer érzékenységre, valamint konkrét fejlesztési tervek hiányára.

Súlyozás		
Az ingatlan értéke piaci összehasonlítás alapján	100%	631 841 899 Ft
Az ingatlan értéke maradvány elvű megközelítés alapján	0%	nem alkalmazott
Az ingatlan aktuális egyeztetett piaci értéke kerekítve		632 000 000 Ft

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

1. Fejlesztési telek, bontandó épülettel a főváros X. kerületében, Kőbánya központi részén, a Szent László téren. Az ingatlan értéke az elmúlt 4 évben jelentősen emelkedett. Térképmásolatból nem állt rendelkezésünkre 90 napnál nem régebbi.
2. A vizsgált ingatlan forgalomképes.
3. A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes tulajdon viszonyokat feltételez.
4. Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége átlagos.
5. A meghatározott érték nettó érték. ÁFA tartalom a jogszabályoknak megfelelően,

ZÁRADÉK

1. A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért -bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés-, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.
2. Az értékelők nem végeztek földmérést, területmérést, a szakvéleményben található alapadatok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak.
3. A helyszíni szemle során feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.
4. A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helytállóak kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.
5. Az értékebecslés – az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egésként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
6. Az értékelés per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
7. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, de ezekért felelősséget nem vállal.
8. Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlanok jelenlegi, jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.
9. Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.



környezet



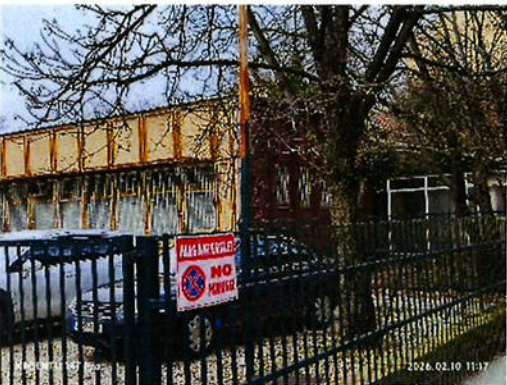
balra utcafront, környezet



telek és utcafront



környezet



telek és bontandó épület



telek és bontandó épület



utcafront



utcafront



bontandó épület



telek és bontandó épület



telek és bontandó épület



bontandó épület

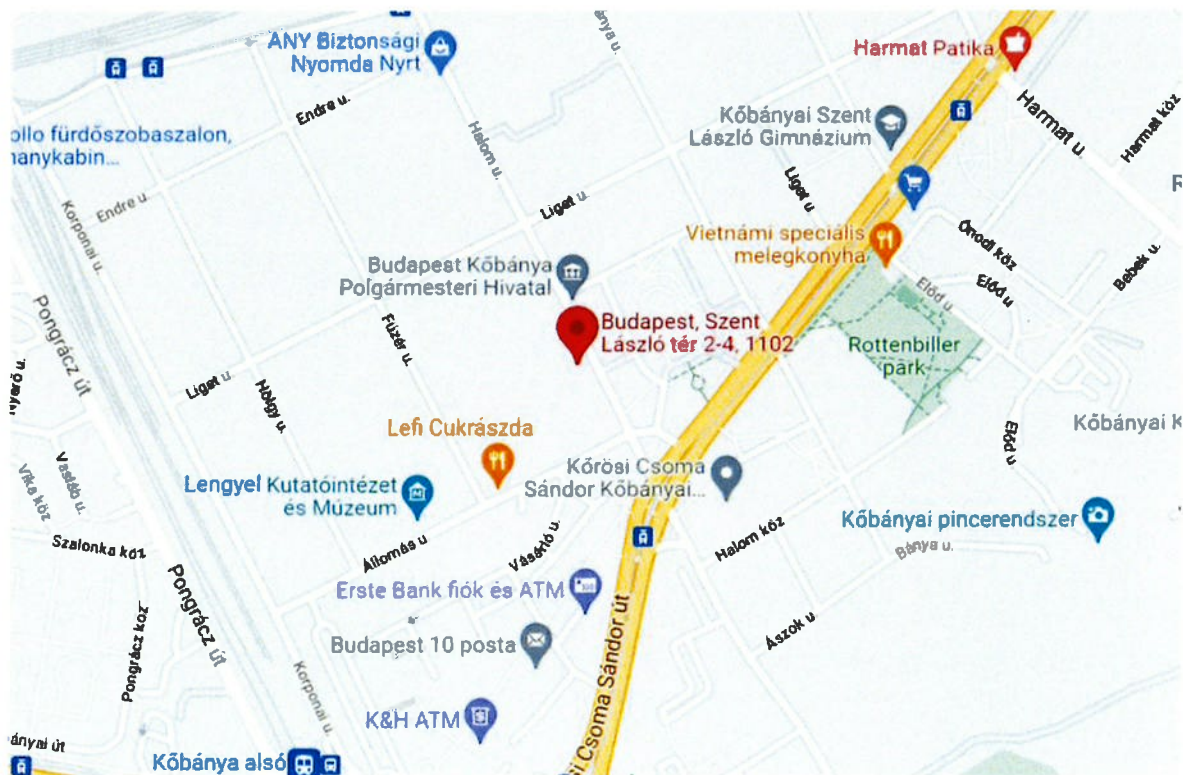
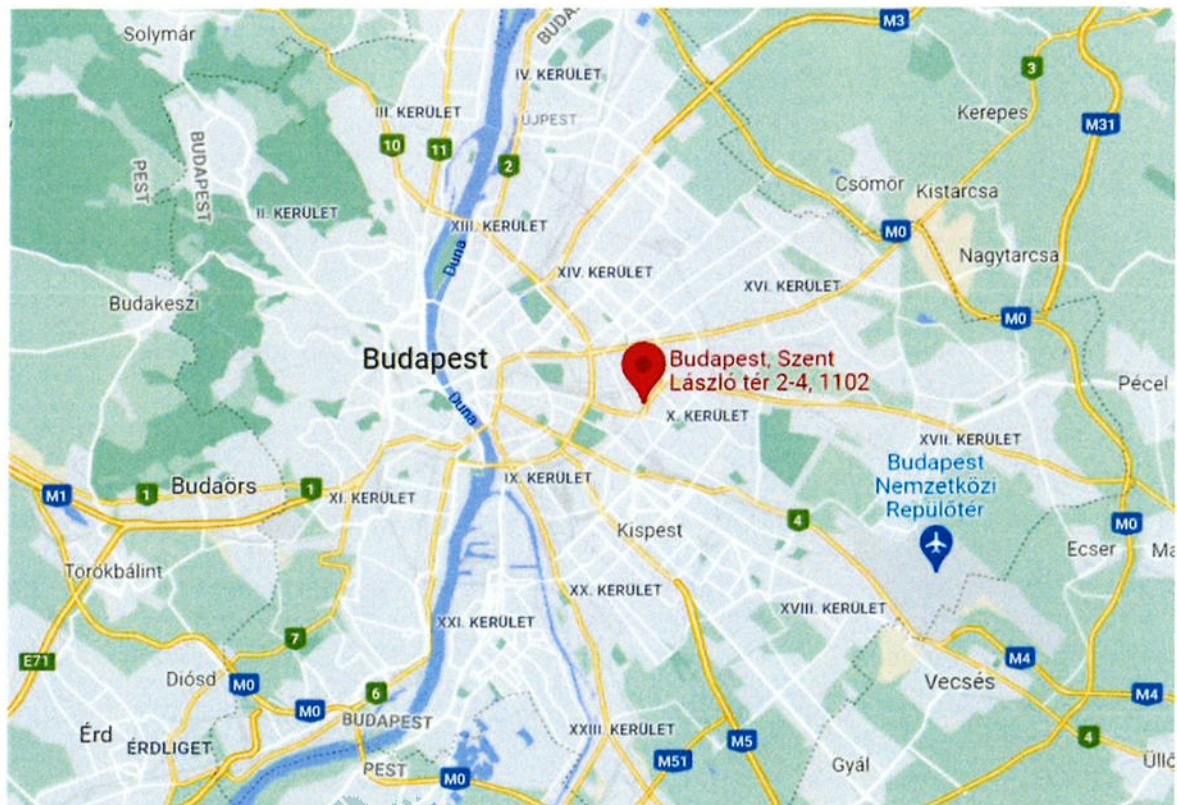


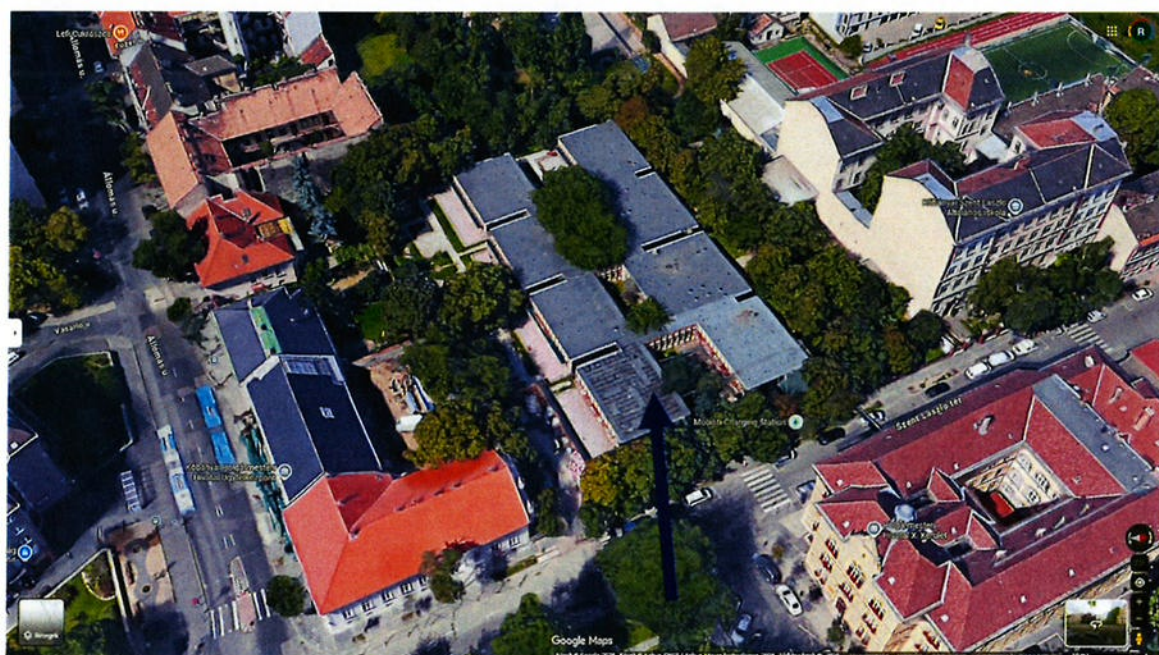
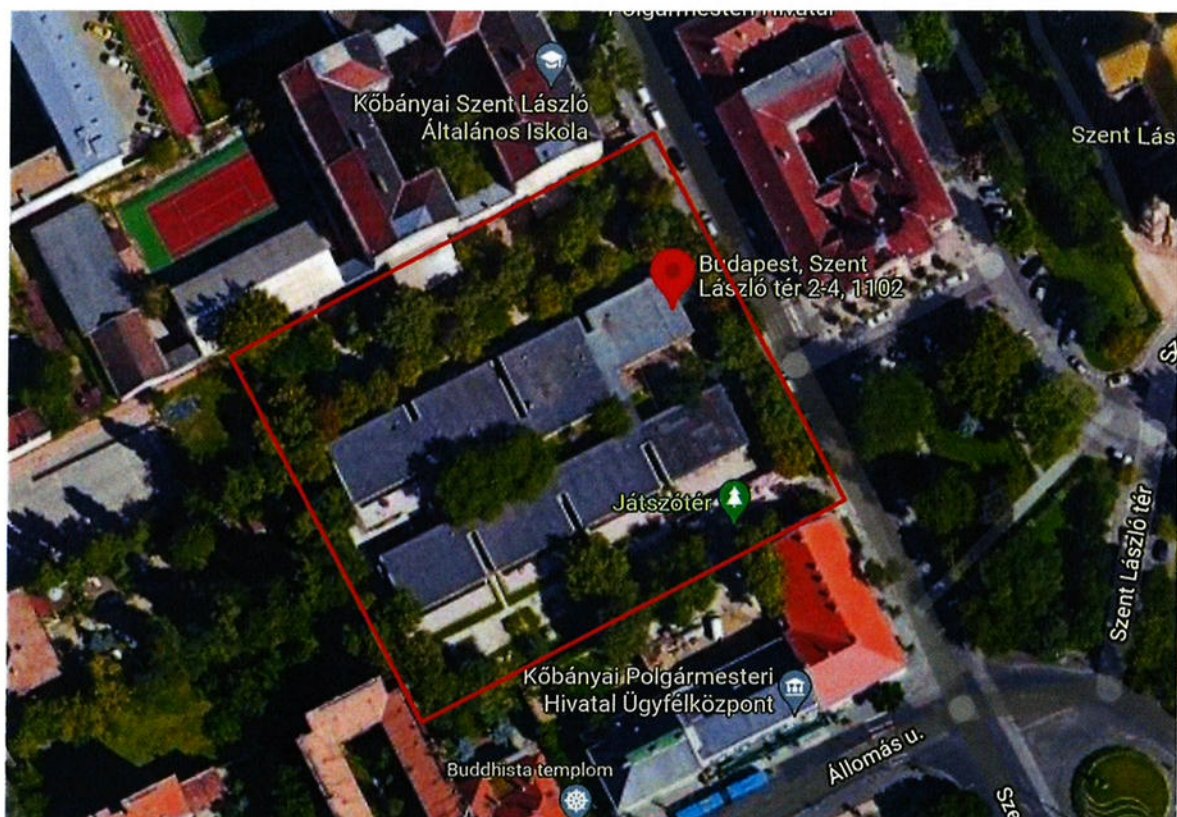
utcakép



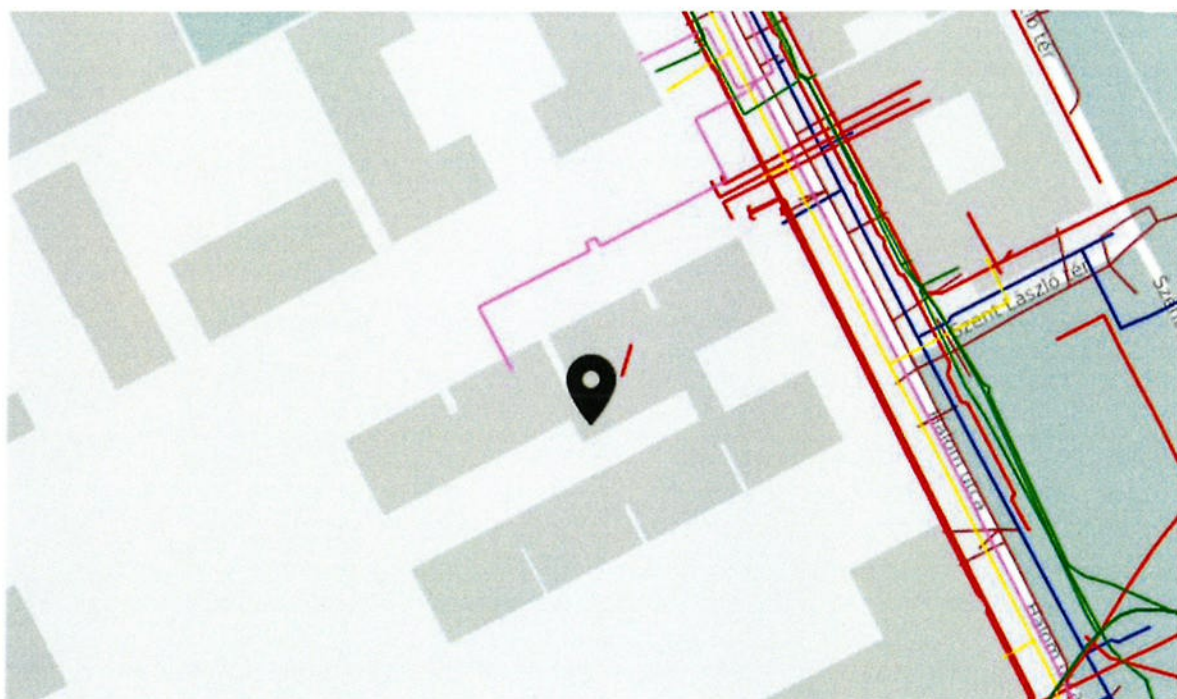
telek és bontandó épület

Térképrészletek





Közműtérkép részlet



Kerületi Szabályozási Terv és Építési Szabályzat részlet (2026-ban érvényes)



Építési hely



Telek zöldfelületként fenntartandó része

4. * Kisvárosias, jellemzően zárt sorú lakóterület (Lk-1)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
	Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
					Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Perkolációs fordítható
1	Lk-1/1	K	K	K	K	K	K	K	K	-
2	Lk-1/2	K	K	K	K	K	50	K	K	-
3	Lk-1/3	K	K	K	-	12,5	35	55	2,2	0,8
4	Lk-1/4	800	K	30	4,5	12,5	50	45	1,2	0,75
5	Lk-1/5	800	K	25	3,5	7,5	50	30	0,7	0,2
6	Lk-1/6	2000	SZ	30	-	9	50	50	1	0,5
7	Lk-1/7	800	-	25	-	5,5	50	25	0,5	0,2
8	Lk-1/8	1200	SZ	25	-	7,5	50	30	0,7	0,2
9	Lk-1/9	800	-	25	-	7,5	50	25	0,5	0,2
10	Lk-1/10	400	-	30	-	5,5	50	30	0,5	0,2
11	Lk-1/11	400	SZ	30	3,5	5,5	50	40	0,5	0,2
12	Lk-1/12	900/2500 ^S	Z	35/50 ^S	-	12,5 ^P	40/30 ^S	45/60 ^S	2,0/2,2 ^S	0,5/0,8 ^S
13	Lk-1/13	800/2000 ^S	Z	35/50 ^S	-	12,5 ^P	40/30 ^S	45/60 ^S	2,0/2,2 ^S	0,6/1,0 ^S
14	Lk-1/14	800/1500 ^S	Z	35/50 ^S	-	10,5 ^P	40/30 ^S	45/60 ^S	1,2/1,5 ^S	0,6/1,0 ^S
15	Lk-1/15	500/1200 ^S	Z	35/50 ^S	-	7,5 ^P	40/30 ^S	45/60 ^S	0,8/1,0 ^S	0,5/0,8 ^S
16	Lk-1/16	-	Z	35/50*/ 65***	-	12,5 ^P	50/35*/ 15***n	40/50*/ 65***n	1,4/2,0*/ 2,8**	0,9/1,2*/ 1,6**
17	Lk-1/17	-	Z	50	-	12,5	35	60	2,0	1,2

29 * 2000 m²-es vagy nagyobb saroktelek esetén

30 ** 2000 m²-nél kisebb saroktelek esetén

31 ^S saroktelek esetén

32 * BP/1002/00149-7/2020 számú OTÉK eltérési engedély alapján

33 ^P párkánymagasság

11. Építési övezetek zöldfelületeire vonatkozó előírások

16. § (1) A teleknek a Szabályozási Terven „Megtartandó növényállomány” jellel jelölt részén épületet elhelyezni nem lehet, az egyéb építmény, illetve burkolat legfeljebb a jelölt terület 15%-át foglalhatja el. A területen fát kivágni kizárólag életvédelmi, illetve növény-egészségügyi okból lehet.

(2) A Szabályozási Terven „Telek zöldfelületként fenntartandó része” jellel jelölt területen

a) új építmény nem helyezhető el, kivéve a lakó rendeltetés elhelyezését megengedő építési övezeteket, ahol tároló kivételével egyéb kerti építmény létesítése megengedett,

b) a zöldfelületek aránya rekreációs rendeltetés elhelyezése esetén legalább 60%, egyéb esetben legalább 80%.

(3) A Szabályozási Terven jelölt „Megtartandó fa” törzsétől számított 3 méter sugarú körben 0,5 méternél mélyebb alapozási munkát és a gyökérzónát érintő tereprendezési munkát végezni nem lehet. A fa lombkoronájának terepszintű vetületén belül új építmény – út-, illetve térburkolat kivételével – nem létesíthető, új közműlétesítmény elhelyezése vagy meglévő felújítása során a fa életterét biztosítani kell. A fa törzsétől számított 1,5 méter sugarú körben vízzáró burkolat nem létesíthető.

(4)* A Szabályozási Terven „Kialakítandó védőzöldsáv” jellel jelölt területen télen is takaró háromszintes növényállományú zöldfelületet kell létesíteni. E területen az építmények közül az épülethez kapcsolódó, legfeljebb 1,5 méter széles járda, gépkocsibehajtó, támfal és terepszint alatti műtárgy helyezhető el.

VI. Fejezet

Építmények elhelyezése

12. Általános előírások

17. § (1) A melléképítmények közül – eltérő rendelkezés hiányában – minden építési övezetben elhelyezhető

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) hulladéktartály-tároló,

c) kerti építmény, valamint

d) zászlótartó oszlop.

(2) Kizárólag építési helyen belül építhető

a) víz- és fürdőmedence, kerti tető, épített tűzrakóhely, valamint

b) gépjármű- és egyéb tároló.

(3) Az előkertben – eltérő rendelkezés hiányában – kizárólag

a) kerítés,

b) hulladéktartály-tároló,

c) közmű-becsatlakozási műtárgy,

d) előlépcső, valamint

e) akadálymentes közlekedést biztosító rámpa

helyezhető el.

(4) A saroktelekre vonatkozó szabályozási határértékeket akkor lehet alkalmazni, ha a telektömb több mint 4 telekre tagolódik.

(5) Ha egy telek egynél több építési övezetbe vagy övezetbe tartozik, az övezethatár által elválasztott telekrészekre vonatkozó előírásokat külön-külön kell figyelembe venni.

(6) 6000 m² bruttó szintterületnél nagyobb kereskedelmi létesítményt – eltérő rendelkezés hiányában – zárt sorúan sorolni és funkcionálisan összekötni nem lehet.

(7) Gyalogos alul- és felüljáróban kereskedelmi létesítmény akkor helyezhető el, ha

a) a közlekedő utak méretezett szélessége a kereskedelmi létesítmény elhelyezésével nem csökken,

b) az elhelyezett kereskedelmi létesítmény nettó alapterülete 10 m²-nél nagyobb, kivéve a közlekedésijegy-árusító fülkét,

c) az aluljáróban minden, a gyalogosok számára rendelkezésre álló 100 m² gyalogos közlekedő felületre legfeljebb egy üzlethelyiség jut.

(8) Az Lk és Lke építési övezetben

a) a lakóépületet kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épületet építeni olyan telken lehet, ahol meglévő lakóépület található,

b) kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület kizárólag földszintes, tetőtérbeépítés nélküli, legfeljebb 3 méter, műterem esetén legfeljebb 4,5

méter épületmagasságú, legfeljebb 6 méter gerincmagasságú kialakítással létesíthető, amelynek bruttó alapterülete legfeljebb 50 m² lehet.

(9)* A kerti építmény legmagasabb pontja az 5 métert nem haladhatja meg.

18. § (1)*

(2) Az épület homlokzatfelületéhez hozzászámítandó építményrész legmagasabb pontja a legnagyobb épületmagasság értékétől – eltérő rendelkezés hiányában – legfeljebb annak harmadával térhet el.

(3) Zárt sorú beépítésű módú építési övezetben – eltérő rendelkezés hiányában – az épület közterület felőli párkánymagassága a két oldalról szomszédos épületek közterületi párkánymagassága számtani átlagát legfeljebb 0,5 méterrel lépheti túl oly módon, hogy a párkánymagasság nem haladhatja meg az építési övezetben megengedett legnagyobb értéket.

(4)* Épület utólagos hőszigetelése a telek homlokvonalára épített épület esetében a közterületre legfeljebb 10 cm-rel nyúlhat túl.

13. A zárt sorú beépítési mód

19. § (1) Eltérő rendelkezés hiányában zárt sorú beépítési mód esetén az építési vonal azonos a közterületi telekhatárral.

(2) Eltérő rendelkezés hiányában a KÖu övezet menti szállásjellegű, valamint lakás rendeltetési egység legkisebb padlósintmagassága a járdaszinthez képest legalább*

a) 3 méter, ha az előkert mérete legfeljebb 1 méter,

b) 1,5 méter, ha az előkert mérete 1 méternél nagyobb, de 5 méternél kisebb.

(3) A Kt-Kk övezet menti szállás jellegű, valamint lakás rendeltetési egység legkisebb padlósintmagassága a járdaszinthez képest legalább 0,9 méter, ha az előkert mérete legfeljebb 1 méter.

(4) Az épületek zárt sora a megengedett párkánymagasság legalább kétharmadának megfelelő, de legalább 10 méteres épületközzel megszakítható. Ebben az esetben az épületet a közre néző oldalán homlokzattal kell kialakítani.

VII. Fejezet

Lakóterületek

18. Általános rendelkezések

24. § (1) A lakóterületeken – eltérő rendelkezés hiányában –

- a) lakó,
- b) kiskereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató,
- e) szállás,
- f) sport, valamint
- g) igazgatási, iroda

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(2)* A lakóterületeken – eltérő rendelkezés hiányában – a szolgáltató rendeltetések közül az 5 főnél alacsonyabb foglalkoztatotti létszámmal működő kézműipari tevékenységen kívül egyéb termelő és gyártó tevékenység, önálló raktározás, gépjárműjavítás és kapcsolódó szolgáltatások, valamint önálló parkoló és parkolóház nem létesíthető.

(3) A lakóterületen a melléképítmények közül

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) kerti építmény, valamint
- e) zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(4) Az AI és I jelű építési övezetek területén – eltérő rendelkezés hiányában – kizárólag

- a) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- b) kulturális, közösségi szórakoztató,
- c) sport, valamint
- d) igazgatási

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(5)* Abban az esetben, ha a beépítési mód nem került meghatározásra, a beépítés feltételei az alábbiak:

a) a 14 méternél szélesebb telken új épületet szabadon álló beépítési mód szerint kell elhelyezni,

b) 14 métert nem meghaladó telekszélesség esetén új épület oldalhatáron álló beépítési mód szerint is elhelyezhető, ebben az esetben az építési hely mellett a telekhatár mellett van, amely esetben a nagyobb telepítési távolság biztosítható,

c) ha meglévő beépítés esetén a telken belül egyik szomszédos telekhatár mentén sem biztosított a 3 méter széles oldalkert, a telek zárt sorú beépítési mód szerint építhető be, az épület hátsókert irányába történő bővítése esetén mindkét telekhatár mentén 3 méter széles oldalkert biztosítandó,

d) meglévő épületet bővíteni az a)-c) pont szerint meghatározott beépítési módhoz tartozó építési helyen belül lehet.

(6) Az 1000 m²-nél nagyobb és 60 métert meghaladó mélységű telken a hátsó telekhatártól számított 10 méteren belül építmény nem helyezhető el, azt zöldfelületként kell kialakítani.

(7) Az Lk és Lke építési övezetekben a telek beépítésével egyidejűleg annyi lombos fát kell telepíteni és fenntartani, hogy az előírt legkisebb zöldfelület minden megkezdett 200 m²-ére legalább 1 fa jusson.

(8)* Lakóterületen csak a KÖu övezet menti telken helyezhető el bruttó 1000 m²-t meghaladó szintterületű kiskereskedelmi célú önálló rendeltetési egység.

20. A kisvárosias lakóterületek (Lk)

28. § (1) Az Lk építési övezetekben lakó rendeltetésen kívül – eltérő rendelkezés hiányában – kizárólag a helyi lakosság ellátását szolgáló

- a) kiskereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d) szállás, valamint
- e) igazgatási, iroda

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(2) Az Lk építési övezetekben telkenként – eltérő rendelkezés hiányában – legfeljebb bruttó 1000 m² szintterületű kiskereskedelmi rendeltetés létesíthető.

(3) Az Lk építési övezetekben telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek száma – eltérő rendelkezés hiányában – legfeljebb a bruttó szintterület százszal való osztásából adódó lefelé kerekített egész szám lehet.

29. § (1) Az Lk-1 építési övezet kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület.

(2) Az Lk-1/16, Lk-1/17, Lk-1/18 és Lk-1/19 építési övezetekben*

- a) több épület csak az 1000 m²-nél nagyobb telken helyezhető el,
- b) egy telken belül több épület elhelyezése esetén az épületek közötti távolság legalább 12 méter,
- c) épületek között az Lk-1/16 és Lk-1/18 építési övezetekben nem alakítható ki,

d) a telkenként elhelyezhető lakás önálló rendeltetési egységek száma legfeljebb a bruttó szintterület nyolcvannal való osztásából adódó lefelé kerekített egész szám lehet.

(3) Az Lk-1/17, Lk-1/18 és Lk-1/I-4 építési övezetekben a helyi lakosság ellátását szolgáló sport rendeltetés kizárólag épületben létesíthető.

(4) Az Lk-1/21 építési övezetben

- a) – amennyiben a Szabályozási Terv eltérően nem rendelkezik – az építési hely a telek közterületi határvonalától számított 16 méterig – az

előkert figyelembevételével – a telek teljes területe, azon túl a telekhossz 50%-áig az oldalkertre vonatkozó szabályok szerint meghatározott,

b) meglévő épület mellé tűzfalcsatlakozással épülő új épület csatlakozó párkánymagassága a közterületről láthatóan legfeljebb 2 méterrel térhet el a meglévő párkány magasságától.

c) kizárólag lakóépület, igazgatási és irodaépület helyezhető el,

d) telkenként legfeljebb négy rendeltetési egység helyezhető el.

(5) Az Lk-1 építési övezet határértékeit a 2. melléklet 4. pontja határozza meg.

XXXII. Fejezet*

Az Állomás utca, Szent László tér, Kőrösi Csoma Sándor út, Vaspálya utca, 38405 hrsz.-ú telek déli határvonala, Barabás utca, 38403/6 hrsz.-ú közterület, Mázsa utca, Bihari utca, Jegenye utca, Monori utca, Kőbányai út, Horog utca, 38925/3 hrsz.-ú telek északi határvonala és Korponai utca által határolt részterület*

90/S. §* (1) Bővítés, átalakítás és rendeltetésmódosítás esetén a rendszeres áruszállítást igénylő, 300 négyzetméter bruttó alapterületnél kisebb kereskedelmi-szolgáltató létesítmény ellátása a Vt-H/7, Vt-H/10 és Vt-H/11 építési övezet esetén legfeljebb 100 méter távolságon belül közterületen kialakított koncentrált rakodóhelyről is biztosítható.

(2) A közterületen garázsfelépítmény elhelyezése a Szabályozási Terven „Épület elhelyezésére kijelölt hely beépítésre nem szánt területen” jellel jelölt területen lehetséges.

90/T. §* (1) A Vi-1/4 építési övezetben lévő telkek közúti kapcsolata a Kt-Kk övezetbe sorolt közterületről és a Kőbányai útról, a Vi-1/6 építési övezetben lévő telkek közúti kapcsolata kizárólag a Kt-Kk övezetbe sorolt közterületről biztosítható.

(2) A Részterületen magánút nem alakítható ki.

(3) Építmény létesítése, bővítése, átalakítása, illetve rendeltetésének változása esetén a terület rendeltetésszerű használatához legalább egy személygépjármű elhelyezését kell telken belül biztosítani

a) a Vi-1/4 övezet területén sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egység minden 10 férőhelye után, lelátóval rendelkező fedetlen, vagy részben fedett sportlétesítmény minden megkezdett 30 férőhelye, és

b) a Lk-2/AI-2 övezet területén bölcsőde, valamint alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója, illetve tanterme nettó alapterületének minden megkezdett 40 m²-e után.

(4) A Vi-1/4 építési övezet telkének területén a sportlétesítmények rendeltetésszerű használatához szükséges személygépjármű-várakozóhely számát a legnagyobb férőhelyszámú sportlétesítményt alapul véve kell meghatározni.

(5) Nem kell biztosítani személygépjármű elhelyezését

a) a KÖk övezet területén a megállóhelyen lévő kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmény esetében, és

b) a Kt-Fk övezet területén.

(6) A személygépjármű-elhelyezési kötelezettséget – a Lk-2/AI-2 övezet kivételével – épületben kell teljesíteni.

(7) Az építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához minden megkezdett 400 férőhely után egy autóbusz telken belüli elhelyezését kell biztosítani az alábbi esetekben:

a) 50 vendégszobát meghaladó szállás rendeltetési egységnél,

b) 150 férőhelyet meghaladó kulturális és közösségi szórakoztató rendeltetési egységnél,

c) 300 munkavállalónál többet foglalkoztató üzemi vagy raktározási rendeltetésű telephelyen, valamint

d) 500 férőhelyet meghaladó lelátóval rendelkező sportlétesítménynél.

(8) A Részterületen új, közforgalmat szolgáló üzemanyagtöltő állomás és autómosó – az elektromosgépjármű-töltőpont kivételével – nem létesíthető. A meglévő üzemanyagtöltő állomás és autómosó átalakítható, bővíthető.

(9) A Vi-1/4 építési övezetben kizárólag sport és azt kiszolgáló rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(10) A Vi-1/4 építési övezet területén épület létesítésekor a közlekedési rendszernek az alábbi feltételeknek kell megfelelnie:

a) a Bihari utcának a Kőbányai út és Mázsza utca közötti szakaszán a kétirányú közúti forgalom számára legalább négy forgalmi sáv áll rendelkezésre,

b) a Mázsza utca és a Bihari utca csomópontjában minden irányú közúti kapcsolat biztosított, vagy a hiányzó csomóponti irányokat pótló alternatív útvonalak

c) kialakításra kerültek,

d) a Bihari utca, Kőbányai út és Pongrácz út csomópontjában minden irányú közúti kapcsolat kialakításra került, vagy a csomópont ütemezett kiépítése biztosított, és a hiányzó csomóponti irányokat pótló alternatív útvonalak kialakításra kerültek, a Bihari utcának a Mázsa utca és Kőbányai út közötti szakaszán a közúti vasút (villamos) megállója mindkét irányban rendelkezésre áll.

(11) A Vi-1/5 építési övezetben lakó rendeltetés nem létesíthető.

(12) A Vi-1/6 építési övezetben

a) lakó rendeltetés legfeljebb a létesíthető bruttó szintterület 40%-ának megfelelő mértékig létesíthető,

b) a főútvonal tengelyétől mért 50 méteren belül lakó rendeltetési egység huzamos tartózkodásra szolgáló helyisége nem alakítható ki,

c) a homlokzatok egybefüggő hossza legfeljebb 100 méter lehet.

(13) A Vi-1/6 építési övezet területén épület létesítésekor a közlekedési rendszernek az alábbi feltételeknek kell megfelelnie:

a) a Bihari utca – Kőbányai út – Pongrácz út csomópontjában minden irányú közúti kapcsolat biztosított,

b) a Mázsa utca és a Kőbányai út csomópontjában minden irányú közúti kapcsolat biztosított,

c) A Mázsa utcának a Kőbányai út és a Bihari utca közötti szakaszán a kétirányú közúti forgalom számára legalább három forgalmi sáv áll rendelkezésre.

(14) Az övezettel határos építési telek esetén, ha az több közterülettel is határos, az ingatlan gépjárműbehajtását – a Vi-1/4 építési övezet telkeinek kivételével – az erre alkalmas alacsonyabb hálózati szerepű közútról kell biztosítani. A Vi-1/4 építési övezet telkeinek közúti kapcsolata a Kőbányai út irányából is biztosítható.

90/U. §^{*} (1) A KÖu-4 övezet területén

a) épület nem helyezhető el,

b) szervízút nélküli gépjármű-várakozóhely csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki,

c) autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben vagy egy irányban legalább két forgalmi sávval rendelkező útpálya szélső forgalmi sávjában létesíthető,

d) kerékpáros infrastruktúra csak önállóan, kerékpárútként vagy kétoldali irányhelyes kerékpársávként létesíthető.

(2) A KÖu-4 övezettel határos építési telek esetén, ha az több közterülettel is határos, az ingatlan gépjárműbehajtását az erre alkalmas alacsonyabb hálózati szerepű közútról kell biztosítani.

(3) A Kt-Kk övezet területén épület nem helyezhető el, kivéve a Szabályozási Terven „Épület elhelyezésére kijelölt hely beépítésre nem szánt területen” jellel jelölt területen felszíni garázsépítmény.



Budapest X ker., Belterület, 39049/1

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 2060/1/2017/17.04.06				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / intézményi épület	0	6656	0

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 191924/2/2021/21.11.23				
Átjárási szolgálmi jog					
Terheli a(z) BUDAPEST X KER. belterület 39047 hrsz-ú ingatlant illető Átjárási szolgálmi jog					

II. RÉSZ

4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 381561/1/2004/01.02.23.
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS
	Tulajdoni hányad: 1/1
	Jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. § (2) bek.
	Név: X.KER. ÖNKORMÁNYZAT.
	Jogosult címe: 1102 BUDAPEST X.KER., Szent László tér 29.

III. RÉSZ

5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30929/1/2011/10.07.20
	Vezetékjog
	az ingatlan 9 m2 nagyságú területére (VMB-32/2010)
	Név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
	Jogosult címe: 1132 BUDAPEST XIII.KER., Váci út 72-74.
6.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31222/2/2011/11.01.04
	Vezetékjog
	az ingatlan 122 m2 nagyságú területére
	Név: BUDAPESTI TÁVHŐSZOLGÁLTATÓ ZRT
	Jogosult címe: 1116 BUDAPEST XI.KER., Kalotaszeg utca 31
7.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 62046/1/2013/12.07.13
	Vezetékjog
	33 m2 területre 7103/88/2012.
	Név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT
	Jogosult címe: 1132 BUDAPEST XIII.KER., Váci út 72-74.
8.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 191924/2/2021/21.11.23
	Egyéb
	34/2021. munkaszámú, 7206/3689/2021. adatszolg.ikt.számú változási vázrajz alapján jelen ingatlan 90 m2 területét terheli a Budapest X. ker. 39047 hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosait illető átjárási szolgálmi jog

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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2026.02.09 10:33:49

Helyrajzi szám: BUDAPEST X.KER. belterület 39049/1

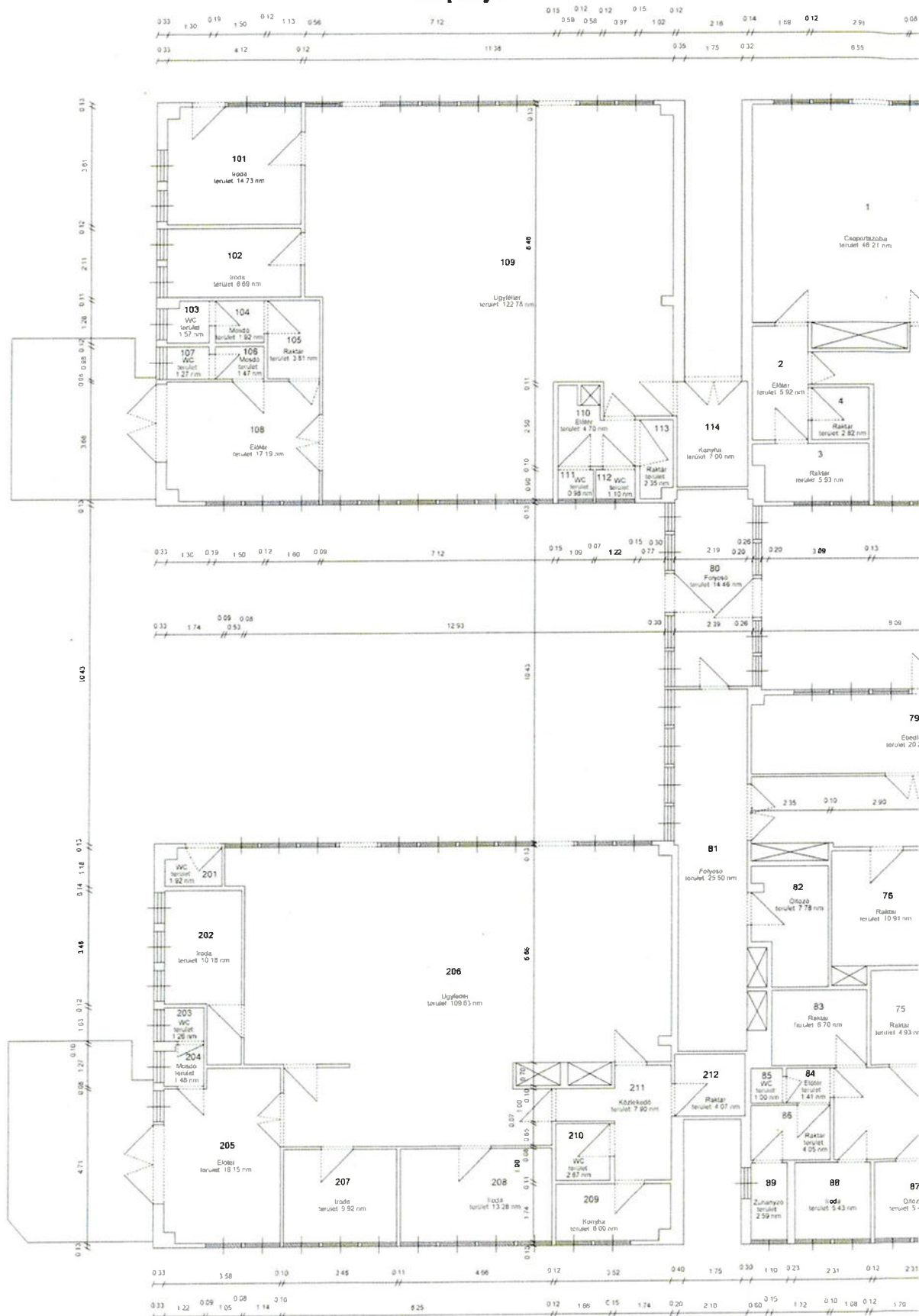
Megrendelés szám: 9000/911/2026

Méretarány: 1 : 1000



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

Budapest X. kerület Szent László tér 2 Alaprajz



Budapest, 2015. november 6.

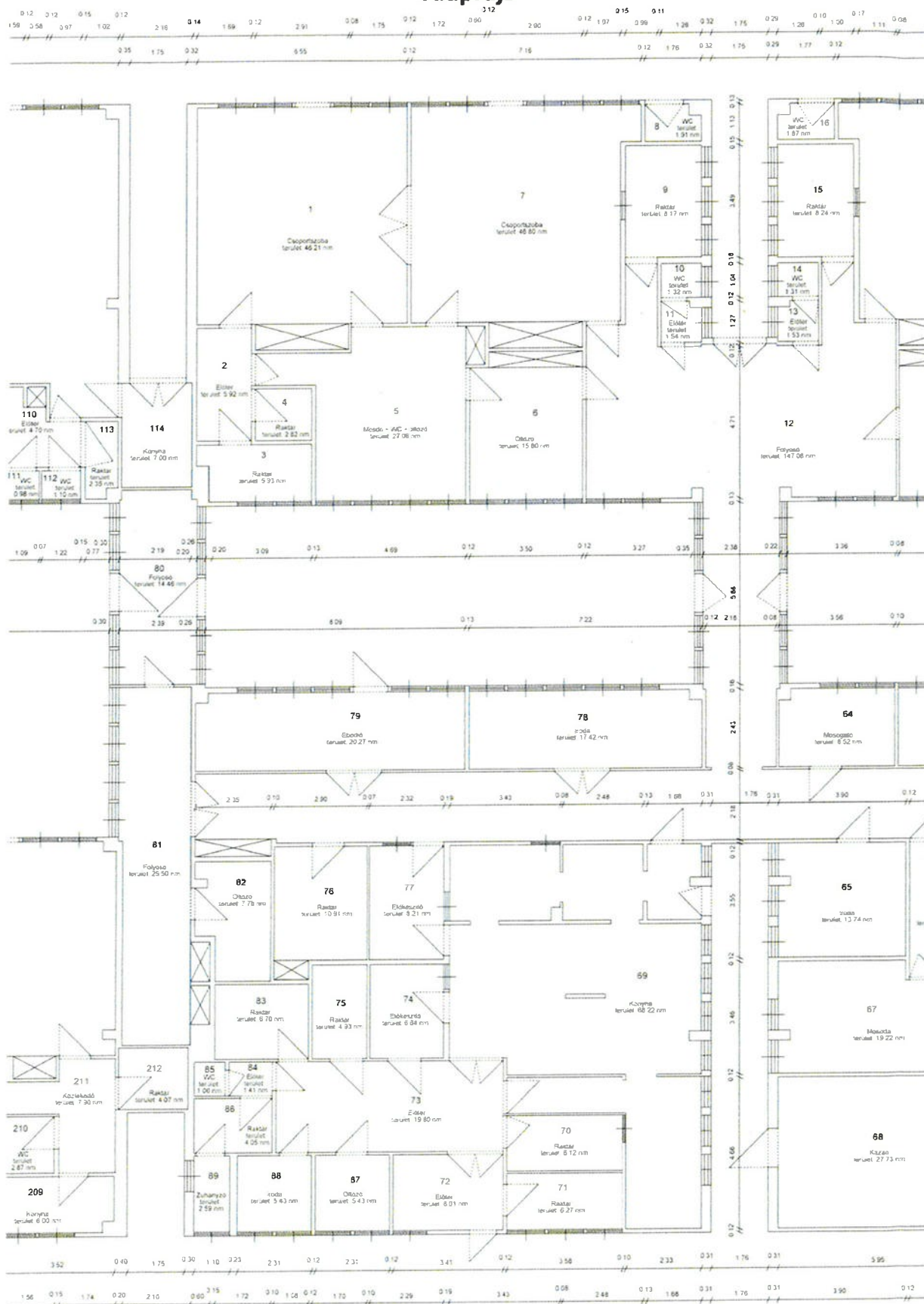
Készítő: *Balla Gábor*
Balla Gábor
földmérő lg. száma: 331/

"L+B"
GEODÉZIAI BT.
1181 Budapest, Havanna u. 0.
Adószám: 20327734-2-43

Minőséget tanúsító: *Lörincz István*
Lörincz István
Ing. rend. min. száma: 0690/1900
Geod. terv. min. száma: 01-8762

Budapest X. kerület Szent László tér 2

Alaprajz



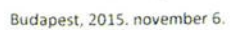
Budapest, 2015. november 6.

Készítő: *Balla Gábor*
Balla Gábor
földmérő íg. számát: 331/

GEODÉZIAI BT.
1181 Budapest, Havanna u. 8.
Adószám: 2832734-2-43

Minőséget tanúsító: *Lőrincz István*
Lőrincz István
Ing. rend. min. száma: 0599/1990
Geod. terv. min. száma: 01-8762

Alaprajz

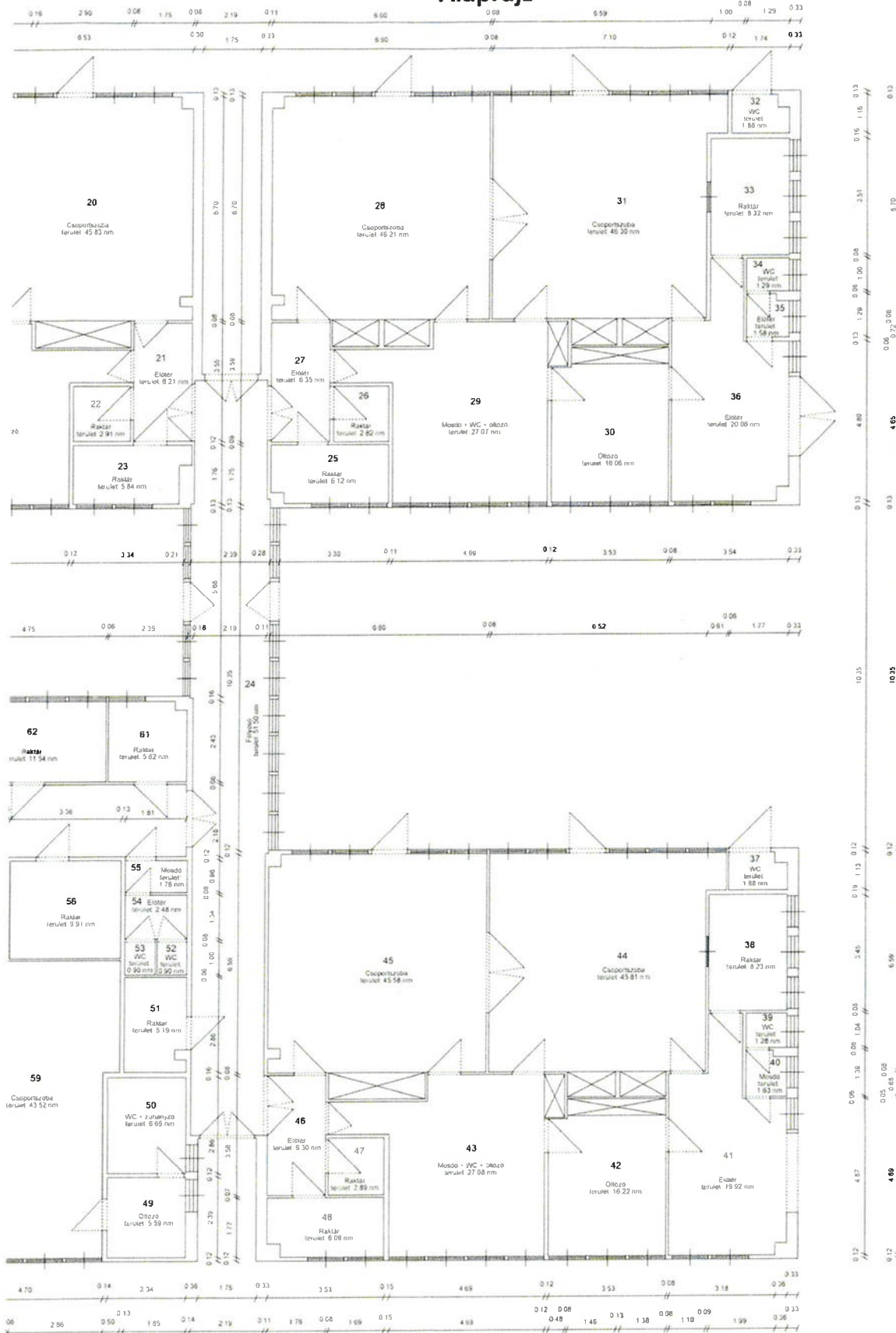


Minőséget tanúsító: 

3/4. lap

Budapest X. kerület Szent László tér 2

Alaprajz



Budapest, 2015. november 6.

Készítő: *Balla Gábor*
Balla Gábor
földmérő ig. száma: 3317

GEODÉZIAI BT.
1181 Budapest, Havanna u. 8.
Adószám: 28327734-2-43

Minőséget tanúsító: *Lőrincz István*
Lőrincz István
Ing.rend.min.szám: 0599/1990
Geod.terv.min.szám: 01-8762

BEMÉRÉSI- KITŰZÉSI VÁZLAT
a helyrajzi számú földrészleten



Budapest, 2017. július 5.

Készítő:
Balla Gábor
földmérő ig. száma: 3317

Minőséget tanúsító:
Lőrincz István
Ing.rend.min.szám: 0599/1990

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ
a 39049/1 helyrajzi számú földrészleten telki szolgalmi jog bejegyzéséhez
M=1:1000

BFKH Földhivatali Főosztály
Budapest XI. Budafoki út 59.
Datum: 2021. Május 17.

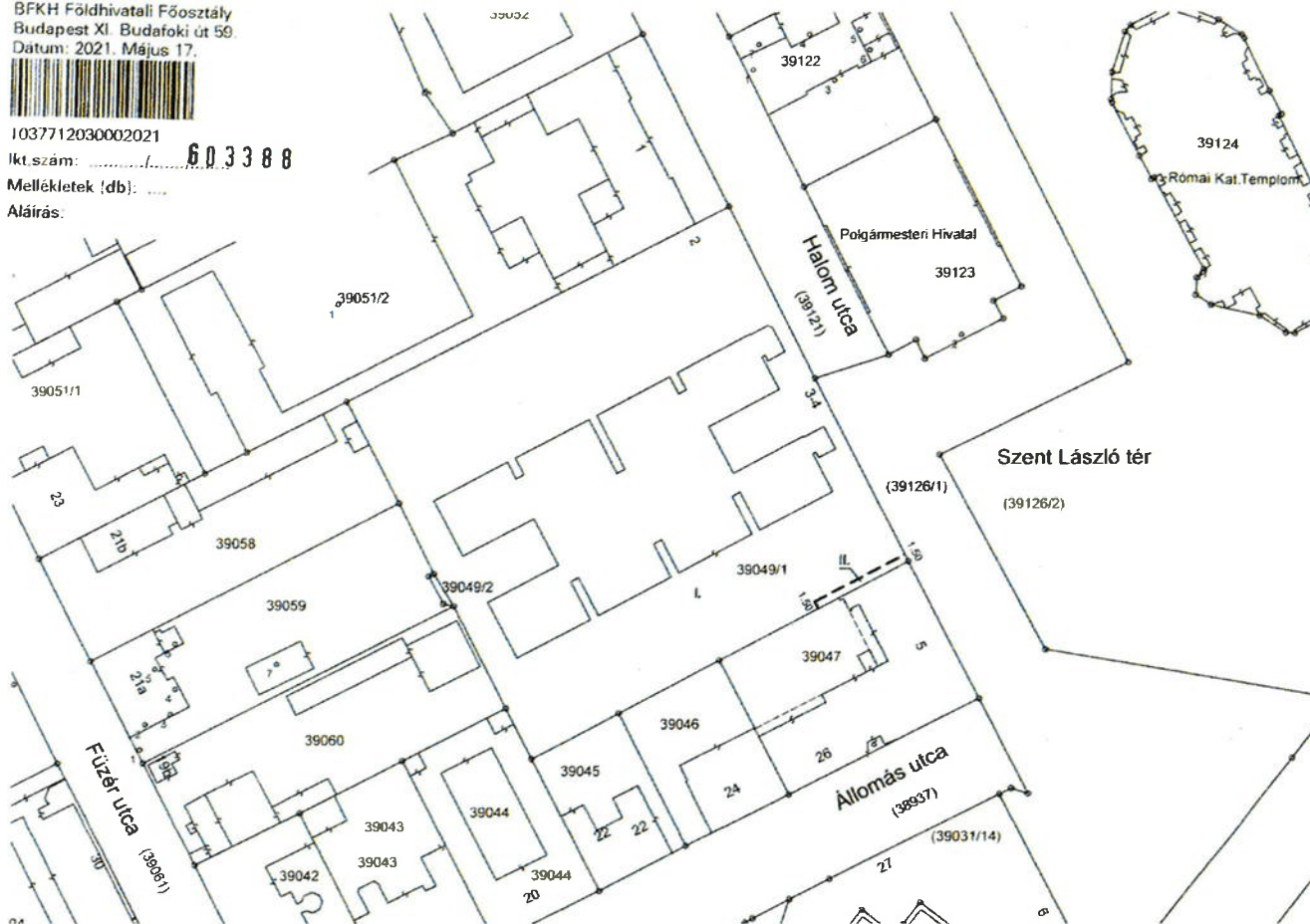


1037712030002021

Ikt.szám: 603388

Mellékletek (db):

Aláírás:



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	Megjegyzés
	jel	műv. ága		ha. m ²			jel	műv. ága		ha. m ²			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
39049/1	-	kivett intézményi épület	-	0.6656	-	39049/1	-	kivett intézményi épület	-	0.6656	-	a 39047 hrsz-ú földrészlet megközelítését biztosító átjárási szolgalmi jog a 39049/1 hrsz-ú földrészlet II. jelű 30 m2 területű részére a 39047 hrsz-ú földrészlet mindenkor tulajdonosait illeti meg.	
Összesen:				0.6656	-	Összesen:				0.6656	-		

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Az szolgalmi jog megállapítása akarataunknak megfelelően történt:

.....

.....

.....

Budapest, 2021. 05. 14.

Készítő:
Balla Gábor
földmérő ig.szám: 7345

Minőséget tanúsító:
Lőrincz István
Ing.rend.mín.szám: 0599/1990

"L+B"
GEODÉZIAI BT.
1181 Budapest, Havanna u. 8.
Adószám: 28327734-2-43

Lőrincz István
földmérő üzem-mérnök
1181 Budapest, Havanna utca 6.
Ing. rend. min. sz.: 0599/1990
GD-T 01-8762
Telefonszám: 06 1 295-3696

Az állami alapadat tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik. Ez a záradék a kelteztől számított egy évig hatályos.

2021 MÁJ 25.

Budapest, 2021.....hó.....nap

P.H.

Záradékoló:

Ing.rend.mín.szám:





DARÓCZY ANDRÁS

OTTHONOSMENTŐ

Tel: +36 30 300 000

Eladó telek, T039918

Budapest X. kerület, Kőbánya-Kertváros

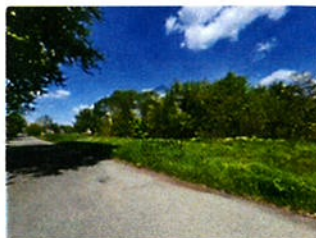
424 900 000 Ft**1 123 000 €**5 026m²

KÉRDÉSED VAN?

+36 70

Mutassa

Személyi adataid



Eladó egy 5026 nm-es telek a 10.kerületben!

Eladó intézményi Vi-2/49 besorolású telek a 10. kerület fejlődő részén.

A telek méretei:

Utcafronton 110 méter x 35 méter x 80 méter x 59 méter, saroktelek.

Kialakítható legkisebb telek 2000 nm

Beépítési mód: szabadon álló

Beépített legnagyobb beépítettség mértéke: 45%

Épületmagasság legnagyobb: 10,5 m

Zöldfelület mértéke: 35-50%

Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke, általános

(nm/nm): 1,0

Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke, parkolásra fordít-

ható (nm/nm): 0,5

Az intézményterület (Vi):

5. § (1) A Vi építési övezetek területe több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést tartalmazó épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az intézményterületen - eltérő rendelkezés hiányában - kizárólag

- a) igazgatási, iroda,
 - b) * kereskedelmi, szolgáltató, szállásjellegű,
 - c) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - e) sport,
 - f) üzemanyagtöltő állomás,
 - g) lakó és
 - h) parkolóház
- rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

További kérdéssel megtekintéssel kapcsolatban hívjon bizalommal hétfőtől -péntekig 9:00-18:00 óra között.

Hivatalos állásfoglalás kérése, a Főépítési hivatal részéről folyamatban van.

LAKÁSBIZTOSÍTÁSBA N IS OTTHON VAGYUNK!

Ingatlan és biztosítás egy helyen! Szakértő kollégáink segítenek megtalálni a legmegfelelőbb ajánlatot.

REGISZTRÁCIÓS SZÁM

T039918

AZ INGATLAN ADATAI

Értékelési

felépít

Típus

Működés

eladó

pály

Ingyenesi föld telek

Működés

Beépíthetőség

Ingatlan magassága

Építendő ingatlan típusa

Működés

45%

10

Működés, szállás, egyéb

egyéb intézmény.

Műanyag pihézet

mutató

Hitelesszeg 127 500 000 Ft

Futamide 240 hónap



Berkes-Jakus Kinga
Hitelezakérto

Tekintsd meg adatlapomat!

DARÓCZY ANDRÁS

OTTHONKÖZVEZŐ

Értékelés: 3.9 pont

TEKINTSD MEG ADATLAPOMAT

KÖZÖSSÉGI VÁNY

ÜZENETET KÜLDÖK

+36 70

HU7460

IRODÁNK KÍNÁLATÁBÓL - XIII. KERÜLET - BÉKE RESIDENCE

ELADÓ KÍNÁLAT

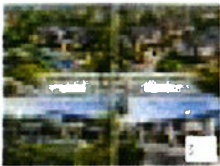
ELADÓ TELEK

ELADÓ KÍNÁLAT



BUDAPEST XIII. KERÜLET
VIZAFÖGÖ

32M²
1 SZOBA
51.9M FT



PILISVÖRÖSVÁR
PILISVÖRÖSVÁR
KIEMELT MEGBÍZÁS

1722M²
115M FT



BUDAPEST XIII. KERÜLET
ANGYALFÖLD
KIEMELT MEGBÍZÁS

54M²
2 SZOBA
75.9M FT

Rapcsolat	Vasárolneki	Eladnaki	Pénzügyek	Rolunk	Időgi információk
Információ	Vásárl	Eladás	Hitelezési	Hitelezési	Ingatlanok
Ügykezelési	Eladás	Eladás	Eladás	Eladás	Ingatlanok
Ügykezelési	Eladás	Eladás	Eladás	Eladás	Ingatlanok
Ügykezelési	Eladás	Eladás	Eladás	Eladás	Ingatlanok
Ügykezelési	Eladás	Eladás	Eladás	Eladás	Ingatlanok
Ügykezelési	Eladás	Eladás	Eladás	Eladás	Ingatlanok
Ügykezelési	Eladás	Eladás	Eladás	Eladás	Ingatlanok
Ügykezelési	Eladás	Eladás	Eladás	Eladás	Ingatlanok
Ügykezelési	Eladás	Eladás	Eladás	Eladás	Ingatlanok



DEMETER ANDRÁS

EZZE TÁRSASÁG JÖVŐT FOLGATÓ OTTHONKÖZPONT

Öröklés: 3 8 0 0 0

Eladó telek, T040981

Budapest X. kerület, Óhegy

488 406 900 Ft

1290 000 €

3 720m²

KÉRDÉSED VAN?

+36 70 [Mutassa](#)[Üzenet küldés](#)

Fedezze fel álmai telkét Budapest szívében, Óhegy varázslatos lakóövezetében!

Kőbánya Óhegy parkhoz közeli részén kínálunk eladó fejlesztési területet a hozzá tartozó engedélyezett építési tervvel együtt!

Az engedély alapján 61 lakás építhető
Telek területe 3720nm
Az épület bruttó területe: 5769
Lakások össz nettó alapterülete 3236nm

Övezeti besorolás: VI-2/13
Maximális beépíthetőség: 35

Eladási ára 1 125 000 € + ÁFA.

Megközelítés

A leendő ingatlan a Népligetől gépkocsival 12 percre, tömegközlekedéssel pedig 25 percre helyezkedik el. Tömegközlekedéssel a 95, 195 és a 217-es buszjáratokkal lehet megközelíteni. A környék családiházak, zöld környezettel, több nagy park, orvosi rendelő, kormányablak, számos játszótér és kutyafuttató található a közelben. Ideális lehet azoknak, akik a belvárostól távolabb, csendes, kertvárosias lakást keresnek a jövőben és fontos számukra a jó közlekedés.

LAKÁSBIZTOSÍTÁSBA N IS OTTHON VAGYUNK!

Ingatlan és biztosítás egy helyen! Szakértő kollégáink segítenek megtalálni a legmegfelelőbb ajánlatot.

REGISZTRÁCIÓS SZÁM

T040981

AZ INGATLAN ADATAI

Értékesítés	eladó	Beépíthetőség	35%
Jelleg	telek	Ismerkedési magassága	12500
Típus	építési telek	Építhető ingatlan típusa	társasház 50 lakás felett

[Mutass tovább...](#)



Hitelesszeg 146 500 000 Ft

Futamido 240 hónap



Vitez Kornél
Hiteleszakértő

Tekintsd meg adatlapomat

DEMETER ANDRÁS
KÖZTÖRSZÁGI SZAKÉRTŐ ÉS ÉRTÉKELŐ

Értékelési 3.3 pont

TEKINTSD MEG ADATLAPOMAT

KÖZTÖRSZÁGI SZAKÉRTŐ ÉS ÉRTÉKELŐ
ÜZENETET KÜLDÖK +36 70 MUTATGO

IRODÁNK KÍNÁLATÁBÓL - XIII. KERÜLET - POZSONYI ÚT

ELADÓ - ÁR: 14

ELADÓ TELEK: 5

ELADÓ ÜZLETI CELU INGOTLAN: 19

BUDAPEST VII. KERÜLET
KÖZEPSŐ ERZSEBETVÁROS
186M²
11 SZOBA
359M FT

BUDAPEST IV. KERÜLET
ÚJPEST
885M²
130M FT

BUDAPEST XIII. KERÜLET
LÓPORTÁRDULO
3 219M²
1608M FT

Kapcsolat	Vásárolni	Eladni	Pénzügyek	Rolunk	Jogi információk
Általános	Általános	Általános	Általános	Általános	Általános
Ügyfélszolgálat	Ügyfélszolgálat	Ügyfélszolgálat	Ügyfélszolgálat	Ügyfélszolgálat	Ügyfélszolgálat
Önkormányzat	Önkormányzat	Önkormányzat	Önkormányzat	Önkormányzat	Önkormányzat
1122 Budapest	1122 Budapest	1122 Budapest	1122 Budapest	1122 Budapest	1122 Budapest
1122 Budapest	1122 Budapest	1122 Budapest	1122 Budapest	1122 Budapest	1122 Budapest
1122 Budapest	1122 Budapest	1122 Budapest	1122 Budapest	1122 Budapest	1122 Budapest
1122 Budapest	1122 Budapest	1122 Budapest	1122 Budapest	1122 Budapest	1122 Budapest
1122 Budapest	1122 Budapest	1122 Budapest	1122 Budapest	1122 Budapest	1122 Budapest
1122 Budapest	1122 Budapest	1122 Budapest	1122 Budapest	1122 Budapest	1122 Budapest

ingatlan.com

Koch Krisztián

Duna House
Corvinnegyed1

+36 30 162 8060

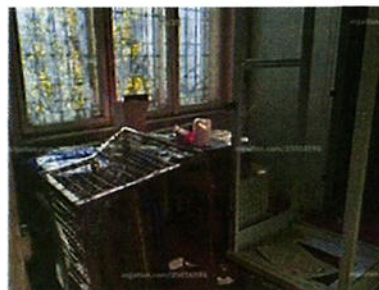
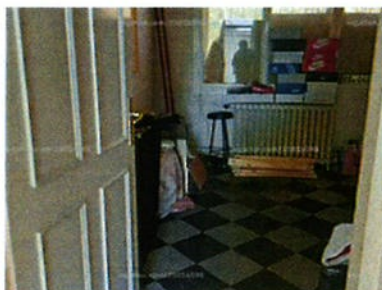
**Budapest X. kerület, Fertő utca**

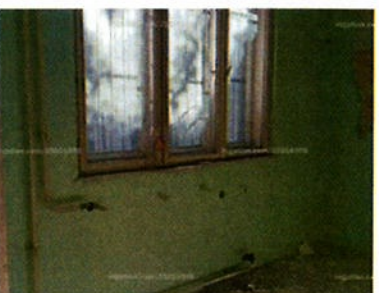
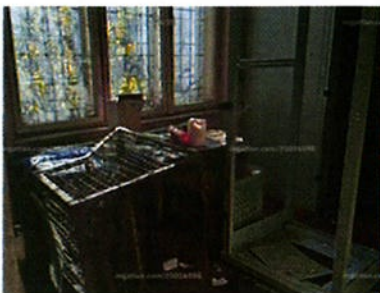
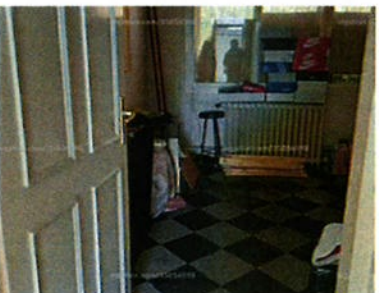
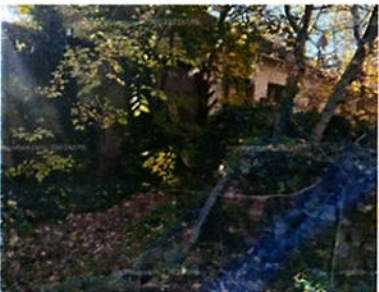
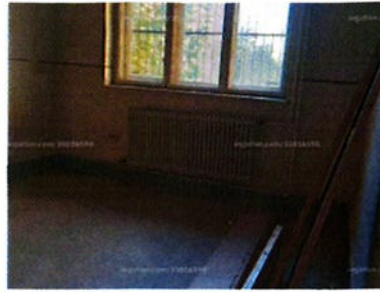
Eladó lakóterület

Ár
320 millió FtTelekterület
2538 m²Kilátás **nincs megadva**Gáz **van**Villany **van**Csatorna **van**Víz **van**

Kihagyhatatlan ajánlat kiváló lokációjú lakások építésére...!!ELADÓ Bp.X..ker. a Bihari utca közelében,, az M0 és M5-ös útról is könnyen megközelíthető 2538 m²-es VI-2/13-as építési övezetben lakó övezeti besorolású telek. AZ ingatlan összközműves.,a telken található 350,0 m² nagyságban földszintes /10 szobás épület ami kiválóan alkalmas felvonulási épületnek.A telek terepszint alatt 70%-ban terepszint felett:45%-van beépíthető. Kiváló elhelyezkedésének köszönhetően kiváló befektetési lehetőség ,minőségi igényes lakások építésére.. Szintterületi mutatója : 2,1 . A BKV közlekedés, infrastruktúra könnyen elérhető.

Referencia szám: TK023434







Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35016598>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Önkormányzata

részére

**EURO – IMMO Expert Kft****Tárgy:** Értékfenntartó nyilatkozat

Budapest, 2026. 07. 09.

Tisztelt Ügyfelünk!

Hivatkozva a **1102 Budapest, Füzér utca 21/B. 39058 hrsz.** alatt található ingatlan 2026.02.10-i fordulónappal készült szakvéleményére, ezúton nyilatkozunk, hogy az ingatlan:

forgalmi értékét

118 000 000 forintban

határoztuk meg.

Továbbá, a megnevezett ingatlan ügyében nyilatkozunk, hogy a 2026.02.10-i helyszíni szemlét követően az ingatlan piaci szegmensét befolyásoló jelentős változás nem történt, de az ingatlan állagában bekövetkezett jogi és műszaki változások miatti esetleges érték-módosulás csak ismételt helyszíni szemle után határozható meg.

Amennyiben a nevezett ingatlan jogi helyzetében, műszaki állapotában és környezetében nem történt változás, úgy nyilatkozunk, hogy az értékbecslésben megállapított forgalmi értékeket további 90 napra vonatkozóan is fenntartjuk.

Tisztelettel:

Mehrlí Péter

ügyvezető



A Magyar Ingatlanszövetség tagja

EURO-IMMO

1065 Budapest, Nagymező utca 4

Telefón: 413-7304 Fax: 343-0674

E-mail: expert@euroimmo.hu

Honlap: www.euroimmo.hu



INGATLANÉRTÉKELESI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

1102 Budapest, Füzér utca 21/B.

sz. alatti ingatlanról

INGATLAN ÉRTÉKELÉS

Fejlesztési telek

Ft

Az értékelő társaság:				Euro-Immo Expert Kft.			
Szakértő(k) neve:				Mehrli Péter, Vinklárík Róbert			
A vizsgálat időpontja:				2026.02.10			
A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye:				magáncélú felhasználás			
első vizsgálat			éves felülvizsgálat			egyéb: aktualizálás	X
Megrendelő:				Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Önkormányzata			

Összefoglaló tábla

Az ingatlan megnevezése	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Az ingatlan természetbeni címe	1102 Budapest, Füzér utca 21/B.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe	1102 Budapest, Füzér utca 21/B."fv.a"
Helyrajzi száma	39058
Telek területe	1 548 m ²

Forgalmi érték

Piaci összehasonlító megközelítés szerint	118 499 514 Ft
Egyeztetett aktuális (végső) piaci érték kerekítve:	118 000 000 Ft

A meghatározott értékek nettó értékek!

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

Könnyen		Átlagos	X	Problematicus		Nehéz	
erős kereslet		kiegyenlített kereslet-kínálat		kínálati piac		erős túlkínálat	

Mellékletek

1. Fotók, térképek, KÖKÉSZ és SZT részlet	X
2. Tulajdoni lap	X
3. Térképkivonat	X

Az értékbécslés elektronikus példányban készült.

Az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan címe:	1102 Budapest, Füzér utca 21/B.
Helyrajzi száma:	39058
Telek terület (m ²):	1 548
Bejegyzett tulajdonos(ok):	X. ker. Önkormányzat
Tulajdoni hányaduk:	1/1
Esetleges széljegyek tartalma:	-
Haszonélvezet, illetve egyéb terhek:	-
Bérlő:	n.a.
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóépületek, kereskedelmi ingatlanok
Településen belüli elhelyezkedése:	Kőbánya (Ligettelek) központi részén, a Szent László tér közelében
Megközelíthetősége:	szilárd burkolatú úton, busz, villamos, távolabb metró
Meglévő közművek:	víz, csatorna, gáz, villany az utcában
A telek alakja, domborzata:	szabályos négyszög alakú, sík felszínű
Nyitottság, kerítettség:	utcára nyitott, kerített
Hasznosítás jelenlegi formája:	sportpálya, jelenleg nem hasznosított
Legcélszerűbb hasznosítás:	fejlesztési telek
Egyéb értéket befolyásoló körülmény: Az ingatlan-nyilvántartás szerinti lakóház és gazdasági épület a természetben nem létezik, lebontották.	

Rövid, szöveges ismertető

Általános leírás, piaci helyzet:

Az értékelt ingatlan budapest X. kerületében, Kőbánya központi részén, a Szent László tér közelében, a Füzér utcában helyezkedik el. A környező ingatlanok lakóingatlanok, kereskedelmi egységek. Központi elhelyezkedéséből adódóan infrastruktúrális ellátottsága és tömegközlekedési kapcsolatai kiválóak. Parkolás megoldható a telken belül és a környező utcákban.

Az elmúlt években nőtt a fejlesztési telek ingatlanok értéke a térségben, a hasonló adottságú ingatlanok piacán a kínálati oldal rendkívül szűk.

Jogi helyzet:

Az ingatlan jogi helyzete rendezett. Tulajdonosa a Kőbányai Önkormányzat. Az ingatlan-nyilvántartás szerinti lakóház és gazdasági épület a természetben nem létezik, lebontották.

A telek leírása:

A telek sík felületű, kerített, a közművek közül a víz, gáz, csatorna került bevezetésre, a villany az utcában elérhető. Területén aszfaltozott sportpálya található, melyet korábban a közeli általános iskola hasznosított. A füvel borított részek gondozottak. Lk-1/17 övezeti besorolású, kisvárosias lakóterület. Beépíthetősége 50%, max építmény magassága 12,5 méter. Terepszint alatti építményszinten a terület 60%-ban beépíthető. A szintterület mutató legnagyobb mértéke 2,0m²/m². A területen elhelyezhető funkciókat a mellékelt KÖKÉSZ és SZT kivonat tartalmazza.

A 18§ c pontja szerinti korlátozás: "Zártosrú beépítésű módú építési övezetben - eltérő rendelkezés hiányában - az épület közterület felőli párkánymagassága a két oldalról szomszédos épületek közterületiparkánymagassága számtani átlagát legfeljebb 0,5 méterrel lépheti túl oly módon, hogy a párkánymagasság nem haladhatja meg az építési övezetben megengedett legnagyobb értéket." Ez jelentős korlátozás, mert mindkét oldali szomszéd épülete földszintes (egyik magas fszt-es). (Tetőtér információnk szerint 1 szinten valósítható meg. Az építési hely miatt a beépíthetősége nem éri el az 50%-ot, ~45% van építési helyként jelölve. A korlátozások miatt a 2,0 m²/m² szinterületi mutató kb fele érhető el.

Piaci összehasonlító elvű megközelítés

A telek piaci összehasonlító értékelése

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés, fekvés	1102 Budapest, Füzér utca 21/B,	Bp., X. kerület Óhegy parknál	Bp., X. kerület Kőbánya-Kertváros	Bp., X. kerület Fertő utca
Leírás	Lk-1/17 kisvárosias lakóterület. Beépíthetősége 50%, max építmény magassága 12,5 méter. Szintterület mutató 2,0m ² /m ² (nem használható ki a korlátozások miatt)	Vi-2/13 intézményi övezet, beép.:35% bruttó szintterület ép. engedély alapján 5769 m ² , összesen 61 lakással	Vi intézményi övezet, beép.:45% szintter.m.: 1,0m ² /m ² , lakás építhető, saroktelek, p. mag 10,5m	Vi-2/13 intézményi övezet, t. beép.: 45% szintter.m.: 2,0m ² /m ² , bontandó épülettel, lakások építhetők
Közművesítettség	víz, villany, csatorna, gáz az utcában	n.a	n.a	összsközmű
Méret (m ²)	1 548	3 720	5 026	2538
Építhető szintterület (m ²)	3 096	5 769	5 026	5 330
Ár / Kínálati ár (Ft)		488 406 900	424 900 000	320 000 000
Fajlagos érték (Ft/szintter.m ²)		84 661	84 540	60 040
Kínálati ár korrekció		-15%	-15%	-15%
Korrigált fajlagos érték (Ft/szintter.m ²)		71 961	71 859	51 034
Adatforrás időpontja		2026.02.0C.hu T040981	2026.02.0C.hu T039918	2026.02. ingatlan.com 35016598

A telekérték korrekciója

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	
Méret					
Beépíthetőség					
Építhető volumen		5%	5%	5%	
Alak, forma					
Elhelyezkedés, környezet				5%	
Jelleg					
Lakásszám korlátozás					
Parkánymagasság miatti korlátozás	Nem érhető el miatta az övezetben rögzített szintterületi mutató	-35%	-35%	-35%	
Építési hely miatti korlátozás	Nem érhető el miatta az övezetben rögzített szintterületi mutató	-10%	-10%	-10%	
Esztétikai benyomás					
Panoráma					
Meglévő közművek					
Építési engedély nincs		-5%			
Övezeti jelleg					
Hasznosíthatóság, nem saroktelek			-5%		
Oh adatnál van bontandó épület				5%	
Összes módosítás		-45%	-45%	-30%	
Módosított alapár (építhető szintterületre Ft/m2)	38 275	39 579	39 523	35 724	
Súlyozás		33,33%	33,33%	33,33%	
Súlyozott alapár (építhető szintterületre Ft/m2)	38 275				
A nagy mértékű összkorrekciókat a telek mérete és a szabályozásban lévő korlátozások indokolták, illetve, hogy nem rendelkezik építési engedéllyel.					
A telekérték megállapítás					
TE=	3 096	szintter. m² x	38 275	Ft / m² =	118 499 514 Ft
Összesen:					118 499 514 Ft

1EUR=348,25HUF (MNB 2021.08.30.)

Egyeztetett végső piaci érték meghatározása

Az értékelendő ingatlan forgalmi értékét leginkább piaci összehasonlító megközelítéssel lehet kifejezni. Maradvány elvű számítást nem végeztünk, tekintettel a módszer érzékenységre, valamint konkrét fejlesztési tervek hiányára.

Súlyozás		
Az ingatlan értéke piaci összehasonlítás alapján	100%	118 499 514 Ft
Az ingatlan értéke maradvány elvű megközelítés alapján	0%	nem alkalmazott
Az ingatlan aktuális egyeztetett piaci értéke kerekítve		118 000 000 Ft

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

1. Fejlesztési telek, felépítmények nélkül a főváros X. kerületében, Kőbánya központi részén, a Szent László tér közelében a Füzér utcában. Az építési szabályzatban lévő korlátozások miatt (párkánymagasság, építési hely) feltételezhetően nem használható ki az övezetben rögzített szintterületi mutató, amit figyelembe vettünk az értékelésnél.
Az ingatlan értéke az elmúlt 4 évben jelentősen emelkedett.

2. A vizsgált ingatlan forgalomképes.

3. A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes tulajdon viszonyokat feltételez.

4. Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége átlagos.

5. A meghatározott érték nettó érték. ÁFA tartalom a jogszabályoknak megfelelően,

ZÁRADÉK

1. A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért -bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés-, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.
2. Az értékelők nem végeztek földmérést, területmérést, a szakvéleményben található alapadatok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak.
3. A helyszíni szemle során feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.
4. A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helytállóak kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.
5. Az értébecslés – az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egésként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
6. Az értékelés per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
7. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, de ezekért felelősséget nem vállal.
8. Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlanok jelenlegi, jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.
9. Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.



utcakép



telek és környezet



utcakép



utcafront

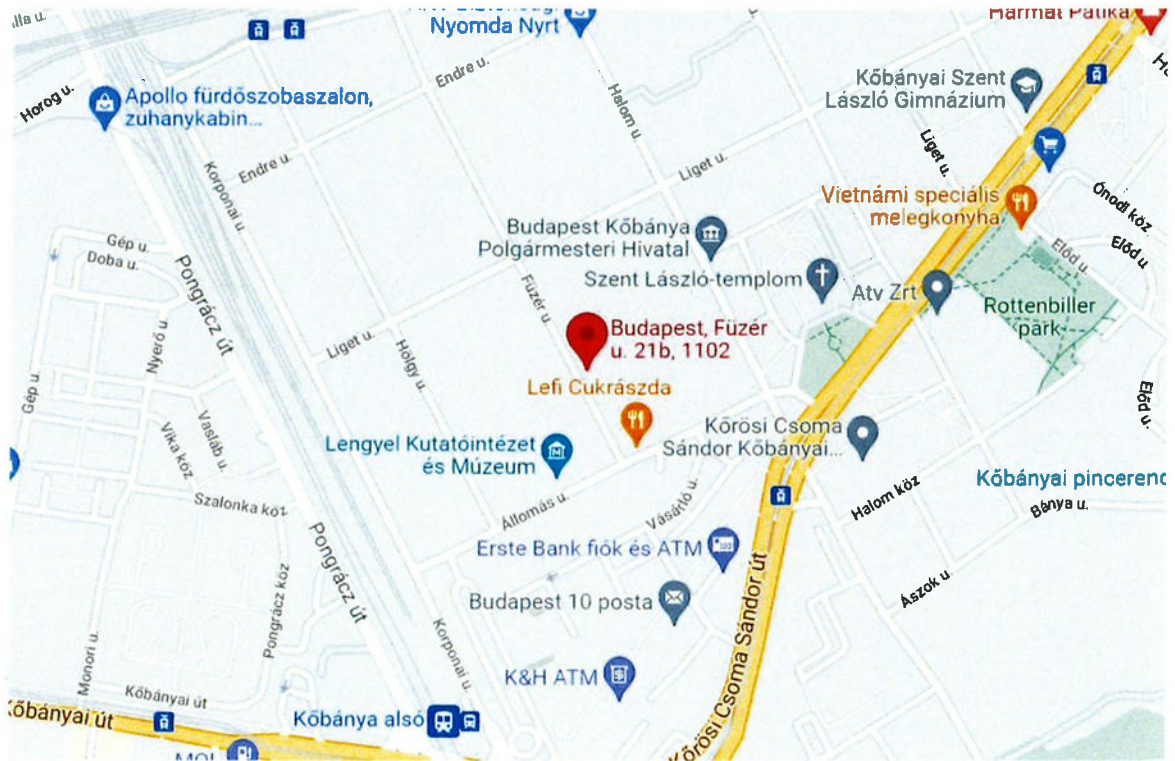
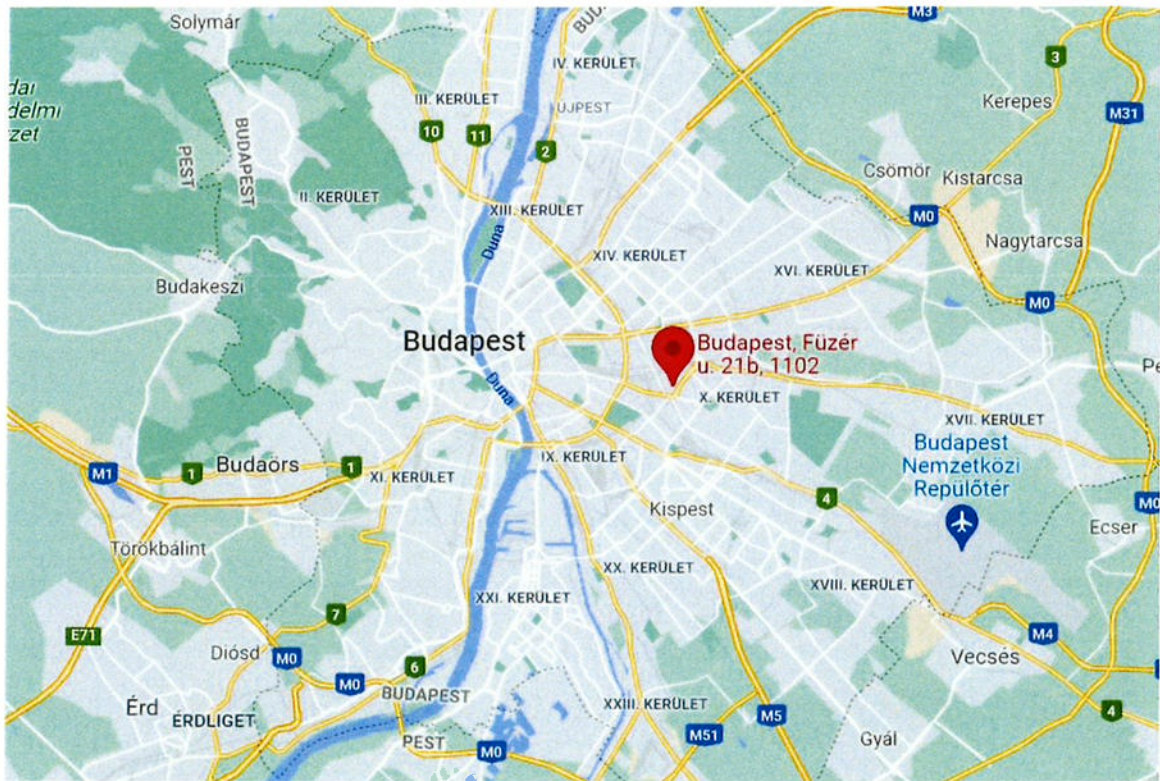


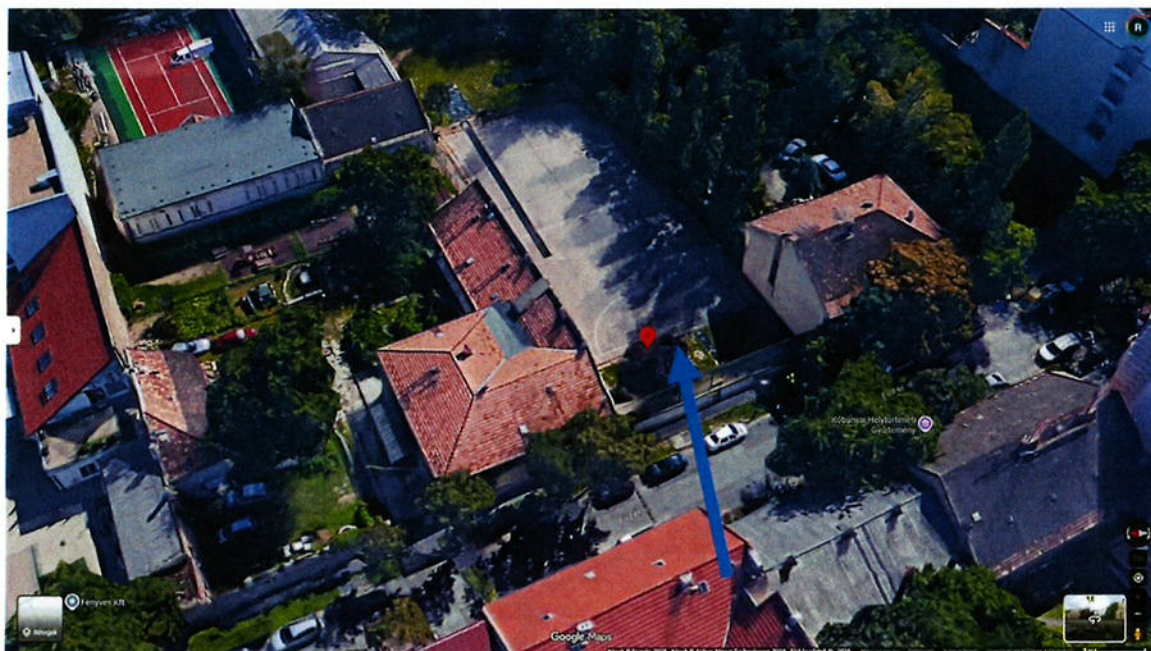
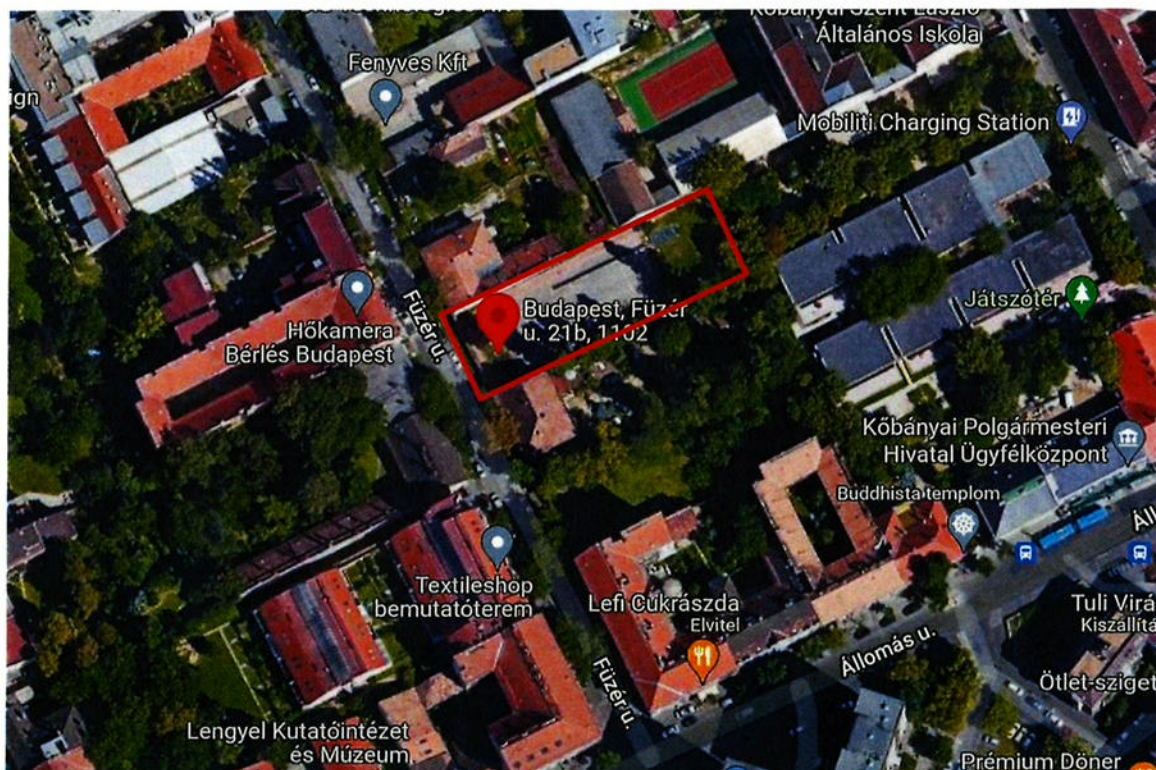
telek és környezet



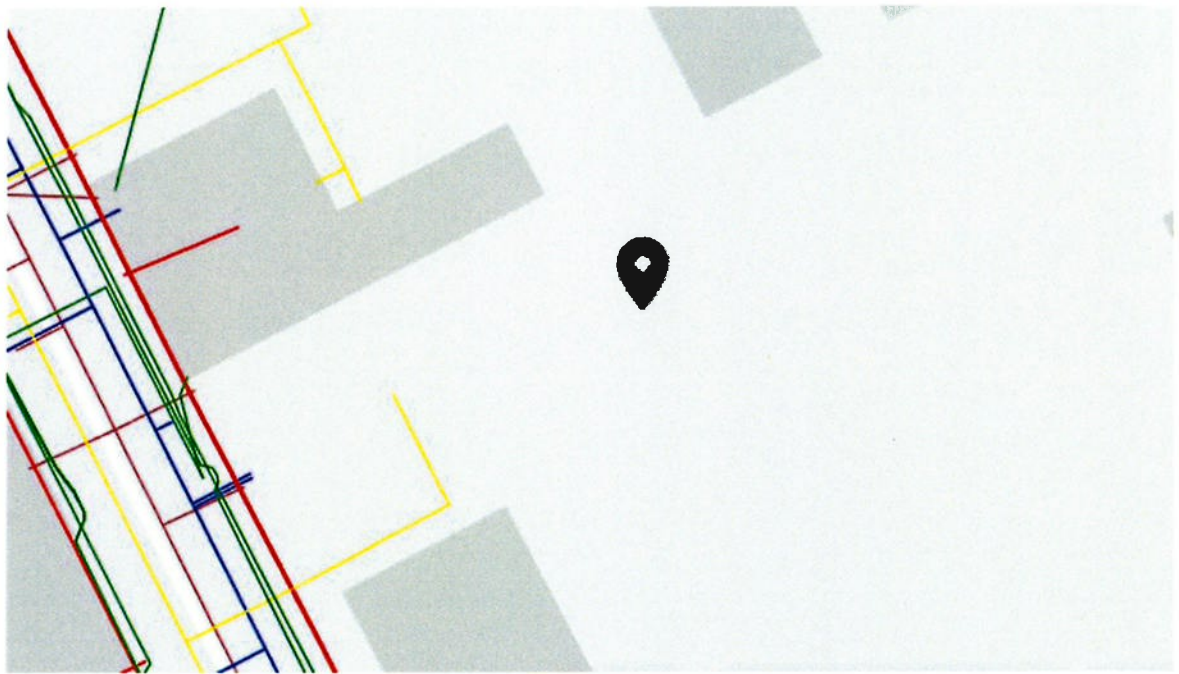
telek és környezet

Térképrészletek





Közműtérkép részlet





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

Tulajdonilap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260209/15167
2026.02.09

Oldal 1/1

Budapest X ker.
Belterület, 39058 helyrajzi szám

1102 BUDAPEST X KER., FÜZÉR UTCA 21/B. "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Budapest X ker., Belterület, 39058

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 950000/1999/1999.02.18			
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK			
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)
	-	Kivett / lakóház, udvar, gazdasági épület	0	1548

II. RÉSZ

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 43944/1/2000/00.01.20			
	Tulajdonjog			
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § Utalás: II/1-2 Név: X.KER. ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 1102 BUDAPEST X.KER., Szent László tér 29			

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2026.02.09 10:32:29

Helyrajzi szám: BUDAPEST X.KER. belterület 39058

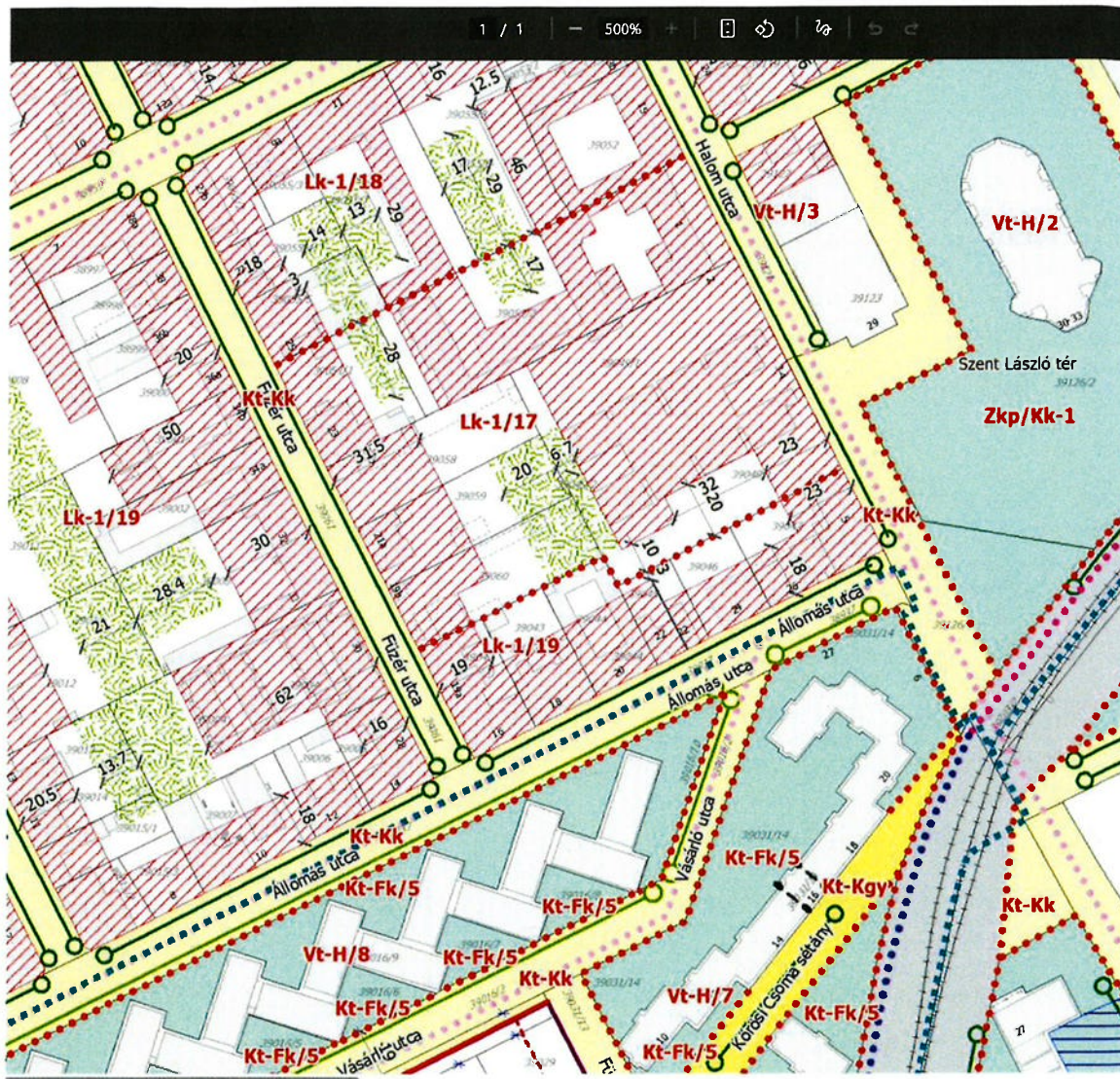
Megrendelés szám: 9000/910/2026

Méretarány: 1 : 1000



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

Kerületi Szabályozási Terv és Építési Szabályzat részlet (2026-ban érvényes)



 Építési hely

 Telek zöldfelületként fenntartandó része

4. ^a Kisvárosias, jellemzően zárt sorú lakóterület (Lk-1)

	A	B	C	D	E		F	G	H	I		J
	Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Építménymagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)		Általános	Parkolásra fordítható
					Legkisebb	Legnagyobb						
1	Lk-1/1	K	K	K	K	K	K	K	K	K	-	-
2	Lk-1/2	K	K	K	K	K	50	K	K	K	-	-
3	Lk-1/3	K	K	K	-	12,5	35	55	2,2	0,8		
4	Lk-1/4	800	K	30	4,5	12,5	50	45	1,2	0,75		
5	Lk-1/5	800	K	25	3,5	7,5	50	30	0,7	0,2		
6	Lk-1/6	2000	SZ	30	-	9	50	50	1	0,5		
7	Lk-1/7	800	-	25	-	5,5	50	25	0,5	0,2		
8	Lk-1/8	1200	SZ	25	-	7,5	50	30	0,7	0,2		
9	Lk-1/9	800	-	25	-	7,5	50	25	0,5	0,2		
10	Lk-1/10	400	-	30	-	5,5	50	30	0,5	0,2		
11	Lk-1/11	400	SZ	30	3,5	5,5	50	40	0,5	0,2		
12	Lk-1/12	900/2500 ^S	Z	35/50 ^S	-	12,5 ^P	40/30 ^S	45/60 ^S	2,0/2,2 ^S	0,5/0,8 ^S		
13	Lk-1/13	800/2000 ^S	Z	35/50 ^S	-	12,5 ^P	40/30 ^S	45/60 ^S	2,0/2,2 ^S	0,6/1,0 ^S		
14	Lk-1/14	800/1500 ^S	Z	35/50 ^S	-	10,5 ^P	40/30 ^S	45/60 ^S	1,2/1,5 ^S	0,6/1,0 ^S		
15	Lk-1/15	500/1200 ^S	Z	35/50 ^S	-	7,5 ^P	40/30 ^S	45/60 ^S	0,8/1,0 ^S	0,5/0,8 ^S		
16	Lk-1/16	-	Z	35/50 ^a / 65 ^{***}	-	12,5 ^P	50/35 ^a / 15 ^{***n}	40/50 ^a / 65 ^{***n}	1,4/2,0 ^a / 2,8 ^{**}	0,9/1,2 ^a / 1,6 ^{**}		
17	Lk-1/17	-	Z	50	-	12,5	35	60	2,0	1,2		

29 * 2000 m²-es vagy nagyobb saroktelek esetén

30 ** 2000 m²-nél kisebb saroktelek esetén

31 ^S saroktelek esetén

32 ^a BP/1002/00149-7/2020 számú OTÉK ettérési engedély alapján

33 ^P párkánymagasság

11. Építési övezetek zöldfelületeire vonatkozó előírások

16. § (1) A teleknek a Szabályozási Terven „Megtartandó növényállomány” jellel jelölt részén épületet elhelyezni nem lehet, az egyéb építmény, illetve burkolat legfeljebb a jelölt terület 15%-át foglalhatja el. A területen fát kivágni kizárólag életvédelmi, illetve növény-egészségügyi okból lehet.

(2) A Szabályozási Terven „Telek zöldfelületként fenntartandó része” jellel jelölt területen

a) új építmény nem helyezhető el, kivéve a lakó rendeltetés elhelyezését megengedő építési övezeteket, ahol tároló kivételével egyéb kerti építmény létesítése megengedett,

b) a zöldfelületek aránya rekreációs rendeltetés elhelyezése esetén legalább 60%, egyéb esetben legalább 80%.

(3) A Szabályozási Terven jelölt „Megtartandó fa” törzsétől számított 3 méter sugarú körben 0,5 méternél mélyebb alapozási munkát és a gyökérzónát érintő tereprendezési munkát végezni nem lehet. A fa lombkoronájának terepszintű vetületén belül új építmény – út-, illetve térburkolat kivételével – nem létesíthető, új közműlétesítmény elhelyezése vagy meglévő felújítása során a fa életterét biztosítani kell. A fa törzsétől számított 1,5 méter sugarú körben vízzáró burkolat nem létesíthető.

(4)* A Szabályozási Terven „Kialakítandó védőzöldsáv” jellel jelölt területen télen is takaró háromszintes növényállományú zöldfelületet kell létesíteni. E területen az építmények közül az épülethez kapcsolódó, legfeljebb 1,5 méter széles járda, gépkocsibehajtó, támfal és terepszint alatti műtárgy helyezhető el.

VI. Fejezet

Építmények elhelyezése

12. Általános előírások

17. § (1) A melléképítmények közül – eltérő rendelkezés hiányában – minden építési övezetben elhelyezhető

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) hulladéktartály-tároló,

c) kerti építmény, valamint

d) zászlótartó oszlop.

(2) Kizárólag építési helyen belül építhető

a) víz- és fürdőmedence, kerti tető, épített tűzrakóhely, valamint

b) gépjármű- és egyéb tároló.

(3) Az előkertben – eltérő rendelkezés hiányában – kizárólag

a) kerítés,

b) hulladéktartály-tároló,

c) közmű-becsatlakozási műtárgy,

d) előlépcső, valamint

e) akadálymentes közlekedést biztosító rámpa

helyezhető el.

(4) A saroktelekre vonatkozó szabályozási határértékeket akkor lehet alkalmazni, ha a telektömb több mint 4 telekre tagolódik.

(5) Ha egy telek egynél több építési övezetbe vagy övezetbe tartozik, az övezethatár által elválasztott telekrészekre vonatkozó előírásokat külön-külön kell figyelembe venni.

(6) 6000 m² bruttó szintterületnél nagyobb kereskedelmi létesítményt – eltérő rendelkezés hiányában – zárt sorúan sorolni és funkcionálisan összekötni nem lehet.

(7) Gyalogos alul- és felüljáróban kereskedelmi létesítmény akkor helyezhető el, ha

a) a közlekedő utak méretezett szélessége a kereskedelmi létesítmény elhelyezésével nem csökken,

b) az elhelyezett kereskedelmi létesítmény nettó alapterülete 10 m²-nél nagyobb, kivéve a közlekedésijegy-árusító fülkét,

c) az aluljáróban minden, a gyalogosok számára rendelkezésre álló 100 m² gyalogos közlekedő felületre legfeljebb egy üzlethelyiség jut.

(8) Az Lk és Lke építési övezetben

a) a lakóépületet kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épületet építeni olyan telken lehet, ahol meglévő lakóépület található,

b) kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület kizárólag földszintes, tetőtérbeépítés nélküli, legfeljebb 3 méter, műterem esetén legfeljebb 4,5

méter épületmagasságú, legfeljebb 6 méter gerincmagasságú kialakítással létesíthető, amelynek bruttó alapterülete legfeljebb 50 m² lehet.

(9)* A kerti építmény legmagasabb pontja az 5 métert nem haladhatja meg.

18. § (1)*

(2) Az épület homlokzatfelületéhez hozzászámítandó építményrész legmagasabb pontja a legnagyobb épületmagasság értékétől – eltérő rendelkezés hiányában – legfeljebb annak harmadával térhet el.

(3) Zárt sorú beépítésű módú építési övezetben – eltérő rendelkezés hiányában – az épület közterület felőli párkánymagassága a két oldalról szomszédos épületek közterületi párkánymagassága számtani átlagát legfeljebb 0,5 méterrel lépheti túl oly módon, hogy a párkánymagasság nem haladhatja meg az építési övezetben megengedett legnagyobb értéket.

(4)* Épület utólagos hőszigetelése a telek homlokvonalára épített épület esetében a közterületre legfeljebb 10 cm-rel nyúlhat túl.

13. A zárt sorú beépítési mód

19. § (1) Eltérő rendelkezés hiányában zárt sorú beépítési mód esetén az építési vonal azonos a közterületi telekhatárral.

(2) Eltérő rendelkezés hiányában a KÖu övezet menti szállásjellegű, valamint lakás rendeltetési egység legkisebb padlósintmagassága a járdaszinthez képest legalább*

a) 3 méter, ha az előkert mérete legfeljebb 1 méter,

b) 1,5 méter, ha az előkert mérete 1 méternél nagyobb, de 5 méternél kisebb.

(3) A Kt-Kk övezet menti szállás jellegű, valamint lakás rendeltetési egység legkisebb padlósintmagassága a járdaszinthez képest legalább 0,9 méter, ha az előkert mérete legfeljebb 1 méter.

(4) Az épületek zárt sora a megengedett párkánymagasság legalább kétharmadának megfelelő, de legalább 10 méteres épületközzel megszakítható. Ebben az esetben az épületet a közre néző oldalán homlokzattal kell kialakítani.

VII. Fejezet

Lakóterületek

18. Általános rendelkezések

24. § (1) A lakóterületeken – eltérő rendelkezés hiányában –

- a) lakó,
- b) kiskereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató,
- e) szállás,
- f) sport, valamint
- g) igazgatási, iroda

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(2)* A lakóterületeken – eltérő rendelkezés hiányában – a szolgáltató rendeltetések közül az 5 főnél alacsonyabb foglalkoztatotti létszámmal működő kézműipari tevékenységen kívül egyéb termelő és gyártó tevékenység, önálló raktározás, gépjárműjavítás és kapcsolódó szolgáltatások, valamint önálló parkoló és parkolóház nem létesíthető.

(3) A lakóterületen a melléképítmények közül

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) kerti építmény, valamint
- e) zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(4) Az AI és I jelű építési övezetek területén – eltérő rendelkezés hiányában – kizárólag

- a) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- b) kulturális, közösségi szórakoztató,
- c) sport, valamint
- d) igazgatási

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(5)* Abban az esetben, ha a beépítési mód nem került meghatározásra, a beépítés feltételei az alábbiak:

a) a 14 méternél szélesebb telken új épületet szabadon álló beépítési mód szerint kell elhelyezni,

b) 14 métert nem meghaladó telekszélesség esetén új épület oldalhatáron álló beépítési mód szerint is elhelyezhető, ebben az esetben az építési hely mellett a telekhatár mellett van, amely esetben a nagyobb telepítési távolság biztosítható,

c) ha meglévő beépítés esetén a telken belül egyik szomszédos telekhatár mentén sem biztosított a 3 méter széles oldalkert, a telek zárt sorú beépítési mód szerint építhető be, az épület hátsókert irányába történő bővítése esetén mindkét telekhatár mentén 3 méter széles oldalkert biztosítandó,

d) meglévő épületet bővíteni az a)–c) pont szerint meghatározott beépítési módhoz tartozó építési helyen belül lehet.

(6) Az 1000 m^2 -nél nagyobb és 60 métert meghaladó mélységű telken a hátsó telekhatártól számított 10 méteren belül építmény nem helyezhető el, azt zöldfelületként kell kialakítani.

(7) Az Lk és Lke építési övezetekben a telek beépítésével egyidejűleg annyi lombos fát kell telepíteni és fenntartani, hogy az előírt legkisebb zöldfelület minden megkezdett 200 m^2 -ére legalább 1 fa jusson.

(8)* Lakóterületen csak a Köu övezet menti telken helyezhető el bruttó 1000 m^2 -t meghaladó szintterületű kiskereskedelmi célú önálló rendeltetési egység.

20. A kisvárosias lakóterületek (Lk)

28. § (1) Az Lk építési övezetekben lakó rendeltetésen kívül – eltérő rendelkezés hiányában – kizárólag a helyi lakosság ellátását szolgáló

- a) kiskereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d) szállás, valamint
- e) igazgatási, iroda

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(2) Az Lk építési övezetekben telkenként – eltérő rendelkezés hiányában – legfeljebb bruttó 1000 m² szintterületű kiskereskedelmi rendeltetés létesíthető.

(3) Az Lk építési övezetekben telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek száma – eltérő rendelkezés hiányában – legfeljebb a bruttó szintterület százszal való osztásából adódó lefelé kerekített egész szám lehet.

29. § (1) Az Lk-1 építési övezet kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület.

(2) Az Lk-1/16, Lk-1/17, Lk-1/18 és Lk-1/19 építési övezetekben*

- a) több épület csak az 1000 m²-nél nagyobb telken helyezhető el,
- b) egy telken belül több épület elhelyezése esetén az épületek közötti távolság legalább 12 méter,
- c) épületköz az Lk-1/16 és Lk-1/18 építési övezetekben nem alakítható ki,

d) a telkenként elhelyezhető lakás önálló rendeltetési egységek száma legfeljebb a bruttó szintterület nyolcvannal való osztásából adódó lefelé kerekített egész szám lehet.

(3) Az Lk-1/17, Lk-1/18 és Lk-1/I-4 építési övezetekben a helyi lakosság ellátását szolgáló sport rendeltetés kizárólag épületben létesíthető.

(4) Az Lk-1/21 építési övezetben

- a) – amennyiben a Szabályozási Terv eltérően nem rendelkezik – az építési hely a telek közterületi határvonalától számított 16 méterig – az

előkert figyelembevételével – a telek teljes területe, azon túl a telekhossz 50%-áig az oldalkertre vonatkozó szabályok szerint meghatározott,

b) meglévő épület mellé tűzfalcsatlakozással épülő új épület csatlakozó párkánymagassága a közterületről láthatóan legfeljebb 2 méterrel térhet el a meglévő párkány magasságától.

c) kizárólag lakóépület, igazgatási és irodaépület helyezhető el,

d) telkenként legfeljebb négy rendeltetési egység helyezhető el.

(5) Az Lk-1 építési övezet határértékeit a 2. melléklet 4. pontja határozza meg.

XXXII. Fejezet*

Az Állomás utca, Szent László tér, Kőrösi Csoma Sándor út, Vaspálya utca, 38405 hrsz.-ú telek déli határvonala, Barabás utca, 38403/6 hrsz.-ú közterület, Mázsa utca, Bihari utca, Jegenye utca, Monori utca, Kőbányai út, Horog utca, 38925/3 hrsz.-ú telek északi határvonala és Korponai utca által határolt részterület*

90/S. §* (1) Bővítés, átalakítás és rendeltetésmódosítás esetén a rendszeres áruszállítást igénylő, 300 négyzetméter bruttó alapterületnél kisebb kereskedelmi-szolgáltató létesítmény ellátása a Vt-H/7, Vt-H/10 és Vt-H/11 építési övezet esetén legfeljebb 100 méter távolságon belül közterületen kialakított koncentrált rakodóhelyről is biztosítható.

(2) A közterületen garázsfelépítmény elhelyezése a Szabályozási Terven „Épület elhelyezésére kijelölt hely beépítésre nem szánt területen” jellel jelölt területen lehetséges.

90/T. §* (1) A Vi-1/4 építési övezetben lévő telkek közúti kapcsolata a Kt-Kk övezetbe sorolt közterületről és a Kőbányai útról, a Vi-1/6 építési övezetben lévő telek közúti kapcsolata kizárólag a Kt-Kk övezetbe sorolt közterületről biztosítható.

(2) A Részterületen magánút nem alakítható ki.

(3) Építmény létesítése, bővítése, átalakítása, illetve rendeltetésének változása esetén a terület rendeltetésszerű használatához legalább egy személygépjármű elhelyezését kell telken belül biztosítani

a) a Vi-1/4 övezet területén sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egység minden 10 férőhelye után, lelátóval rendelkező fedetlen, vagy részben fedett sportlétesítmény minden megkezdett 30 férőhelye, és

b) a Lk-2/Al-2 övezet területén bölcsőde, valamint alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója, illetve tanterme nettó alapterületének minden megkezdett 40 m²-e után.

(4) A Vi-1/4 építési övezet telkének területén a sportlétesítmények rendeltetésszerű használatához szükséges személygépjármű-várakozóhely számát a legnagyobb férőhelyszámú sportlétesítményt alapul véve kell meghatározni.

(5) Nem kell biztosítani személygépjármű elhelyezését

a) a KÖk övezet területén a megállóhelyen lévő kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmény esetében, és

b) a Kt-Fk övezet területén.

(6) A személygépjármű-elhelyezési kötelezettséget – a Lk-2/AI-2 övezet kivételével – épületben kell teljesíteni.

(7) Az építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához minden megkezdett 400 férőhely után egy autóbusz telken belüli elhelyezését kell biztosítani az alábbi esetekben:

a) 50 vendégszobát meghaladó szállás rendeltetési egységnél,

b) 150 férőhelyet meghaladó kulturális és közösségi szórakoztató rendeltetési egységnél,

c) 300 munkavállalónál többet foglalkoztató üzemi vagy raktározási rendeltetésű telephelyen, valamint

d) 500 férőhelyet meghaladó lelátóval rendelkező sportlétesítménynél.

(8) A Részterületen új, közforgalmat szolgáló üzemanyagtöltő állomás és autómosó – az elektromosgépjármű-töltőpont kivételével – nem létesíthető. A meglévő üzemanyagtöltő állomás és autómosó átalakítható, bővíthető.

(9) A Vi-1/4 építési övezetben kizárólag sport és azt kiszolgáló rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(10) A Vi-1/4 építési övezet területén épület létesítésekor a közlekedési rendszernek az alábbi feltételeknek kell megfelelnie:

a) a Bihari utcának a Kőbányai út és Mázsa utca közötti szakaszán a kétirányú közúti forgalom számára legalább négy forgalmi sáv áll rendelkezésre,

b) a Mázsa utca és a Bihari utca csomópontjában minden irányú közúti kapcsolat biztosított, vagy a hiányzó csomóponti irányokat pótló alternatív útvonalak

c) kialakításra kerültek,

d) a Bihari utca, Kőbányai út és Pongrácz út csomópontjában minden irányú közúti kapcsolat kialakításra került, vagy a csomópont ütemezett kiépítése biztosított, és a hiányzó csomóponti irányokat pótló alternatív útvonalak kialakításra kerültek, a Bihari utcának a Mázsa utca és Kőbányai út közötti szakaszán a közúti vasút (villamos) megállója mindkét irányban rendelkezésre áll.

(11) A Vi-1/5 építési övezetben lakó rendeltetés nem létesíthető.

(12) A Vi-1/6 építési övezetben

a) lakó rendeltetés legfeljebb a létesíthető bruttó szintterület 40%-ának megfelelő mértékig létesíthető,

b) a főútvonal tengelyétől mért 50 méteren belül lakó rendeltetési egység huzamos tartózkodásra szolgáló helyisége nem alakítható ki,

c) a homlokzatok egybefüggő hossza legfeljebb 100 méter lehet.

(13) A Vi-1/6 építési övezet területén épület létesítésekor a közlekedési rendszernek az alábbi feltételeknek kell megfelelnie:

a) a Bihari utca – Kőbányai út – Pongrácz út csomópontjában minden irányú közúti kapcsolat biztosított,

b) a Mázsa utca és a Kőbányai út csomópontjában minden irányú közúti kapcsolat biztosított,

c) A Mázsa utcának a Kőbányai út és a Bihari utca közötti szakaszán a kétirányú közúti forgalom számára legalább három forgalmi sáv áll rendelkezésre.

(14) Az övezettel határos építési telek esetén, ha az több közterülettel is határos, az ingatlan gépjárműbehajtását – a Vi-1/4 építési övezet telkeinek kivételével – az erre alkalmas alacsonyabb hálózati szerepű közútról kell biztosítani. A Vi-1/4 építési övezet telkeinek közúti kapcsolata a Kőbányai út irányából is biztosítható.

90/U. §^{*} (1) A KÖu-4 övezet területén

a) épület nem helyezhető el,

b) szervízút nélküli gépjármű-várakozóhely csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki,

c) autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben vagy egy irányban legalább két forgalmi sávval rendelkező útpálya szélső forgalmi sávjában létesíthető,

d) kerékpáros infrastruktúra csak önállóan, kerékpárútként vagy kétoldali irányhelyes kerékpársávként létesíthető.

(2) A KÖu-4 övezettel határos építési telek esetén, ha az több közterülettel is határos, az ingatlan gépjárműbehajtását az erre alkalmas alacsonyabb hálózati szerepű közútról kell biztosítani.

(3) A Kt-Kk övezet területén épület nem helyezhető el, kivéve a Szabályozási Terven „Épület elhelyezésére kijelölt hely beépítésre nem szánt területen” jellel jelölt területen felszíni garázsépítmény.



DARÓCZY ANDRÁS

JÓHAGYÓ

Értékelés 99 pont

Eladó telek, T039918

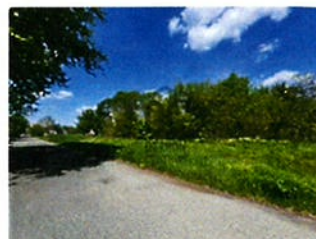
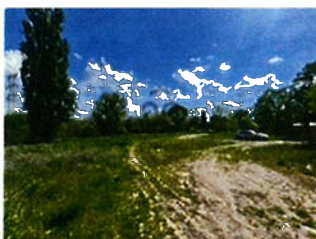
Budapest X. kerület, Kőbánya-Kertváros

424 900 000 Ft

1123 000 €

5 026m²

KÉRDÉSED VAN?

+36 70 [Mutasd](#)[Üzenetet küldök](#)

Eladó egy 5026 nm-es telek a 10.kerületben!

Eladó intézményi VI-2/49 besorolású telek a 10. kerület fejlődő részén.

A telek méretei:

Utcafronton 110 méter x 35 méter x 80 méter x 59 méter, saroktelek.

Kialakítható legkisebb telek 2000 nm

Beépítési mód: szabadon álló

Beépített legnagyobb beépítettség mértéke: 45%

Épületmagasság legnagyobb: 10,5 m

Zöldfelület mértéke: 35-50%

Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke, általános

(nm/nm): 1,0

Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke, parkolásra fordítható (nm/nm): 0,5

Az intézményterület (VI):

5. § (1) A VI építési övezetek területe több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést tartalmazó épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az intézményterületen - eltérő rendelkezés hiányában - kizárólag

- a) igazgatási, iroda,
- b) * kereskedelmi, szolgáltató, szállásjellegű,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- e) sport,
- f) üzemanyagtöltő állomás,
- g) lakó és
- h) parkolóház

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

További kérdéssel megtekintéssel kapcsolatban hívjon bizalommal hétfőtől -péntekig 9:00-18:00 óra között.

Hivatalos állásfoglalás kérése, a Főépítési hivatal részéről folyamatban van.

LAKÁSBIZTOSÍTÁSBA N IS OTTHON VAGYUNK!

Ingtalan és biztosítás egy helyen! Szakértő kollégáink segítenek megtalálni a legmegfelelőbb ajánlatot.

REGISZTRÁCIÓS SZÁM

T039918

AZ INGATLAN ADATAI

Értékelési

teljes

Típus:

A...

Jelölés

teljes

Teljesen szűkített

A...

Beépítettség

Hozzájárul magassága

Építhető ingatlan típusa

A...

45%

10

Iroda, szálloda, vagy

egyéb intézmény.

Mutass többet

mutató

Hitelösszeg **127 500 000 Ft**Futamide **240 hónap**Berkes-Jakus Kinga
Hitelszakértő

Tekintsd meg adatlapjainkat!

DARÓCZY ANDRÁS

OTTHONSZAKÉRTŐ

Szerencse 3.8 pont

TEKINTSD MEG ADATLAPJAINKAT!

KÖZÖSSÉGI

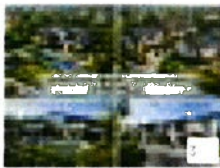
KÖZÖSSÉGI

ÜZENETET KÜLDÖK

+36 70

MUTASD

IRODÁNK KÍNÁLATÁBÓL - XIII. KERÜLET - BÉKE RESIDENCE

ELADÓ LAKÁS	ELADÓ TELEK	ELADÓ LAKÁS
		
BUDAPEST XIII. KERÜLET VIZAFÖDŐ	PILISVÖRÖSVÁR PILISVÖRÖSVÁR	BUDAPEST XIII. KERÜLET ANGYALFÖLD
32M ² 1 SZOBA 51.9M FT	1722M ² 115M FT KIEMELT MEGBÍZÁS	54M ² 2 SZOBA 75.9M FT KIEMELT MEGBÍZÁS

Kapcsolat	Vasárolni	Eladni	Pénzügyek	Rolunk	Jogi információk
Tranzakció	Vásárlás	Eladás	Hitelkalkulátor	Regisztráció	Ingatlanok jogszabályai
Ügyfelvétel	Szerződés	Költség	Hitelkalkulátor	Ingatlanok jogszabályai	Ingatlanok jogszabályai
Ügyfelvétel	Ügyfelvétel	Ingatlanok	Hitelkalkulátor	Ingatlanok jogszabályai	Ingatlanok jogszabályai
Ügyfelvétel	Ügyfelvétel	Ingatlanok	Hitelkalkulátor	Ingatlanok jogszabályai	Ingatlanok jogszabályai
Ügyfelvétel	Ügyfelvétel	Ingatlanok	Hitelkalkulátor	Ingatlanok jogszabályai	Ingatlanok jogszabályai
Ügyfelvétel	Ügyfelvétel	Ingatlanok	Hitelkalkulátor	Ingatlanok jogszabályai	Ingatlanok jogszabályai
Ügyfelvétel	Ügyfelvétel	Ingatlanok	Hitelkalkulátor	Ingatlanok jogszabályai	Ingatlanok jogszabályai
Ügyfelvétel	Ügyfelvétel	Ingatlanok	Hitelkalkulátor	Ingatlanok jogszabályai	Ingatlanok jogszabályai
Ügyfelvétel	Ügyfelvétel	Ingatlanok	Hitelkalkulátor	Ingatlanok jogszabályai	Ingatlanok jogszabályai



DEMETER ANDRÁS

ELÉGETT HAZUGSÁG, AMIKNYI FÉRTŐSÍTŐ OTTHONSZERZŐ

Elérhető: 2.8 km

Eladó telek, T040981

Budapest X. kerület, Óhegy

488 406 900 Ft**1 290 000 €**3 720m²

KÉRDÉSED VAN?

+36 70

Mutasd

Üzenetet küldök



Fedezze fel álmai telkét Budapest szívében, Óhegy varázslatos lakóövezetében!

Kőbánya Óhegy parkhoz közeli részén kínálunk eladó fejlesztési területet a hozzá tartozó engedélyezett építési tervvel együtt!

Az engedély alapján 61 lakás építhető
Telek területe 3720nm
Az épület bruttó területe: 5769
Lakások össz nettó alapterülete 3236nm

Övezeti besorolás: VI-2/13
Maximális beépíthetőség: 35

Eladási ára 1 125 000 € + ÁFA.

Megközelítés

A leendő ingatlan a Népligettől gépkocsival 12 percre, tömegközlekedéssel pedig 25 percre helyezkedik el. Tömegközlekedéssel a 95, 195 és a 217-es buszjáratokkal lehet megközelíteni. A környék családiházak, zöld környezettel, több nagy park, orvosi rendelő, kormányablak, számos játszótér és kutyafuttató található a közelben. Ideális lehet azoknak, akik a belvárostól távolabb, csendes, kertvárosias lakást keresnek a jövőben és fontos számukra a jó közlekedés.

LAKÁSBIZTOSÍTÁSBA N IS OTTHON VAGYUNK!

Ingatlan és biztosítás egy helyen! Szakértő kollégáink segítenek megtalálni a legmegfelelőbb ajánlatot.

REGISZTRÁCIÓS SZÁM

T040981

AZ INGATLAN ADATAI

Értelmezés	eladó	Beépíthetőség	35%
Jellem	telek	Hortoközt magassága	12500
Típus	építési telek	Építhető ingatlan típusa	távcsillag 50 lakas felett

Mutass többet...



OTTHON CENTRUM

VÁSÁROLNEK ELADNEK PÉNZÜGYEK RÖLUNK IRODÁINK

BEJELENTKEZÉS

EN

Hitelösszeg **148 500 000 Ft**

Futamide **240 hónap**



Vitéz Kornél

Hiteleszakértő

Tekintsd meg adatlapomat!

DEMETER ANDRÁS

ÜZLETI TANÁCSADÓ, DEMETER PÉNZÜGYI KONSZULTÁNS

Értékelés: 9,3 pont

TEKINTSD MEG ADATLAPOMAT

KERESD MEG
ÜZENETET KÜLDÖK +36 70 MUTATD

IRODÁNK KÍNÁLATÁBÓL - XIII. KERÜLET - POZSONYI ÚT

ELADOTT KÖZÖSSÉGI OTTHON

ELADÓ TELEK

ELADÓ ÜZLETI ÉS LAKÓ OTTHON



BUDAPEST VII. KERÜLET
KÖZÉPSŐ ERZSÉBETVÁROS

168M²
11 SZOBA
359M FT



BUDAPEST IV. KERÜLET
ÚJPEST

885M²
130M FT



BUDAPEST XIII. KERÜLET
LŐPORTÁRDÖLŐ

3 218M²
1609M FT

Kapcsolat	Vásárolnék	Eladnék	Pénzügyek	Rölk	Jogi információk
Ingatlan	Ingatlan	Ingatlan	Ingatlan	Ingatlan	Ingatlan
Ügyfélszolgálat	Ügyfélszolgálat	Ügyfélszolgálat	Ügyfélszolgálat	Ügyfélszolgálat	Ügyfélszolgálat
Önkéntes	Önkéntes	Önkéntes	Önkéntes	Önkéntes	Önkéntes
Önkéntes	Önkéntes	Önkéntes	Önkéntes	Önkéntes	Önkéntes
Önkéntes	Önkéntes	Önkéntes	Önkéntes	Önkéntes	Önkéntes
Önkéntes	Önkéntes	Önkéntes	Önkéntes	Önkéntes	Önkéntes
Önkéntes	Önkéntes	Önkéntes	Önkéntes	Önkéntes	Önkéntes
Önkéntes	Önkéntes	Önkéntes	Önkéntes	Önkéntes	Önkéntes
Önkéntes	Önkéntes	Önkéntes	Önkéntes	Önkéntes	Önkéntes

ingatlan.com

Koch Krisztián
Duna House
Corvinnegyed1



+36 30 162 8060



Budapest X. kerület, Fertő utca

Eladó lakóterület

Ár
320 millió Ft

Telekterület
2538 m²

Kilátás **nincs megadva**

Gáz **van**

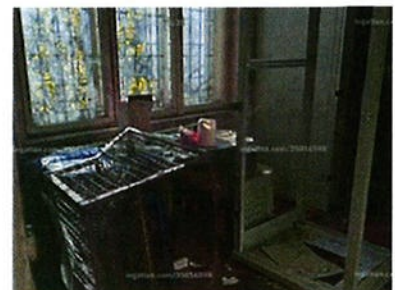
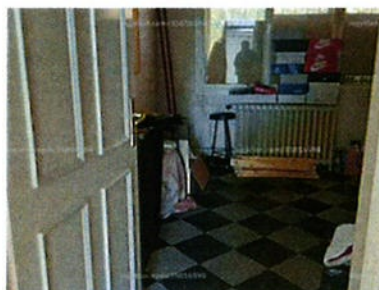
Villany **van**

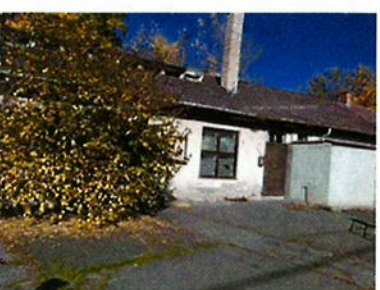
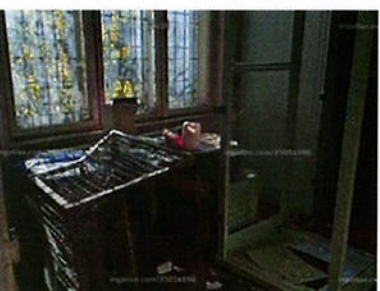
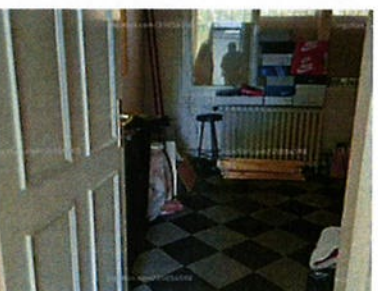
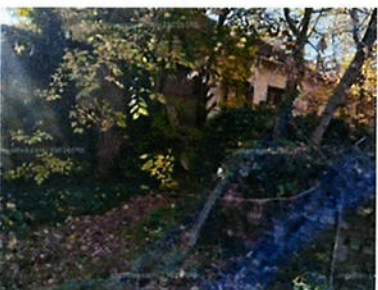
Csatorna **van**

Víz **van**

Kihagyhatatlan ajánlat kiváló lokációjú lakások építésére...!!ELADÓ Bp.X..ker. a Bihari utca közelében,, az M0 és M5-ös útról is könnyen megközelíthető 2538 m²-es VI-2/13-as építési övezetben lakó övezeti besorolású telek. AZ ingatlan összközműves,,a telken található 350,0 m² nagyságban földszintes /10 szobás épület ami kiválóan alkalmas felvonulási épületnek.A telek terepszint alatt 70%-ban terepszint felett:45%-van beépíthető. Kiváló elhelyezkedésének köszönhetően kiváló befektetési lehetőség ,minőségi igényes lakások építésére.. Szintterületi mutatója : 2,1 . A BKV közlekedés, infrastruktúra könnyen elérhető.

Referencia szám: TK023434







Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35016598>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



Elektronikusan aláírta:

Mehrlí Péter Gábor

2026-07-09 09:34:55 +0200

**EURO – IMMO Expert Kft****Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Önkormányzata**

részére

Tárgy: Értékfenntartó nyilatkozat

Budapest, 2026. 07. 09.

Tisztelt Ügyfelünk!

Hivatkozva a **1102 Budapest, Füzér utca 19/B. 39060 hrsz.** alatt található ingatlan 2026.02.10-i fordulónappal készült szakvéleményére, ezúton nyilatkozunk, hogy az ingatlan:

forgalmi értékét

110 000 000 forintban

határoztuk meg.

Továbbá, a megnevezett ingatlan ügyében nyilatkozunk, hogy a 2026.02.10-i helyszíni szemlét követően az ingatlan piaci szegmensét befolyásoló jelentős változás nem történt, de az ingatlan állagában bekövetkezett jogi és műszaki változások miatti esetleges érték-módosulás csak ismételt helyszíni szemle után határozható meg.

Amennyiben a nevezett ingatlan jogi helyzetében, műszaki állapotában és környezetében nem történt változás, úgy nyilatkozunk, hogy az értébecslésben megállapított forgalmi értékeket további 90 napra vonatkozóan is fenntartjuk.

Tisztelettel:

Mehrlí Péter

ügyvezető



A Magyar Ingatlanszövetség tagja

EURO-IMMO

1065 Budapest, Nagymező utca 4

Telefon: 413-7504 Fax: 343-0674

E-mail: expert@euroimmo.hu

Honlap: www.euroimmo.hu



**INGATLANÉRTÉKELÉSI
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**
a

1102 Budapest, Füzér utca 19/B.

sz. alatti ingatlanról

INGATLAN ÉRTÉKELÉS

Fejlesztési telek

Ft

Az értékelő társaság:		Euro-Immo Expert Kft.				
Szakértő(k) neve:		Mehrlí Péter, Vinklárík Róbert				
A vizsgálat időpontja:		2026.02.10				
A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye:		magáncélú felhasználás				
első vizsgálat		éves felülvizsgálat		egyéb: aktualizálás	X	
Megrendelő:		Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Önkormányzata				

Összefoglaló tábla

Az ingatlan megnevezése	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Az ingatlan természetbeni címe	1102 Budapest, Füzér utca 19/B.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe	1102 Budapest, Füzér utca 19/B."fv.a"
Helyrajzi száma	39060
Telek területe	1 568 m ²

Forgalmi érték

Piaci összehasonlító megközelítés szerint	109 846 114 Ft
Egyeztetett aktuális (végső) piaci érték kerekítve:	110 000 000 Ft

A meghatározott értékek nettó értékek!

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

Könnyen		Átlagos	X	Problematis		Nehéz	
<i>erős kereslet</i>		<i>kiegyenlített kereslet-kínálat</i>		<i>kínálati piac</i>		<i>erős túlkínálat</i>	

Mellékletek

1. Fotók, térképek, KÖKÉSZ és SZT részlet	X
2. Tulajdoni lap	X
3. Térképkivonat	X

Az értébecslés elektronikus példányban készült.

Az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan címe:	1102 Budapest, Füzér utca 19/B.
Helyrajzi száma:	39060
Telek terület (m ²):	1 568
Bejegyzett tulajdonos(ok):	X. ker. Önkormányzat
Tulajdoni hányaduk:	1/1
Esetleges széljegyek tartalma:	-
Haszonélvezet, illetve egyéb terhek:	-
Bérlő:	n.a.
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóépületek, kereskedelmi ingatlanok
Településen belüli elhelyezkedése:	Kőbánya (Ligettelek) központi részén, a Szent László tér közelében
Megközelíthetősége:	szilárd burkolatú úton, busz, villamos, távolabb metró
Meglévő közművek:	víz, villany, csatorna, gáz
A telek alakja, domborzata:	szabályos négyszög alakú, sík felszínű
Nyitottság, kerítettség:	utcára nyitott, kerített
Hasznosítás jelenlegi formája:	nincs hasznosítva
Legcélszerűbb hasznosítás:	fejlesztési telek
Egyéb értéket befolyásoló körülmény: Az ingatlan-nyilvántartás szerinti lakóház és gazdasági épület a természetben nem létezik, lebontották.	

Rövid, szöveges ismertető

Általános leírás, piaci helyzet:

Az értékelt ingatlan Budapest X. kerületében, Kőbánya központi részén, a Szent László tér közelében, a Füzér utcában helyezkedik el. A környező ingatlanok lakóingatlanok, kereskedelmi egységek. Központi elhelyezkedéséből adódóan infrastruktúráis ellátottsága és tömegközlekedési kapcsolatai kiválóak. Parkolás megoldható a telken belül és a környező utcákban.

Az elmúlt években nőtt a fejlesztési telek ingatlanok értéke a térségben, a hasonló adottságú ingatlanok piacán a kínálati oldal rendkívül szűk.

Jogi helyzet:

Az ingatlan jogi helyzete rendezett. Tulajdonosa a Kőbányai Önkormányzat. Az ingatlan-nyilvántartás szerinti lakóház és gazdasági épület a természetben nem létezik, lebontották.

A telek leírása:

A telek sík felületű, kerített, összközműves. Területe füves, gyomos, fákkal, bokrokkal tarkított. Lk-1/17 övezeti besorolású, kisvárosias lakóterület. Beépíthetősége 50%, max építmény magassága 12,5 méter. Terepszint alatti építményszinten a terület 60%-ban beépíthető. A szinterület mutató legnagyobb mértéke 2,0m²/m². A területen elhelyezhető funkciókat a mellékelt KÖKÉSZ és SZT kivonat tartalmazza.

A 18§ c pontja szerinti korlátozás: "Zárt sorú beépítésű módú építési övezetben - eltérő rendelkezés hiányában - az épület közterület felőli párkánymagassága a két oldalról szomszédos épületek közterületiparkánymagassága számtani átlagát legfeljebb 0,5 méterrel lépheti túl oly módon, hogy a párkánymagasság nem haladhatja meg az építési övezetben megengedett legnagyobb értéket. Ez az utcafront tér felőli részén korlátozhatja az építménymagasságot." Ez jelentős korlátozás, mert a jobb oldali szomszéd épülete fszt+2 emelet, a bal oldali szomszéd épület pedig földszintes. Az építési hely miatt a beépíthetősége nem éri el az 50%-ot, ~35% van építési helyként jelölve. A korlátozások miatt a 2,0 m²/m² szinterületi mutató kb fele érhető el.

Piaci összehasonlító elvű megközelítés

A telek piaci összehasonlító értékelése

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés, fekvés	1102 Budapest, Füzér utca 19/B,	Bp., X. kerület Óhegy parknál	Bp., X. kerület Kőbánya-Kertváros	Bp., X. kerület Fertő utca
Leírás	Lk-1/17 kisvárosias lakóterület, Beépíthetősége 50%, max építmény magassága 12,5 méter, Szintterület mutató 2,0m ² /m ² (nem használható ki a korlátozások miatt), bruttó	Vi-2/13 intézményi övezet, beép.:35% bruttó szintterület ép. engedély alapján 5769 m ² , összesen 61 lakással	Vi intézményi övezet, beép.:45% szintter.m.: 1,0m ² /m ² , lakás építhető, saroktelek, p. mag 10,5m	Vi-2/13 intézményi övezet, t, beép.: 45% szintter.m.: 2,0m ² /m ² , bontandó épülettel, lakások építhetők
Közművesítettség	víz, villany, csatorna, gáz az utcában	n.a	n.a	összközmű
Méret (m ²)	1 568	3 720	5 026	2538
Építhető szintterület (m ²)	3 136	5 769	5 026	5 330
Ár / Kínálati ár (Ft)		488 406 900	424 900 000	320 000 000
Fajlagos érték (Ft/szintter.m ²)		84 661	84 540	60 040
Kínálati ár korrekció		-15%	-15%	-15%
Korrigált fajlagos érték (Ft/szintter.m ²)		71 961	71 859	51 034
Adatforrás időpontja		2026.02.0C.hu T040981	2026.02.0C.hu T039918	2026.02. ingatlan.com 35016598

A telekérték korrekciója

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	
Méret					
Beépíthetőség					
Építhető volumen		5%	5%	5%	
Alak, forma					
Elhelyezkedés, környezet				5%	
Jelleg					
Sarokfekvés					
Lakásszám korlátozás					
Infrastruktúra					
Oh adatnál van bontandó épület				5%	
Parkánymagasság miatti korlátozás	Nem érhető el miatta az övezetben rögzített szintterületi mutató	-20%	-20%	-20%	
Építési hely miatti korlátozás	Nem érhető el miatta az övezetben rögzített szintterületi mutató	-30%	-30%	-30%	
Építési engedély nincs		-5%			
Övezeti jelleg					
Hasznosíthatóság, nem saroktelek			-5%		
Bontandó épület					
Összes módosítás		-50%	-50%	-35%	
Módosított alapár (építhető szintterületre Ft/m2)	35 027	35 981	35 930	33 172	
Súlyozás		33,33%	33,33%	33,33%	
Súlyozott alapár (építhető szintterületre Ft/m2)	35 027				
A nagy mértékű összkorrekciókat a telek mérete és a szabályozásban lévő korlátozások indokolták, illetve, hogy nem rendelkezik építési engedéllyel.					
A telekérték megállapítás					
TE=	3 136	szintter. m² x	35 027	Ft / m² =	109 846 114 Ft
Összesen:					109 846 114 Ft

Egyeztetett végső piaci érték meghatározása

Az értékelendő ingatlan forgalmi értékét leginkább piaci összehasonlító megközelítéssel lehet kifejezni. Maradvány elvű számítást nem végeztünk, tekintettel a módszer érzékenységre, valamint konkrét fejlesztési tervek hiányára.

Súlyozás		
Az ingatlan értéke piaci összehasonlítás alapján	100%	109 846 114 Ft
Az ingatlan értéke maradvány elvű megközelítés alapján	0%	nem alkalmazott
Az ingatlan aktuális egyeztetett piaci értéke kerekítve		110 000 000 Ft

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

1. Fejlesztési telek, felépítmények nélkül a főváros X. kerületében, Kőbánya központi részén, a Szent László tér közelében a Füzér utcában. Az építési szabályzatban lévő korlátozások miatt (párkánymagasság, építési hely) feltételezhetően nem használható ki az övezetben rögzített szintterületi mutató, amit figyelembe vettünk az értékelésnél.
Az ingatlan értéke az elmúlt 4 évben jelentősen emelkedett.
2. A vizsgált ingatlan forgalomképes.
3. A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes tulajdon viszonyokat feltételez.
4. Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége átlagos.
5. A meghatározott érték nettó érték. ÁFA tartalom a jogszabályoknak megfelelően.

ZÁRADÉK

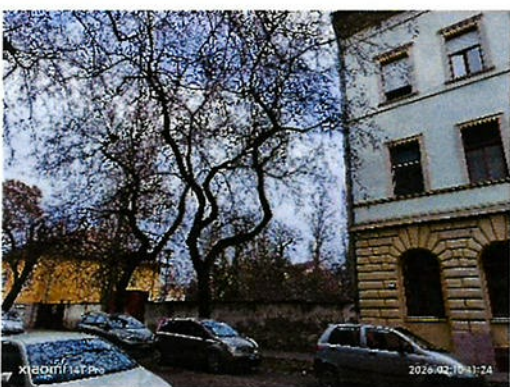
1. A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készütségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért -bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés-, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.
2. Az értékelők nem végeztek földmérést, területmérést, a szakvéleményben található alapadatok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak.
3. A helyszíni szemle során feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.
4. A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helytállóak kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.
5. Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
6. Az értékelés per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
7. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, de ezekért felelősséget nem vállal.
8. Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlanok jelenlegi, jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.
9. Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.



környezet



telek és környezet



telek és környezet



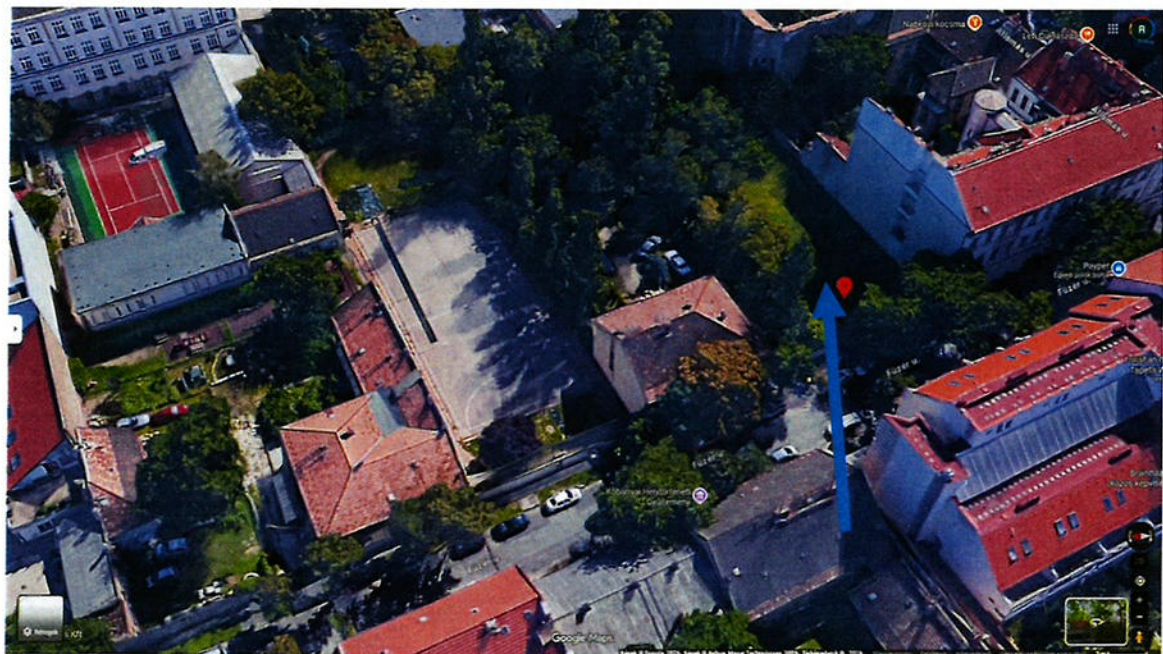
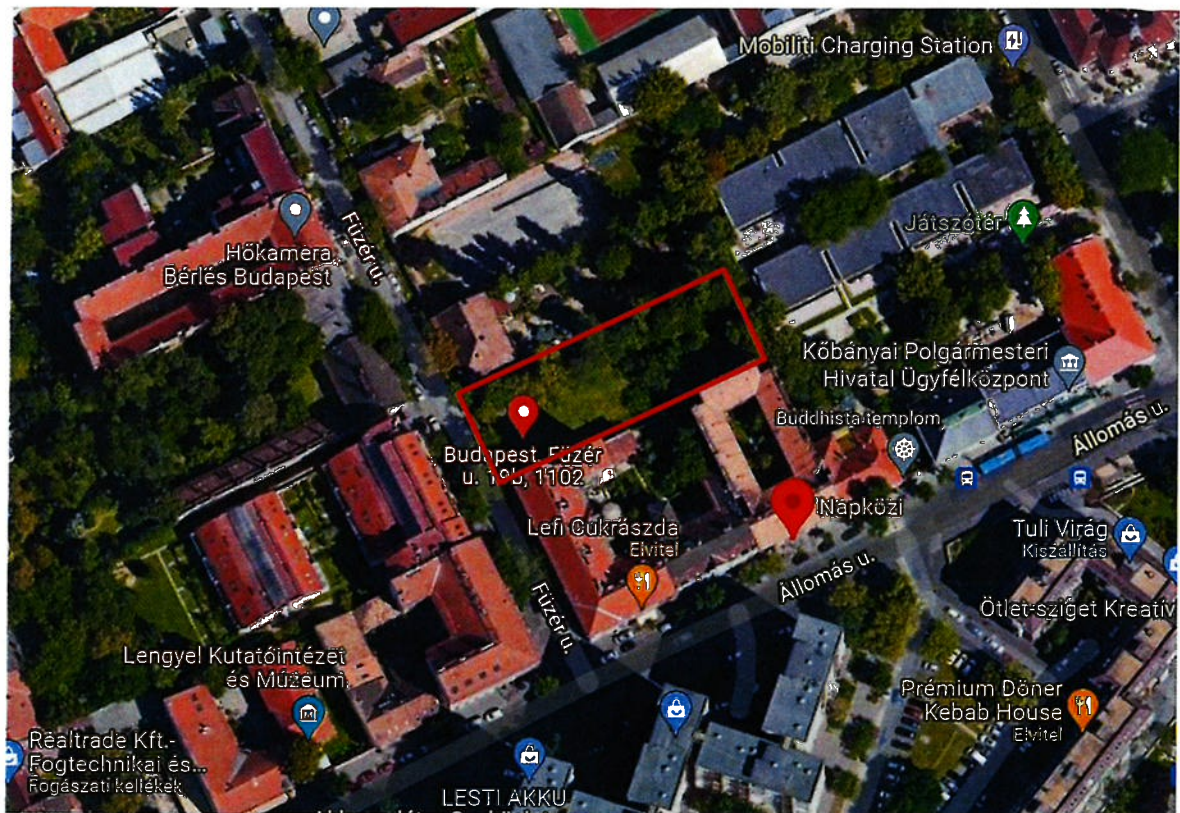
telek és utcafront



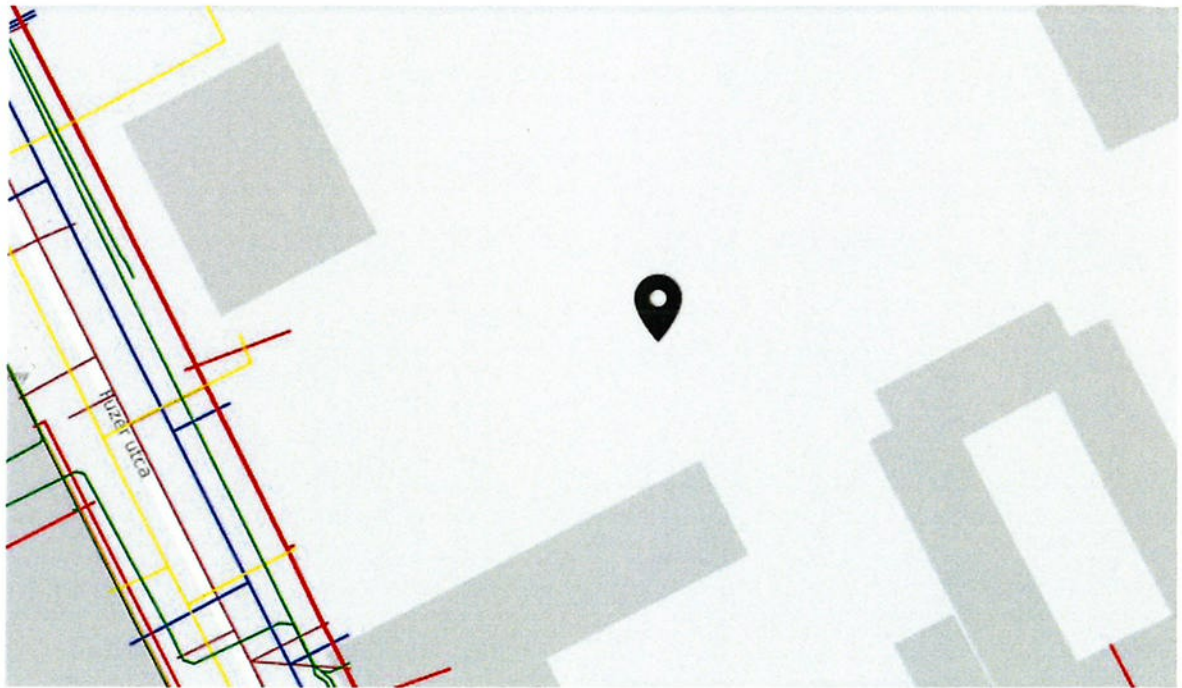
telek és környezet



telek és utcafront



Közműtérkép részlet





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

Tulajdonilap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260209/15167
2026.02.09

Oldal 1/1

Budapest X ker.
Belterület, 39060 helyrajzi szám

1102 BUDAPEST X KER., FÜZÉR UTCA 19/B. "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Budapest X ker., Belterület, 39060

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 950000/1999/1999.02.18				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	-	Kivett / lakóház, udvar, gazdasági épület	0	1568	0

II. RÉSZ

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 101428/1/1992/92.04.27
Tulajdonjog	
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § Utalás: II/1 Név: X.KER. ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 1102 BUDAPEST X.KER., Szent László tér 29	

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2026.02.09 10:32:29

Helyrajzi szám: BUDAPEST X.KER. belterület 39058

Megrendelés szám: 9000/910/2026

Méretarány: 1 : 1000



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

Kerületi Szabályozási Terv és Építési Szabályzat részlet (2026-ban érvényes)



 Építési hely

 Telek zöldfelületként fenntartandó része

4. * Kisvárosias, jellemzően zártosú lakóterület (Lk-1)

	A Építési övezet jele	B Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	C Beépítési mód	D Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	E Épületmagasság (m)		G Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	H Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	I Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
					Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
1	Lk-1/1	K	K	K	K	K	K	K	K	-
2	Lk-1/2	K	K	K	K	K	50	K	K	-
3	Lk-1/3	K	K	K	-	12,5	35	55	2,2	0,8
4	Lk-1/4	800	K	30	4,5	12,5	50	45	1,2	0,75
5	Lk-1/5	800	K	25	3,5	7,5	50	30	0,7	0,2
6	Lk-1/6	2000	SZ	30	-	9	50	50	1	0,5
7	Lk-1/7	800	-	25	-	5,5	50	25	0,5	0,2
8	Lk-1/8	1200	SZ	25	-	7,5	50	30	0,7	0,2
9	Lk-1/9	800	-	25	-	7,5	50	25	0,5	0,2
10	Lk-1/10	400	-	30	-	5,5	50	30	0,5	0,2
11	Lk-1/11	400	SZ	30	3,5	5,5	50	40	0,5	0,2
12	Lk-1/12	900/2500 ^S	Z	35/50 ^S	-	12,5 ^D	40/30 ^S	45/60 ^S	2,0/2,2 ^S	0,5/0,8 ^S
13	Lk-1/13	800/2000 ^S	Z	35/50 ^S	-	12,5 ^D	40/30 ^S	45/60 ^S	2,0/2,2 ^S	0,6/1,0 ^S
14	Lk-1/14	800/1500 ^S	Z	35/50 ^S	-	10,5 ^D	40/30 ^S	45/60 ^S	1,2/1,5 ^S	0,6/1,0 ^S
15	Lk-1/15	500/1200 ^S	Z	35/50 ^S	-	7,5 ^D	40/30 ^S	45/60 ^S	0,8/1,0 ^S	0,5/0,8 ^S
16	Lk-1/16	-	Z	35/50*/ 65***	-	12,5 ^D	50/35*/ 15*** ^D	40/50*/ 65*** ^D	1,4/2,0* /2,8**	0,9/1,2*/ 1,6**
17	Lk-1/17	-	Z	50	-	12,5	35	60	2,0	1,2

29	* 2000 m ² -es vagy nagyobb saroktelek esetén
30	** 2000 m ² -nél kisebb saroktelek esetén
31	^S saroktelek esetén
32	* BP/1002/00149-7/2020 számú OTÉK eltérési engedély alapján
33	^D párkánymagasság

11. Építési övezetek zöldfelületeire vonatkozó előírások

16. § (1) A teleknek a Szabályozási Terven „Megtartandó növényállomány” jellel jelölt részén épületet elhelyezni nem lehet, az egyéb építmény, illetve burkolat legfeljebb a jelölt terület 15%-át foglalhatja el. A területen fát kivágni kizárólag életvédelmi, illetve növény-egészségügyi okból lehet.

(2) A Szabályozási Terven „Telek zöldfelületként fenntartandó része” jellel jelölt területen

a) új építmény nem helyezhető el, kivéve a lakó rendeltetés elhelyezését megengedő építési övezeteket, ahol tároló kivételével egyéb kerti építmény létesítése megengedett,

b) a zöldfelületek aránya rekreációs rendeltetés elhelyezése esetén legalább 60%, egyéb esetben legalább 80%.

(3) A Szabályozási Terven jelölt „Megtartandó fa” törzsétől számított 3 méter sugarú körben 0,5 méternél mélyebb alapozási munkát és a gyökérzónát érintő tereprendezési munkát végezni nem lehet. A fa lombkoronájának terepszinti vetületén belül új építmény – út-, illetve térburkolat kivételével – nem létesíthető, új közműlétesítmény elhelyezése vagy meglévő felújítása során a fa életterét biztosítani kell. A fa törzsétől számított 1,5 méter sugarú körben vízzáró burkolat nem létesíthető.

(4)* A Szabályozási Terven „Kialakítandó védőzöldsáv” jellel jelölt területen télen is takaró háromszintes növényállományú zöldfelületet kell létesíteni. E területen az építmények közül az épülethez kapcsolódó, legfeljebb 1,5 méter széles járda, gépkocsibehajtó, támfal és terepszint alatti műtárgy helyezhető el.

VI. Fejezet

Építmények elhelyezése

12. Általános előírások

17. § (1) A melléképítmények közül – eltérő rendelkezés hiányában – minden építési övezetben elhelyezhető

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) hulladéktartály-tároló,

c) kerti építmény, valamint

d) zászlótartó oszlop.

(2) Kizárólag építési helyen belül építhető

a) víz- és fürdőmedence, kerti tető, épített tűzrakóhely, valamint

b) gépjármű- és egyéb tároló.

(3) Az előkertben – eltérő rendelkezés hiányában – kizárólag

a) kerítés,

b) hulladéktartály-tároló,

c) közmű-becsatlakozási műtárgy,

d) előlépcső, valamint

e) akadálymentes közlekedést biztosító rámpa

helyezhető el.

(4) A saroktelekre vonatkozó szabályozási határértékeket akkor lehet alkalmazni, ha a telektömb több mint 4 telekre tagolódik.

(5) Ha egy telek egynél több építési övezetbe vagy övezetbe tartozik, az övezethatár által elválasztott telekrészekre vonatkozó előírásokat külön-külön kell figyelembe venni.

(6) 6000 m² bruttó szintterületnél nagyobb kereskedelmi létesítményt – eltérő rendelkezés hiányában – zárt sorúan sorolni és funkcionálisan összekötni nem lehet.

(7) Gyalogos alul- és felüljáróban kereskedelmi létesítmény akkor helyezhető el, ha

a) a közlekedő utak méretezett szélessége a kereskedelmi létesítmény elhelyezésével nem csökken,

b) az elhelyezett kereskedelmi létesítmény nettó alapterülete 10 m²-nél nagyobb, kivéve a közlekedésijegy-árusító fülkét,

c) az aluljáróban minden, a gyalogosok számára rendelkezésre álló 100 m² gyalogos közlekedő felületre legfeljebb egy üzlethelyiség jut.

(8) Az Lk és Lke építési övezetben

a) a lakóépületet kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épületet építeni olyan telken lehet, ahol meglévő lakóépület található,

b) kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület kizárólag földszintes, tetőtérbeépítés nélküli, legfeljebb 3 méter, műterem esetén legfeljebb 4,5

méter épületmagasságú, legfeljebb 6 méter gerincmagasságú kialakítással létesíthető, amelynek bruttó alapterülete legfeljebb 50 m² lehet.

(9)* A kerti építmény legmagasabb pontja az 5 métert nem haladhatja meg.

18. § (1)*

(2) Az épület homlokzatfelületéhez hozzászámítandó építményrész legmagasabb pontja a legnagyobb épületmagasság értékétől – eltérő rendelkezés hiányában – legfeljebb annak harmadával térhet el.

(3) Zárt sorú beépítésű módú építési övezetben – eltérő rendelkezés hiányában – az épület közterület felőli párkánymagassága a két oldalról szomszédos épületek közterületi párkánymagassága számtani átlagát legfeljebb 0,5 méterrel lépheti túl oly módon, hogy a párkánymagasság nem haladhatja meg az építési övezetben megengedett legnagyobb értéket.

(4)* Épület utólagos hőszigetelése a telek homlokvonalára épített épület esetében a közterületre legfeljebb 10 cm-rel nyúlhat túl.

13. A zárt sorú beépítési mód

19. § (1) Eltérő rendelkezés hiányában zárt sorú beépítési mód esetén az építési vonal azonos a közterületi telekhatárral.

(2) Eltérő rendelkezés hiányában a KÖu övezet menti szállásjellegű, valamint lakás rendeltetési egység legkisebb padlószintmagassága a járdaszinthez képest legalább*

a) 3 méter, ha az előkert mérete legfeljebb 1 méter,

b) 1,5 méter, ha az előkert mérete 1 méternél nagyobb, de 5 méternél kisebb.

(3) A Kt-Kk övezet menti szállás jellegű, valamint lakás rendeltetési egység legkisebb padlószintmagassága a járdaszinthez képest legalább 0,9 méter, ha az előkert mérete legfeljebb 1 méter.

(4) Az épületek zárt sora a megengedett párkánymagasság legalább kétharmadának megfelelő, de legalább 10 méteres épületközzel megszakítható. Ebben az esetben az épületet a közre néző oldalán homlokzattal kell kialakítani.

VII. Fejezet

Lakóterületek

18. Általános rendelkezések

24. § (1) A lakóterületeken – eltérő rendelkezés hiányában –

- a) lakó,
- b) kiskereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató,
- e) szállás,
- f) sport, valamint
- g) igazgatási, iroda

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(2)* A lakóterületeken – eltérő rendelkezés hiányában – a szolgáltató rendeltetések közül az 5 főnél alacsonyabb foglalkoztatotti létszámmal működő kézműipari tevékenységen kívül egyéb termelő és gyártó tevékenység, önálló raktározás, gépjárműjavítás és kapcsolódó szolgáltatások, valamint önálló parkoló és parkolóház nem létesíthető.

(3) A lakóterületen a melléképítmények közül

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) kerti építmény, valamint
- e) zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(4) Az AI és I jelű építési övezetek területén – eltérő rendelkezés hiányában – kizárólag

- a) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- b) kulturális, közösségi szórakoztató,
- c) sport, valamint
- d) igazgatási

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(5)* Abban az esetben, ha a beépítési mód nem került meghatározásra, a beépítés feltételei az alábbiak:

a) a 14 méternél szélesebb telken új épületet szabadon álló beépítési mód szerint kell elhelyezni,

b) 14 métert nem meghaladó telekszélesség esetén új épület oldalhatáron álló beépítési mód szerint is elhelyezhető, ebben az esetben az építési hely mellett a telekhatár mellett van, amely esetben a nagyobb telepítési távolság biztosítható,

c) ha meglévő beépítés esetén a telken belül egyik szomszédos telekhatár mentén sem biztosított a 3 méter széles oldalkert, a telek zárt sorú beépítési mód szerint építhető be, az épület hátsókert irányába történő bővítése esetén mindkét telekhatár mentén 3 méter széles oldalkert biztosítandó,

d) meglévő épületet bővíteni az a)–c) pont szerint meghatározott beépítési módhoz tartozó építési helyen belül lehet.

(6) Az 1000 m^2 -nél nagyobb és 60 métert meghaladó mélységű telken a hátsó telekhatártól számított 10 méteren belül építmény nem helyezhető el, azt zöldfelületként kell kialakítani.

(7) Az Lk és Lke építési övezetekben a telek beépítésével egyidejűleg annyi lombos fát kell telepíteni és fenntartani, hogy az előírt legkisebb zöldfelület minden megkezdett 200 m^2 -ére legalább 1 fa jusson.

(8)* Lakóterületen csak a KÖu övezet menti telken helyezhető el bruttó 1000 m^2 -t meghaladó szintterületű kiskereskedelmi célú önálló rendeltetési egység.

20. A kisvárosias lakóterületek (Lk)

28. § (1) Az Lk építési övezetekben lakó rendeltetésen kívül – eltérő rendelkezés hiányában – kizárólag a helyi lakosság ellátását szolgáló

- a) kiskereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d) szállás, valamint
- e) igazgatási, iroda

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(2) Az Lk építési övezetekben telkenként – eltérő rendelkezés hiányában – legfeljebb bruttó 1000 m² szintterületű kiskereskedelmi rendeltetés létesíthető.

(3) Az Lk építési övezetekben telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek száma – eltérő rendelkezés hiányában – legfeljebb a bruttó szintterület százszal való osztásából adódó lefelé kerekített egész szám lehet.

29. § (1) Az Lk-1 építési övezet kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület.

(2) Az Lk-1/16, Lk-1/17, Lk-1/18 és Lk-1/19 építési övezetekben*

- a) több épület csak az 1000 m²-nél nagyobb telken helyezhető el,
- b) egy telken belül több épület elhelyezése esetén az épületek közötti távolság legalább 12 méter,
- c) épületköz az Lk-1/16 és Lk-1/18 építési övezetekben nem alakítható ki,

d) a telkenként elhelyezhető lakás önálló rendeltetési egységek száma legfeljebb a bruttó szintterület nyolcvannal való osztásából adódó lefelé kerekített egész szám lehet.

(3) Az Lk-1/17, Lk-1/18 és Lk-1/I-4 építési övezetekben a helyi lakosság ellátását szolgáló sport rendeltetés kizárólag épületben létesíthető.

(4) Az Lk-1/21 építési övezetben

a) – amennyiben a Szabályozási Terv eltérően nem rendelkezik – az építési hely a telek közterületi határvonalától számított 16 méterig – az

előkert figyelembevételével – a telek teljes területe, azon túl a telekhossz 50%-áig az oldalkertre vonatkozó szabályok szerint meghatározott,

b) meglévő épület mellé tűzfalcsatlakozással épülő új épület csatlakozó párkánymagassága a közterületről láthatóan legfeljebb 2 méterrel térhet el a meglévő párkány magasságától.

c) kizárólag lakóépület, igazgatási és irodaépület helyezhető el,

d) telkenként legfeljebb négy rendeltetési egység helyezhető el.

(5) Az Lk-1 építési övezet határértékeit a 2. melléklet 4. pontja határozza meg.

XXXII. Fejezet*

Az Állomás utca, Szent László tér, Kőrösi Csoma Sándor út, Vaspálya utca, 38405 hrsz.-ú telek déli határvonala, Barabás utca, 38403/6 hrsz.-ú közterület, Mázsza utca, Bihari utca, Jegenye utca, Monori utca, Kőbányai út, Horog utca, 38925/3 hrsz.-ú telek északi határvonala és Korponai utca által határolt részterület*

90/S. §* (1) Bővítés, átalakítás és rendeltetésmódosítás esetén a rendszeres áruszállítást igénylő, 300 négyzetméter bruttó alapterületnél kisebb kereskedelmi-szolgáltató létesítmény ellátása a Vt-H/7, Vt-H/10 és Vt-H/11 építési övezet esetén legfeljebb 100 méter távolságon belül közterületen kialakított koncentrált rakodóhelyről is biztosítható.

(2) A közterületen garázsfelépítmény elhelyezése a Szabályozási Terven „Épület elhelyezésére kijelölt hely beépítésre nem szánt területen” jellel jelölt területen lehetséges.

90/T. §* (1) A Vi-1/4 építési övezetben lévő telkek közúti kapcsolata a Kt-Kk övezetbe sorolt közterületről és a Kőbányai útról, a Vi-1/6 építési övezetben lévő telek közúti kapcsolata kizárólag a Kt-Kk övezetbe sorolt közterületről biztosítható.

(2) A Részterületen magánút nem alakítható ki.

(3) Építmény létesítése, bővítése, átalakítása, illetve rendeltetésének változása esetén a terület rendeltetésszerű használatához legalább egy személygépjármű elhelyezését kell telken belül biztosítani

a) a Vi-1/4 övezet területén sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egység minden 10 férőhelye után, lelátóval rendelkező fedetlen, vagy részben fedett sportlétesítmény minden megkezdett 30 férőhelye, és

b) a Lk-2/AI-2 övezet területén bölcsőde, valamint alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója, illetve tanterme nettó alapterületének minden megkezdett 40 m²-e után.

(4) A Vi-1/4 építési övezet telkének területén a sportlétesítmények rendeltetésszerű használatához szükséges személygépjármű-várakozóhely számát a legnagyobb férőhelyszámú sportlétesítményt alapul véve kell meghatározni.

(5) Nem kell biztosítani személygépjármű elhelyezését

a) a KÖk övezet területén a megállóhelyen lévő kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmény esetében, és

b) a Kt-Fk övezet területén.

(6) A személygépjármű-elhelyezési kötelezettséget – a Lk-2/Al-2 övezet kivételével – épületben kell teljesíteni.

(7) Az építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához minden megkezdett 400 férőhely után egy autóbusz telken belüli elhelyezését kell biztosítani az alábbi esetekben:

a) 50 vendégszobát meghaladó szállás rendeltetési egységnél,

b) 150 férőhelyet meghaladó kulturális és közösségi szórakoztató rendeltetési egységnél,

c) 300 munkavállalónál többet foglalkoztató üzemi vagy raktározási rendeltetésű telephelyen, valamint

d) 500 férőhelyet meghaladó lelátóval rendelkező sportlétesítménynél.

(8) A Részterületen új, közforgalmat szolgáló üzemanyagtöltő állomás és autómosó – az elektromosgépjármű-töltőpont kivételével – nem létesíthető. A meglévő üzemanyagtöltő állomás és autómosó átalakítható, bővíthető.

(9) A Vi-1/4 építési övezetben kizárólag sport és azt kiszolgáló rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(10) A Vi-1/4 építési övezet területén épület létesítésekor a közlekedési rendszernek az alábbi feltételeknek kell megfelelnie:

a) a Bihari utcának a Kőbányai út és Mázsa utca közötti szakaszán a kétirányú közúti forgalom számára legalább négy forgalmi sáv áll rendelkezésre,

b) a Mázsa utca és a Bihari utca csomópontjában minden irányú közúti kapcsolat biztosított, vagy a hiányzó csomóponti irányokat pótló alternatív útvonalak

c) kialakításra kerültek,

d) a Bihari utca, Kőbányai út és Pongrácz út csomópontjában minden irányú közúti kapcsolat kialakításra került, vagy a csomópont ütemezett kiépítése biztosított, és a hiányzó csomóponti irányokat pótló alternatív útvonalak kialakításra kerültek, a Bihari utcának a Mázsa utca és Kőbányai út közötti szakaszán a közúti vasút (villamos) megállója mindkét irányban rendelkezésre áll.

(11) A Vi-1/5 építési övezetben lakó rendeltetés nem létesíthető.

(12) A Vi-1/6 építési övezetben

a) lakó rendeltetés legfeljebb a létesíthető bruttó szintterület 40%-ának megfelelő mértékig létesíthető,

b) a főútvonal tengelyétől mért 50 méteren belül lakó rendeltetési egység huzamos tartózkodásra szolgáló helyisége nem alakítható ki,

c) a homlokzatok egybefüggő hossza legfeljebb 100 méter lehet.

(13) A Vi-1/6 építési övezet területén épület létesítésekor a közlekedési rendszernek az alábbi feltételeknek kell megfelelnie:

a) a Bihari utca – Kőbányai út – Pongrácz út csomópontjában minden irányú közúti kapcsolat biztosított,

b) a Mázsa utca és a Kőbányai út csomópontjában minden irányú közúti kapcsolat biztosított,

c) A Mázsa utcának a Kőbányai út és a Bihari utca közötti szakaszán a kétirányú közúti forgalom számára legalább három forgalmi sáv áll rendelkezésre.

(14) Az övezettel határos építési telek esetén, ha az több közterülettel is határos, az ingatlan gépjárműbehajtását – a Vi-1/4 építési övezet telkeinek kivételével – az erre alkalmas alacsonyabb hálózati szerepű közútról kell biztosítani. A Vi-1/4 építési övezet telkeinek közúti kapcsolata a Kőbányai út irányából is biztosítható.

90/U. §* (1) A KÖu-4 övezet területén

a) épület nem helyezhető el,

b) szervízút nélküli gépjármű-várakozóhely csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki,

c) autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben vagy egy irányban legalább két forgalmi sávval rendelkező útpálya szélső forgalmi sávjában létesíthető,

d) kerékpáros infrastruktúra csak önállóan, kerékpárútként vagy kétoldali irányhelyes kerékpársávként létesíthető.

(2) A KÖu-4 övezettel határos építési telek esetén, ha az több közterülettel is határos, az ingatlan gépjárműbehajtását az erre alkalmas alacsonyabb hálózati szerepű közútról kell biztosítani.

(3) A Kt-Kk övezet területén épület nem helyezhető el, kivéve a Szabályozási Terven „Épület elhelyezésére kijelölt hely beépítésre nem szánt területen” jellel jelölt területen felszíni garázsépítmény.



I.	II.	III.	IV.
	☐	☐	☐
	☐	☐	☐
	☐	☐	☐
	☐	☐	☐
	☐	☐	☐
	☐	☐	☐
	☐	☐	☐
	☐	☐	☐
	☐	☐	☐
	☐	☐	☐

Művi értékvédelem:

Világörökségi várományos helyszín határa/területe

BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08.

Világörökségi várományos helyszín védőövezetének határa

BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08.

Műemlék telke

Történelmi kert

Műemlék

Műemléki környezet területe (a védetté nyilvánításról szóló rendelet eltérő kijelölése alapján)

Nyilvántartott régészeti lelőhely

Nemzeti emlékhely (2001. évi LXIV. törvény)

Fővárosi rendeletben védett épület telke (30/2017. (IX.29.) Főv. Kgy. rendelet)

Fővárosi rendeletben védett épületegyüttes (30/2017. (IX.29.) Főv. Kgy. rendelet)

Védett egyedi érték (15/2019. (VI. 27.) önk. rendelet)

Védett területi érték (15/2019. (VI. 27.) önk. rendelet)

	☐	☐	☐
	☐	☐	☐
	☐	☐	☐
☐		☐	☐
	☐	☐	☐
	☐	☐	☐
	☐	☐	☐
	☐	☐	☐
	☐	☐	☐



DARÓCZY ANDRÁS

STÍLOKÖZVETŐ

Ezeréves 33 év

Eladó telek, T039918

Budapest X. kerület, Kőbánya-Kertváros

424 900 000 Ft**1 123 000 €**5 026m²

KÉRDÉSED VAN?

+36 70 

Eladó egy 5026 nm-es telek a 10.kerületben!

Eladó intézményi Vi-2/49 besorolású telek a 10. kerület fejlődő részén.

A telek méretei:

Utcafronton 110 méter x 35 méter x 80 méter x 59 méter, saroktelek.

Kialakítható legkisebb telek 2000 nm

Beépítési mód: szabadon álló

Beépített legnagyobb beépítettség mértéke: 45%

Épületmagasság legnagyobb: 10,5 m

Zöldfelület mértéke: 35-50%

Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke, általános

(nm/nm): 1,0

Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke, parkolásra fordítható (nm/nm): 0,5

Az intézményterület (Vi):

5. § (1) A Vi építési övezetek területe több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést tartalmazó épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az intézményterületen - eltérő rendelkezés hiányában - kizárólag

- a) igazgatási, iroda,
- b) * kereskedelmi, szolgáltató, szállásjellegű,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- e) sport,
- f) üzemanyag-töltő állomás,
- g) lakó és
- h) parkolóház

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

További kérdéssel megtekintéssel kapcsolatban hívjon bizalommal hétfőtől -péntekig 9:00-18:00 óra között.

Hivatalos állásfoglalás kérése, a Főépítési hivatal részéről folyamatban van.

LAKÁSBIZTOSÍTÁSBA N IS OTTHON VAGYUNK!

Ingatlan és biztosítás egy helyen! Szakértő kollégáink segítenek megtalálni a legmegfelelőbb ajánlatot.

REGISZTRÁCIÓS SZÁM

T039918

AZ INGATLAN ADATAI

Értékesítés

lehető

Típus

Eladó

telek

fejlesztési célú telek

Beépíthetőség

Herdőterület magassága

Építhető ingatlan típusa

45%

10

lakó - szállás - vagy egyéb intézmény.

Mutass többet

mutató

Hirdettség 127 500 000 Ft

Futamide 240 hónap



Berkes-Jakus Kinga

Hitelezőként

Tejétsd meg adatlapomat!

DARÓCZY ANDRÁS

OTTHONCENTRUM

Eladók 8 820

TEKINTSD MEG ADATLAPOMAT!

KÖRTELŐZÉS

NYILVÁNLAT

ÜZENETEK KÖLÖK

+36 70

MUTATÓ

IRODÁNK KÍNÁLATÁBÓL - XIII. KERÜLET - BÉKE RESIDENCE

ELADÓ LAKÁS	ELADÓ TELEK	ELADÓ LAKÁS
BUDAPEST XIII. KERÜLET VIZAFÖD	PILISVÖRÖSVÁR PILISVÖRÖSVÁR KIEMELT MEGBÍZÁS	BUDAPEST XIII. KERÜLET ANGYALFÖLD KIEMELT MEGBÍZÁS
32M ² 1 SZOBA 51,9M FT	1722M ² 115M FT	54M ² 2 SZOBA 75,3M FT

Kapcsolat	Vasárolni	Eladni	Pénzügyek	Rolunk	Jogi információk
Információ	Wet	Eladás	Információ	Magaslat	Információ
Ugyfélkapcsolat	Ugyfélkapcsolat	Ugyfélkapcsolat	Ugyfélkapcsolat	Ugyfélkapcsolat	Ugyfélkapcsolat
Ugyfélkapcsolat	Ugyfélkapcsolat	Ugyfélkapcsolat	Ugyfélkapcsolat	Ugyfélkapcsolat	Ugyfélkapcsolat
Ugyfélkapcsolat	Ugyfélkapcsolat	Ugyfélkapcsolat	Ugyfélkapcsolat	Ugyfélkapcsolat	Ugyfélkapcsolat
Ugyfélkapcsolat	Ugyfélkapcsolat	Ugyfélkapcsolat	Ugyfélkapcsolat	Ugyfélkapcsolat	Ugyfélkapcsolat
Ugyfélkapcsolat	Ugyfélkapcsolat	Ugyfélkapcsolat	Ugyfélkapcsolat	Ugyfélkapcsolat	Ugyfélkapcsolat
Ugyfélkapcsolat	Ugyfélkapcsolat	Ugyfélkapcsolat	Ugyfélkapcsolat	Ugyfélkapcsolat	Ugyfélkapcsolat
Ugyfélkapcsolat	Ugyfélkapcsolat	Ugyfélkapcsolat	Ugyfélkapcsolat	Ugyfélkapcsolat	Ugyfélkapcsolat
Ugyfélkapcsolat	Ugyfélkapcsolat	Ugyfélkapcsolat	Ugyfélkapcsolat	Ugyfélkapcsolat	Ugyfélkapcsolat



DEMETER ANDRÁS

FEJLESZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI SZAKÉRTŐ

A telek 3800m²

Eladó telek, T040981
Budapest X. kerület, Óhegy

488 406 900 Ft

1 290 000 €

3 720m²



KÉRDÉSED VAN?

+36 70



Fedezze fel álmai telkét Budapest szívében, Óhegy varázslatos lakóövezetében!

Kőbánya Óhegy parkhoz közeli részén kínálunk eladó fejlesztési területet a hozzá tartozó engedélyezett építési tervvel együtt!

Az engedély alapján 61 lakás építhető
Telek területe: 3720nm
Az épület bruttó területe: 5769
Lakások össz nettó alapterülete 3236nm

Övezeti besorolás: VI-2/13
Maximális beépíthetőség: 35

Eladási ára 1 125 000 € + ÁFA.

Megközelítés
A leendő ingatlan a Népligettől gépkocsival 12 percre, tömegközlekedéssel pedig 25 percre helyezkedik el. Tömegközlekedéssel a 95, 195 és a 217-es buszjáratokkal lehet megközelíteni. A környék családiházak, zöld környezettel, több nagy park, orvosi rendelő, kormányablak, számos játszótér és kutyafuttató található a közelben. Ideális lehet azoknak, akik a belvárostól távolabb, csendes, kertvárosias lakást keresnek a jövőben és fontos számukra a jó közlekedés.

LAKÁSBIZTOSÍTÁSBA N IS OTTHON VAGYUNK!

Ingatlan és biztosítás egy helyen! Szakértő kollégáink segítenek megtalálni a legmegfelelőbb ajánlatot.

REGISZTRÁCIÓS SZÁM

T040981

AZ INGATLAN ADATAI

Értékesítés:	eladó	Beépíthetőség:	35%
Jelleg:	telek	Hornokhat magassága:	12,500
Típus:	építési telek	Építhető ingatlan típusa:	telekhez 50 lakás felett

Mutass többet...



OTTHON CENTRUM

VÁSÁROLNÉK ELADNÉK PÉNZÜGYEK ROLUNK IRODÁINK

BEJELENTKEZÉS

EN

Hiteles összeg 146 500 000 Ft

Futamidő 240 hónap



Vitéz Kornél
Hiteleszakérto

Teljesítsd meg adataidat!

DEMETER ANDRÁS

PROJEKTÁSI ÉS SZAKTANÁCSADÓ ÜZLETI KONZULTÁNS

Elérhetőség: 3.8 pont

Teljesítsd meg adataidat!

ÜZENETET KÜLDÖK +36 70 MUTASD

IRODÁNK KÍNÁLATÁBÓL - XIII. KERÜLET - POZSONYI ÚT

ELADÓ IRODA

ELADÓ TEREM

ELADÓ ÜZLETI CENTRUM / GALÉRI

BUDAPEST VII. KERÜLET
KÖZÉPSŐ ERZSÉBETVÁROS
166M²
11 SZOBA
358M FT

BUDAPEST IV. KERÜLET
ÚJPEST
885M²
130M FT

BUDAPEST XIII. KERÜLET
LŐPORTÁRDÖLŐ
3 218M²
1 609M FT

Kapcsolat	Vásárolni	Eladni	Pénzügy	Rolunk	Jogi információk
Regisztráció	Vetél	Állás	Hitelesítő	Magunkról	Bejegyzés
Ügyfélszolgálat	Szűrés	Küldés	Előzetes	Hiteles elemzés	Előzetes
Ötlet	Új ingatlanok	Előzetes	Hitel	Előzetes	Előzetes
1023 Budapest	Előzetes	Előzetes	Hitel	Előzetes	Előzetes
06 70 368 4000	Előzetes	Előzetes	Hitel	Előzetes	Előzetes
Ügyfélszolgálati	Előzetes	Előzetes	Hitel	Előzetes	Előzetes
Sajtókapcsolat	Előzetes	Előzetes	Hitel	Előzetes	Előzetes
Sajtókapcsolat	Előzetes	Előzetes	Hitel	Előzetes	Előzetes

ingatlan.com

Koch Krisztián

Duna House
Corvinnegyed1

+36 30 162 8060



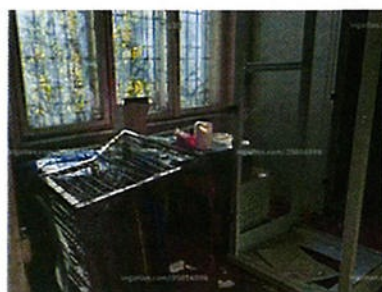
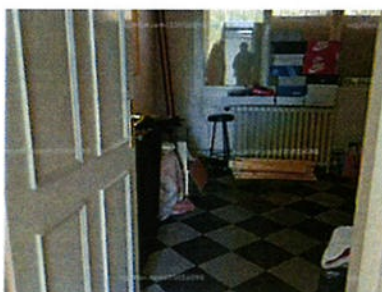
Budapest X. kerület, Fertő utca

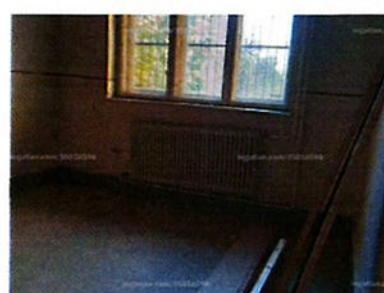
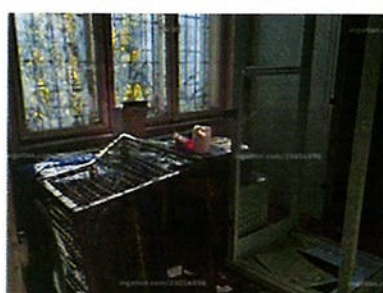
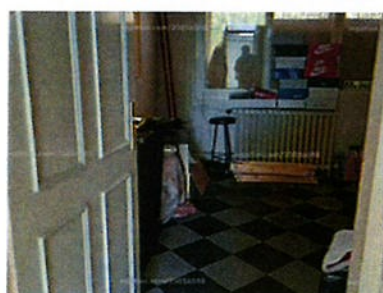
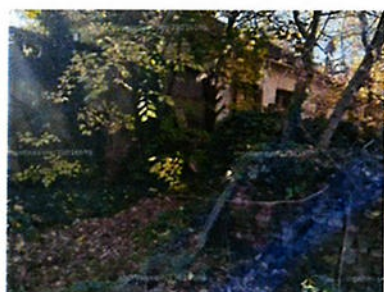
Eladó lakóterület

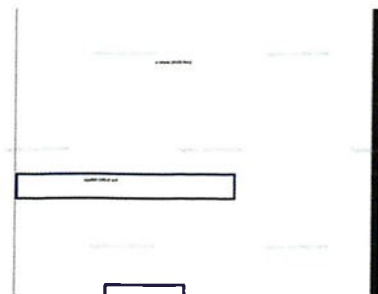
Ár
320 millió FtTelekterület
2538 m²Kilátás **nincs megadva**Gáz **van**Villany **van**Csatorna **van**Víz **van**

Kihagyhatatlan ajánlat kiváló lokációjú lakások építésére...!!ELADÓ Bp.X..ker. a Bihari utca közelében,, az M0 és M5-ös útról is könnyen megközelíthető 2538 m2-es VI-2/13-as építési övezetben lakó övezeti besorolású telek. AZ ingatlan összközműves,,a telken található 350,0 m2 nagyságban földszintes /10 szobás épület ami kiválóan alkalmas felvonulási épületnek.A telek terepszint alatt 70%-ban terepszint felett:45%-van beépíthető. Kiváló elhelyezkedésének köszönhetően kiváló befektetési lehetőség ,minőségi igényes lakások építésére.. Szintterületi mutatója : 2,1 . A BKV közlekedés, infrastruktúra könnyen elérhető.

Referencia szám: TK023434







Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35016598>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest X. kerület, Szent László tér 3. szám alatt tervezett „Szent László Green Residence” projekt „A” épületében lévő 18 db. lakás jelenlegi, és a beruházás várhatóan 2029. évben történő befejezésének időpontjában becsült forgalmi értékeiről.



Budapest, 2026. június 24.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. A Megbízó

Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat Polgármesteri Hivatala, 1102 Budapest, Szent László tér 29.

2. A Megbízott

Professing Ingatlantanácsadó és Forgalmazó Kft. (1105 Budapest, Téglavető u. 17.)

3. A megbízás tárgya:

Budapest X. kerület, Szent László tér 3 szám alatt tervezett „Szent László Green Residence” projekt „A” épületében lévő 18 db. lakás jelenlegi, és a beruházás várható 2029. évben történő befejezésének időpontjában becsült forgalmi értékeiről.

4. Az értékbecslés célja

A beruházó és önkormányzat megállapodásához szükséges döntés előkészítési munkához.

5. Az értékbecslés módszere

Az értékbecslés részben a hitelfedezeti eszközök értékelésére kidolgozott PM 25/1997 (VIII/1.) számú, valamint az azt módosító 32/2000.(VIII. 29.) rendelet iránymutatásainak alkalmazásával az EVS 2003. (Európai Értékelési Szabvány) ajánlásai szerint és az Eszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) által javasolt módszer szerint készült.

5.1 Az értékelési módszer kiválasztása

Ingatlanok értékelésének elsődleges módszere a piaci összehasonlítás, melynek során a környezetben található hasonló jellegű ingatlanok alapterületére vetített fajlagos eladási áraiból kiindulva korrekcióval határozzuk meg a forgalmi értéket. A vizsgált ingatlanokra jellemző körből kiválaszthatóak az összehasonlításra alkalmas ingatlanok, és meghatározható ezek fajlagos alapértéke. A különféle értékmódosító tényezők elemzése után megállapítható az egyes ingatlanok kiigazított fajlagos alapértéke. A végső érték számítása az átlagos korrigált fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként adódik.

Jelen esetben a 2026 évi piaci ár becslésére az összehasonlító módszert alkalmaztuk a budapesti, új építésű lakóparki projektek lakásárainak összehasonlításával.

6. Az értékbecslés eredménye

A Megbízó felkérésének megfelelően a Budapest X. kerület, Szent László tér 3. szám alatt tervezett „Szent László Green Residence” projekt „A” épületében lévő 18 db. lakás jelenlegi, és a beruházás várható 2029. évben történő befejezésének időpontjában becsült forgalmi értékbecslést elvégeztük. Értékjavaslatunkat az alábbiak szerint terjesztjük elő:

Az I. em. 101 sz. és a II. em. 201 sz. belső udvarra néző lakások becsült értéke **2026-ban**,
kerekítve: **68 060 000 Ft**

2029-ben: **76 227 000 Ft**

Az I. em. 106 sz. és a II. em. 206 sz. utcára néző lakások becsült értéke **2026-ban**,
kerekítve: **64 660 000 Ft**

2029-ben: **72 419 000 Ft**

Az I. em. 102 sz. belső udvarra néző lakás becsült értéke **2026-ban**, kerekítve:
61 210 000 Ft

2029-ben: **68 555 000 Ft**

Az I. em. 103 sz. belső udvarra néző lakás becsült értéke **2026-ban**, kerekítve:
54 740 000 Ft

2029-ben: **61 308 800 Ft**

Az I. em. 104 sz., 105 sz. és a II. em. 204 sz. 205 sz. belső udvarra néző lakások becsült
értéke **2026-ban**, kerekítve: **63 300 000 Ft**

2029- ben: **70 896 000 Ft**

Az I. em. 107 sz. és a II. em. 207 sz. utcára néző lakások becsült értéke **2026-ban**,
kerekítve: **60 130 000 Ft**

2029- ben: **67 345 600 Ft**

Az I. em. 108 sz. és a II. em. 208 sz. utcára néző lakások becsült értéke **2026-ban**,
kerekítve: **93 900 000 Ft**

2029- ben: **105 168 000 Ft**

Az I. em. 109 sz. és a II. em. 209 sz. utcára néző lakások becsült értéke **2026-ban**,
kerekítve: **46 600 000 Ft**

2029- ben: **51 520 000 Ft**

Az I. em. 110 sz. és a II. em. 210 sz. utcára néző lakások becsült értéke **2026-ban**,
kerekítve: **52 160 000 Ft**

2029- ben: **58 419 000 Ft**

7. A szakvéleményt készítette:

Professing Kft.
(Névjegyzékszám: C-00348)

Acsai József ingatlanforgalmi szakértő
(Névjegyzékszám: 00292/1992)

Budapest, 2026. június 24.


Acsai József
ingatlanforgalmi szakértő
ügyvezető

ProfessING
INGATLANTANÁCSADÓ ÉS FORGALMAZÓ KFT.
1105 Budapest, Téglaúti u. 17.
Cg.sz.: 01-09-729668
Adószám: 13328382-2-42
OTP: 11710002-20197947

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

1. Nem jutott tudomásunkra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek.
2. Nem vállalunk felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért.
3. Megbízásunk nem terjed ki környezeti hatást vizsgáló tanulmány készítésére. Feltételeztük, hogy az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat a korábbi és jelenlegi használók betartották, illetve minden szükséges engedélyt beszereztek.
4. A Kft. a később megépített lakások piaci értékét a jelenlegi, és a piaci elemzések alapján prognosztizált lakásárak figyelembevételével becsüli meg. Az esetleges markáns piactorzító hatások módosíthatják a megállapított piaci árakat.
5. Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, de ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket.
6. Az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlanok jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók.

7. A rendelkezésünkre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett - megbízhatónak tekintett forrásokból származó - adatok és információk, melyek az értékelés során felhasználásra kerültek, szakértő tudomása szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt mód elvégezni, ezért szakértő felelőssége e vonatkozásban korlátozottnak tekinthető.
8. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.
9. A Kft. által meghatározott értéket nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai. Az érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával, a szakértő mindentől függetlenül állapította meg az ingatlan forgalmi értékét.
10. A ProfessING Kft. kiköti, hogy a Megrendelő a szakvéleményt csak a szerződésben rögzített vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel. Továbbá fenntartja jogát arra, hogy az értékbecslés eredményét érvénytelenítse és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna.

ProfessING Ingatlantanácsadó és
Forgalmazó Kft.

2. AZ ÉRTÉKELÉS MENETE

Értékelő, elemző munkánk során az alábbiakban felsorolt, általánosan elfogadott módszereket alkalmaztuk.

2.2. A kiinduló adatok és információk forrásai

Előzmény: A tervezett lakóparkot az Önkormányzat tulajdonában lévő telkeken építik meg. Az Önkormányzat és a beruházó Molnárbeton Kft. a telkek árát lakásegyenérték fejében tervezi kiegyenlíteni. A beruházó az "A" épületben lévő 18 db. lakást ajánlotta fel.

Felhasznált dokumentumok: (Megrendelőtől)

- Projekt Műszaki leírás
- „A” épület tervezett alaprajz
- 18 db. lakás terület kimutatás

A 2026 évi piaci ár becslésére a budapesti, új építésű lakóparki projektek lakásárait vettük alapul.

A Kft. a később megépített lakások piaci értékét a jelenlegi, és az ingatlanpiaci elemzések alapján prognosztizált lakásárak figyelembevételével becsülte meg.

Felhasznált Fővárosi, új építésű társasházi lakások projektjei:

- | | |
|--|--------------------------|
| -Budapest X. KINCSEM Lakópark VII. ütem. | Átadás: 2026. II. félév. |
| -Budapest X. SOMFA Liget lakópark VIII. ütem. (Ceglédi út 11.) | Átadás: 2028. V. hó. |
| -Budapest XV. Szilas Park | Átadás: 2027-28. |
| -Budapest XIII. Virágpiac lakópark (Kerekes u. 22.) | Átadás: 2028. I. n.év |

3. A PROJEKT ISMERTETÉSE



SZENT LÁSZLÓ Green Residence

Szent László Green Residence, Budapest 10.kerületében közvetlenül a Kőbányai Polgármesteri Hivatal Ügyfélközpontja mögötti tömbben kap helyet, a Füzér utca, Halom utca és Állomás utca által határolt belső területen.

250 lakásból álló társasház, -1.szinten teremgarázs és tárolók.

Helyszín: 1103 Budapest, Szent László tér 3 HRSZ39049/1; 39058, 39060

Beruházó: Molnárbeton Kft.

1103 Salamon utca 2B

Szintszám: Parkoló -1 és Földszint +2 , Földszint +3 és Fsz + 4 emeletes épületek.

PROJEKT BEMUTATÁSA

A projekt 8 épületből áll, épületenként 20-48-39-49-28-28-25-14 modern,energiatakarékos lakással.

Az ingatlanok, változatos alaprajzi megoldásokkal, a kompakt kis lakásoktól a tágas, több hálósobás lakásokig.

Szinte minden lakáshoz tartozik erkély vagy loggia. Az épületek korszerű, távolról is vezérelhető hűtő-fűtő rendszerrel rendelkeznek, amely maximális komfortot biztosít minden évszakban.

Az időtálló, elegáns alumínium redőnyök nemcsak esztétikai élményt nyújtanak, hanem a hő- és fényszabályozásban is kiemelkedő szerepet töltenek be.

A háromrétegű nyílászárók kiváló hő- és hangszigetelést garantálnak, míg a korszerű szigetelési megoldások energiatakarékos és fenntartható működést biztosítanak. A belső terekben prémium minőségű hideg és meleg burkolatok kerülnek felhasználásra, amelyek eleganciát és tartósságot sugároznak minden helyiségben.

MŰSZAKI PARAMÉTEREK

ALAPOZÁS

Az alapozás -építész és statikai terveknek megfelelően- vasalt lemezalappal.

TARTÓSZERKEZETEK

Teherhordó szerkezetek:

Épület szerkezete monolit vasbeton teherhordó falas, kitöltő téglafalazattal.

Vasbeton pillérek és vasbeton falak tartószerkezeti funkciót látnak el.

Lakásválasztó elemek funkciójuk szerint hanggátló kitöltő falazatok.

MAGASTETŐ, SZIGETELÉS

Az épületek fedése egyenes vágású magastetős, cserépfedés ácsszerkezettel.

A födém szerkezet: monolit vasbeton.

Tetőteraszoknál önhordó (talpakon álló), nyitott fugájú burkolat, erkélyeknél ragasztott fagyálló lapburkolat kerül kialakításra.

HOMLOKZATI KIALAKÍTÁS

Hőszigetelés Dryvit rendszerű kialakításban, hőtechnikailag megfelelő rétegvastagságú expandált polisztirol (EPS rendszer). Színezés 1-es színcsoportból, fehér és egyéb szín kombinációjával.

Lábazat extrudált XPS szigeteléssel és színezett vakolat felületképzéssel készül.

Terv szerinti homlokzati felületeken eltérő, színezéssel.

Az épület csapadékvíz elvezetése rejtett esővíz levezetőkkel kerül kialakításra.

NYÍLÁSZÁRÓK

A beltéri ajtók: CPL fóliás beltéri ajtók, tömör kivitelben, kilinccsel együtt.

A bejárati ajtó: MABISZ minősítéssel rendelkező, több ponton záródó biztonsági zárral. Az ablakok-teraszajtók normál nyitással készülnek műanyag bukó-nyíló kivitelben.

Az ablakok/teraszajtók 3 rétegű üveggel, 5 vagy több légkamrával és fehér színben készülnek, hatályos jogszabályoknak megfelelő hőátbocsátási tényezővel.

A lakások árnyékolását gurtinis redőnyök biztosítják. (kivéve fürdőszoba, wc kisebb méretű ablakai).

A külső és belső ablakpárkányok kőből készülnek.

BURKOLATOK

A helyiségek hidegburkolatai a kiállított lapcsaládok szortimentjéből választhatók (Padlólap: 30x60 vagy 60x60, oldalfali csempe 25x60, vagy 30x60).

Burkolt falfelületek a vizes helyiségekben: -Fürdőszoba: 2,25 falmagasságig csempével burkolva.

-Wc: 1,20 m, parapet magasságig csempével burkolva

Padlóburkolatok:

- A vizes helyiségek (fürdő, wc) burkolatait a weblapon található csempe családokból lehet kiválasztani.

- A szobákba, előterekbe, valamint egyéb helyiségekbe laminált parketta.

ELEKTROMOS HÁLÓZAT

Szabvány szerinti kiépítés, 3 x 16A a szolgáltató által biztosított betáplálással. A kapcsolók és dugaszoló aljzatok minősített, szabványos típusúak. A szerződéses összeg tartalmazza a koax/utp rendszer lakáson belüli kialakítását. A telefon, internet és kábeltévé bekötését a vevő közvetlenül a szolgáltatótól rendelheti meg.

FŰTÉS, VÍZELLÁTÁS, KÖZMŰ

A fűtés és a melegvíz-készítés energiaigényét megújuló energiaforrásból biztosítjuk. A gépészeti teljesítmények energetikai és gépészmérnöki számítások alapján (gépészeti kiviteli terv) kerültek meghatározásra. A levegő-víz hőszivattyú biztosítja a hűtés/fűtés, valamint a melegvíz ellátást.

A szerződéses összeg a szerződéskor ismertetett és annak elválaszthatatlan részét képező műszaki (elektromos is) terv szerint tartalmazza az alapszereléseket és szerelvényezést, különösképpen: Lakásonként 2 db TV csatlakozási lehetőség alakítható ki a nappaliban (1db) és hálósobákban. Kaputelefon biztosítja a bejutás lehetőségét – számkód + kulcs.

A lakásokba mind a fűtési-hűtési, mind a használati meleg víz a hőközpontból felszálló vezetékeken keresztül jut el. A lakásokban jelentkező fűtési-hűtési energia felhasználása a hőmennyiségmérőn kerül kimutatásra. A hidegvíz és meleg vízfogyasztás mérése egyedi mérőórákkal biztosított. A megújuló energián alapuló hőszivattyús rendszer téli üzemben fűtési, nyári üzemben hűtési üzemmódot lát el. Így nincs szükség a lakásokban klíma vagy Fan-Coil berendezések beépítésére.

A lakások szobáiban mennyezet fűtés/hűtés, az előtérben, a fürdőkben és wc helyiségekben temperáló padlófűtés kerül kialakításra.

A fürdőszobákban elektromos törölközőszárító radiátor. Minden lakás egy önálló osztó-gyűjtő berendezéssel rendelkezik, amelyről a mennyezetbe épített fűtési-hűtési körök az energiát kapják. A digitális termosztátok segítségével minden helyiségben (kivéve fürdő, wc) a kívánt hőmérséklet egyedileg állítható.

A falak kétszer glettelve, csiszolva, fehér diszperziós festéssel kerülnek átadásra.

SZANITEREK, SZERELVÉNYEK, FELÜLETKÉPZÉS

A szerződéses összeg tartalmazza a földszinti közös kert tereprendezését, füvesítését és az automata öntözőrendszert.

PARKOLÁS

A gépjárművek parkolására teremgarázsban lesz lehetőség.

KONYHA

A konyhabútor és konyhagépek, valamint beépített szekrények és ezek bekötése nem képezi szerződéses összeg tárgyát, ezeket tulajdonos saját költségen,

birtokbaadás megtörténte után végezheti el.

4. Ingatlanforgalmi helyzet, jelenlegi és várható kínálat és lakás árak

Budapesten az **Eltinga lakáspiaci riportja** szerint 2026-os várható befejezési dátummal rendelkező, értékesítés alatt álló társasházi beruházásban valamivel kevesebb, mint 8000 lakás épül, illetve ehhez a számhoz még hozzáadódhatnak azok, amelyek átadási ideje végül 2025-ről 2026-ra csúszott át. *2027-es befejezési dátummal rendelkező projektekben körülbelül 8500 ingatlan létesülhet, míg 2028-ra egyelőre valamivel kevesebb, mint 3000 társasházi lakást hirdettek meg a fővárosban. De az utóbbi számok természetesen még módosulhatnak, ahogy újabb beruházások indulnak el. Ezek alapján a 2026-2028-as időszakot nézve az értékesítés alatt álló projektekben csaknem 20 ezer társasházi lakás épül, vagy van tervben Budapesten.*

A magyar lakáspiacon 2026-ban nominálisan és reálértéken is növekedés várható, ám a korábbi évek kiugró, esetenként 20% feletti drágulási üteme lelassul. A szakértők országosan egyszámjegyű, mérsékelt áremelkedésre számítanak, a növekedés mértéke és iránya azonban az ingatlan típusától és elhelyezkedésétől függően eltérő lehet.

A lakáspiac várható alakulását meghatározó főbb tényezők és trendek:

- **Kereslet és állami támogatások:** *Az olyan kedvezményes hitelprogramok, mint az Otthon Start továbbra is élénkítik a keresletet, különösen az első lakásvásárlók körében, ami fenntartja az árakat.*
- **Területi és típusbéli megosztottság:** *A korszerű, jó energetikai besorolású és újszerű ingatlanok (például a 70–100 millió forintos sávban) értéke folyamatosan nő. Ezzel szemben a régi, korszerűtlen lakások ára stagnálhat, vagy akár csökkenhet is.*

Budapesti piac: *A fővárosban a korábbi extrém, akár 26%-os éves drágulás után egy lassabb, 10% körüli árnövekedésre számíthatunk az összesített előrejelzések szerint.*

Budapesten 2025 végén még 26 százalékos éves lakásár-emelkedést mért az MNB, 2026 II. negyedévére azonban már csak 10,9 százalékos éves drágulást jelez előre. A fővárosi lakásárak tehát tovább emelkedhetnek, de a korábbi kiugró ütemhez képest lassulás várható.

A budapesti lakásárak 2025-ben kiugróan emelkedtek, 2026 elején azonban már látszanak a lassulás jelei. Ez nem azt jelenti, hogy olcsóbb lett a fővárosi lakáspiac, hanem azt, hogy a korábbi rendkívül gyors áremelkedés üteme mérséklődhet.

Az MNB 2026. májusi Lakáspiaci jelentése szerint Budapesten a lakásárak éves növekedési üteme 2025 harmadik negyedévében még 28,2 százalék volt, a negyedik negyedévben azonban már 26 százalékra mérséklődött.

Ez továbbra is rendkívül magas áremelkedés, de már nem gyorsuló, hanem lassuló budapesti árpályát jelez.

Nem az a kérdés, hogy drágul-e Budapest, hanem hogy meddig fenntartható az árszint

A fővárosi lakáspiac 2025-ben nem egyszerűen drágult, hanem több mutató alapján elszakadt a hosszú távon indokolható szintektől.

A jelentés külön is jelzi, hogy a budapesti lakáspiacra vonatkozó becslés szintén a túlértékeltség érdemi emelkedését mutatja. Ez nem azt jelenti, hogy minden budapesti lakás túlárzott, hanem azt, hogy az árak növekedése több ponton gyorsabb volt, mint amit a jövedelmek, bérleti díjak, hitelképesség vagy építési költségek önmagukban indokolnának.

Ez vevői oldalon azt jelenti, hogy 2026-ban különösen fontos az ár-érték arány vizsgálata. Eladói oldalon pedig azt, hogy a 2025-ös áremelkedésre épített túlzott árfolytatás már nem biztos, hogy működik.

Az 1,5 millió forintos négyzetméterár pszichológiai határrá vált

Az **Otthon Start Program** egyik legfontosabb budapesti hatása az 1,5 millió forintos négyzetméterár-plafon körül jelent meg. Az MNB adatai szerint a program indulása óta a fővárosi tranzakciók 18 százaléka az 1,4–1,5 millió forintos négyzetméterár-sávba esett. Ez nagyon erős koncentráció, mert az Otthon Start bejelentése előtti időszakban ebbe a sávba csak a budapesti tranzakciók 6 százaléka tartozott.

Mikor mennek "végre" lefelé az ingatlanárak?

Az MNB előrejelzése szerint 2026 második negyedévében Budapesten az éves dinamika 10,9 százalékra mérséklődhet. **A fővárosban a negyedéves áremelkedésre a jelentés medián előrejelzése mindössze 1 százalékot jelez.**

Ez fontos különbség. Országosan még erősebb lehet az árnövekedés, miközben Budapesten már érezhetőbb lehet a lassulás. A fővárosi piac tehát nem omlik össze, de a 2025-ös tempó fenntartása egyre kevésbé valószínű.

A jelentés ugyanakkor arra is figyelmeztet, hogy az előrejelzési kockázatok nem szimmetrikusak: a vártnál erősebb áremelkedés esélye nagyobb lehet, mint a vártnál nagyobb visszaesésé. Vagyis nem érdemes automatikus áresésre számítani.

4.1 Következtetések

Az Otthon Start Program egyik legfontosabb budapesti hatása az 1,5 millió forintos négyzetméterár-plafon körül jelent meg. Az MNB adatai szerint a program indulása óta a fővárosi tranzakciók 18 százaléka az 1,4–1,5 millió forintos négyzetméterár-sávba esett.

A fővárosban a negyedéves áremelkedésre a jelentés medián előrejelzése mindössze 1 százalékot jelez.

Az új építésű társasházi lakások, „lakóparkok” esetében a trendek a fenti elemzéseket jelenleg alátámasztják.

Az új építésű lakásokat 2026-ban Budapesten 1,3-1,5 millió forintos négyzetméter áron kínálják. Az extrább felszerelésű, magasabb minőségűeket drágábban. A most épült lakásokra jellemző, hogy már a korszerű, elvárt energetikai, építészeti előírásoknak kell megfelelniük.

4.1 Összehasonlítások

forrás: Bayerproperty.com

Budapest X. Kincsem lakópark VII. ütem, várható átadás 2027. III. n.év.

Lakás területe (m2)	36	45	66
Eladási ár (Ft)	58 900 000	72 900 000	91 900 000
Fajlagos egységár (Ft/m ²)	1 636 111	1 620 000	1 392 424
Elhelyezkedés	utcai		
Erkély	van		
Fűtés-hűtés	távfűtés-légkondi		
Egyedi hő és vízmérők	igen		
Árnyékolás	nem		
Konyhabútor-konyhagép	nem		
Nyílászárók	műanyag 3 rétegű üveg		
Mélygarázs	vételi lehetőség 5,4 M		
Burkolatok	szalagparketta, greslap, meszelt fal		
Átlagos fajlagos érték (Ft/m²)	1 549 512		

forrás: OTP Ingatlan Zrt.

Budapest X. SOMFA Liget lakópark VIII. ütem. Átadás: 2028. V. hó.

Lakás területe (m2)	55	55	63
Eladási ár (Ft)	83 070 000	82 615 000	98 300 000
Fajlagos egységár (Ft/m ²)	1 510 000	1 502 086	1 560 343
Elhelyezkedés	parkra néz	utcára néz	parkra néz
Erkély	van		
Fűtés-hűtés	hőszivattyú		
Egyedi hő és vízmérők	igen		
Árnyékolás	nem		
Konyhabútor-konyhagép	nem		
Nyílászárók	műanyag 3 rétegű üveg		
Mélygarázs	vételi lehetőség 6,5 M		
Burkolatok	szalagparketta, greslap, meszelt fal		
Átlagos fajlagos érték (Ft/m²)	1 524 143		

forrás: Bayer Property

Budapest XV. Szilas Park**Átadás: 2027-28**

Lakás területe (m ²)	44	56	65
Eladási ár (Ft)	59 500 000	78 800 000	81 600 000
Fajlagos egységár (Ft/m ²)	1 352 273	1 407 143	1 255 385
Elhelyezkedés	parkra néz	parkra néz	parkra néz
Erkély	van		
Fűtés-hűtés	távfűtés		
Egyedi hő és vízmérők	igen		
Árnyékolás	nem		
Konyhabútor-konyhagép	nem		
Nyílászárók	műanyag 3 rétegű üveg		
Mélygarázs	vételi lehetőség 5,5 M		
Burkolatok	szalagparketta, greslap, meszelt fal		
Átlagos fajlagos érték (Ft/m²)	1 338 267		

forrás: Bayer Property

Budapest XIII. Virágpiac lakópark (Kerekes u. 22.) Átadás: 2028. I. n.év.

Lakás területe (m ²)	44,5	56	66
Eladási ár (Ft)	71 092 000	87 877 441	106 803 000
Fajlagos egységár (Ft/m ²)	1 597 573	1 569 240	1 618 227
Elhelyezkedés	utcára néz	utcára néz	parkra néz
Erkély	van		
Fűtés-hűtés	hőszivattyú-splitkíma		
Egyedi hő és vízmérők	igen		
Árnyékolás	nem		
Konyhabútor-konyhagép	nem		
Nyílászárók	műanyag 3 rétegű üveg		
Mélygarázs	vételi lehetőség 8,5 M		
Burkolatok	szalagparketta, greslap, meszelt fal		
Átlagos fajlagos érték (Ft/m²)	1 595 013		

A négy projekt vizsgált lakásárainak fajlagos átlaga:

$$(1\,549\,512 + 1\,524\,143 + 1\,338\,267 + 1\,595\,013) / 4 = \mathbf{1\,501\,733\,Ft/m^2}$$

A fenti érték igazolja, hogy az MNB adatai szerint is az Otthon Start Program program indulása óta a fővárosi tranzakciók 18 százaléka az 1,4–1,5 millió forintos négyzetméterár-sávba esett amely az új építésű társasházi lakások esetében is fennáll.

5. A 18 db. lakás árainak becslése 2026-ban és 2029-ben.

A 2026-os lakásárakat az összehasonlított projektek jelenleg futó lakásáiraival állapítottuk meg.

A 2029-ben várható lakásárakat az ingatlanpiaci elemzések rövid távú előrejelzése alapján becsültük, amelynél a jelenlegi árak 12%-os emelkedésével számoltunk.

A fővárosban a negyedéves áremelkedésre a jelentés medián előrejelzése mindössze 1 százalékot jelez.



201	45,32
204	42,15
205	42,15
206	45,32
207	42,15
208	65,82
209	32,67
210	36,56

A ÉPÜLET - 2. em.



4. A LAKÁSOK ÉRTÉKBECSLÉSE

Cím:	Budapest X., Szt.László tér 3. „A” ép. I.em. 101. II. em. 201	Budapest X., Szt.László tér 3. „A” ép.I.em. 106. II. em. 206	Budapest X., Szt.László tér 3. „A” ép.I.em. 102.	Budapest X., Szt.László tér 3. „A” ép.I.em. 103.
Lakás területe (m2)	45,32	45,32	40,76	36,45
Elhelyezkedés	<i>belső udvari</i>	<i>utcai</i>	<i>belső udvari</i>	<i>belső udvari</i>
Erkély	van hőszivattyú igen alu-redőnyök nem műanyag 3 rétegű ü			
Fűtés-hűtés				
Egyedi hő és vízmérők				
Árnyékolás				
Konyhabútor-konyhagép				
Nyílászárók				
<i>Vizsgált projektek átlagos fajlagos egységára (Ft/m2):</i>	1 501 773			
Korrekciós tényező:		-5%		
Értékmódosítás oka:		utcára néz		
Korrigált fajlagos érték (Ft/m ²)	1 501 773	1 426 684	1 501 773	1 501 773
A lakások értéke: (Ft)	68 060 352	64 657 319	61 212 267	54 739 626

Az I. em. 101 sz. és a II. em. 201 sz. belső udvarra néző lakások becsült értéke **2026-ban**,
kerekítve: **68 060 000 Ft**
2029-ben: **76 227 000 Ft**

Az I. em. 106 sz. és a II. em. 206 sz. utcára néző lakások becsült értéke **2026-ban**, kerekítve:
64 660 000 Ft
2029-ben: **72 419 000 Ft**

Az I. em. 102 sz. belső udvarra néző lakás becsült értéke **2026-ban**, kerekítve:
61 210 000 Ft
2029-ben: **68 555 000 Ft**

Az I. em. 103 sz. belső udvarra néző lakás becsült értéke **2026-ban**, kerekítve:
54 740 000 Ft
2029-ben: **61 308 800 Ft**

Cím:	Budapest X., Szt.László tér 3. „A” ép. I.em. 104.,105., II. em. 204., 205	Budapest X., Szt.László tér 3. „A” ép.I.em. 107. II. em. 207	Budapest X., Szt.László tér 3. „A” ép.I.em. 108. II. em. 208.	Budapest X., Szt.László tér 3. „A” ép.I.em. 109. II. em. 209.
Lakás területe (m2)	42,15	42,15	65,82	32,67
Elhelyezkedés	<u>belső udvari</u>	<u>utcai</u>	<u>utcai</u>	<u>utcai</u>
Erkély	van hőszivattyú igen alu-redőnyök nem műanyag 3 rétegű ü			
Fűtés-hűtés				
Egyedi hő és vízmérők				
Árnyékolás				
Konyhabútor-konyhagép				
Nyílászárók				
<i>Vizsgált projektek átlagos fajlagos egységára (Ft/m²):</i>	1 501 773			
Korrekciós tényező:		-5%	-5%	-5%
Értékmódosítás oka:		utcára néz		
Korrigált fajlagos érték (Ft/m ²)	1 501 773	1 426 684	1 426 684	1 426 684
A lakások értéke: (Ft)	63 299 732	60 134 730	93 904 340	46 609 766

Az I. em. 104 sz., 105 sz. és a II. em. 204 sz. 205 sz. belső udvarra néző lakások becsült értéke
2026-ban, kerekítve: 63 300 000 Ft
2029- ben: 70 896 000 Ft

Az I. em. 107 sz. és a II. em. 207 sz. utcára néző lakások becsült értéke **2026-ban, kerekítve:**
60 130 000 Ft
2029- ben: 67 345 600 Ft

Az I. em. 108 sz. és a II. em. 208 sz. utcára néző lakások becsült értéke **2026-ban, kerekítve:**
93 900 000 Ft
2029- ben: 105 168 000 Ft

Az I. em. 109 sz. és a II. em. 209 sz. utcára néző lakások becsült értéke **2026-ban, kerekítve:**
46 600 000 Ft
2029- ben: 51 520 000 Ft

Cím:	Budapest X., Szt.László tér 3. „A” ép.I.em. 110. II. em. 210.
Lakás területe (m2)	36,56
Elhelyezkedés	<u>utcai</u>
Erkély	van
Fűtés-hűtés	hőszivattyú
Egyedi hő és vízmérők	van
Árnyékolás	igen alu-redőnyök
Konyhabútor-konyhagép	nem
Nyílászárók	műanyag 3 rétegű üveg
<i>Vizsgált projektek átlagos fajlagos egységára (Ft/m2):</i>	1 501 773
Korrektíós tényező:	-5%
Értékmódosítás oka:	utcára néz
Korrigált fajlagos érték (Ft/m ²)	1 426 684
A lakás értéke: (Ft)	52 159 580

Az I. em. 110 sz. és a II. em. 210 sz. utcára néző lakások becsült értéke **2026-ban**, kerekítve:
52 160 000 Ft
2029- ben: 58 419 000 Ft

A teremgarázsok ára jelenleg 5 és 7 millió forint.

Budapest, 2026. június 24


 Ácsai József
 ingatlanforgalmi szakértő
 ügyvezető

ProfessING
 INGATLANTANÁCSADÓ ÉS FORGALMAZÓ KFT.
 1105 Budapest, Tóglárterű u. 17.
 Cg.sz.: 01-09-729668
 Adószám: 13328382-2-42
 OTP: 11710002-20197947