BÉRLETI DÍJ REALITÁS VIZSGÁLAT

1142 Budapest XIV. ker. Erzsébet királyné útja 89. földszint (hrsz.: 30360/0/A/2) szám alatti ingatlan vizsgálata.



Budapest,2026. augusztus 26.

Készítette:

dr. Németh Miklós

Zuglói Városgazdálkodási és Közszolgáltató Zrt.

1599/2008. számon bejegyzett

Ingatlanvagyon értékelő.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1142 Budapest XIV. ker. Erzsébet királyné útja 89. földszint (hrsz.: 30360/0/A/2) szám alatti helyiségről készült bérleti díj realitás vizsgálat alapján, az ingatlan havi elvárt nettó bérleti díja felújítás előtt:

185.000,-Ft, azaz százhetvenötezer forint.

Az értékbecslés a fordulónaptól számított 180 napig érvényes.

Budapest, 2026. augusztus 26.

dr. Németh Miklós

1599/2008.számon jegyzett

Ingatlanvagyon-értékelő.

1. Szakértői szemle

Az ingatlan felmérése, a műszaki állapot, használhatóság megállapítása céljából helyszíni szakértői szemlét tartottam. A helyszíni szakértői szemlére 2026. augusztus 25. napján került sor.

A szakértői szemle során:

- bejártam az ingatlant, megtekintettem az ingatlant,

- tanulmányoztam az ingatlan környezetét,

- fényképfelvételeket készítettem.

A szemle idején a helyiség üresen állt.

Hasznosíthatóság:

Megbízásunk tárgyát a 1142 Budapest XIV. ker. Erzsébet királyné útja 89. sz. alatt elhelyezkedő épület földszintjén található ingatlan jelenti.

Az ingatlan kialakításából adódóan iroda ,üzlethelyiség funkció betöltésére egyaránt alkalmas.

2. Ingatlan nyilvántartási adatok és az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan címe:	1142 Budapest XIV. ker. Erzsébet királyné útja 89.
Helyrajzi száma:	(30360/0/A/2)
Tulajdoni lap szerint terület (m2):	48
Bejegyzett tulajdonos(ok):	Budapest XIV. Kerület Zugló Önkormányzata
Tulajdoni hányad:	1/1
Esetleges széljegyek tartalma:	-
Haszonélvezet, illetve egyéb terhek:	-
Bérlő:	-
Bérleti szerződés időtartama, lejárata:	-
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóházak, társasházak, intézmények, kereskedelmi egységek
Településen belüli elhelyezkedése:	jó.
Megközelíthetősége:	jó közlekedési adottságok, közepes gyalogos forgalom.
Meglévő közművek:	víz,villany
Hasznosítás jelenlegi formája:	nincs hasznosítva
Legcélszerűbb hasznosítás:	raktár, üzlethelyiség
Vizsgált terület(m2)	44

3. Rövid, szöveges ismertető

Az értékelt ingatlan a kerület Rákospatakon túli részén, a Szatmár u. és Erzsébet királyné útja sarkán fekvő társasházban található.

Vegyes korú és állapotú társasházakkal, egyéb épületekkel, családi házakkal, vegyesen beépített környezet. Több irányból fő és mellékutakon elérhető, közterületen és telken belül lehet parkolni, nem díjfizető övezetben. A belváros felől az Erzsébet királyné úton, ill. mellékutcákon érhető el.

Az ingatlan közlekedési kapcsolata jó. Megközelíthető autóbusz, villamos, valamint trolijárattal is. A legközelebbi megálló 50 méteren belül megtalálható.

4. A vizsgált épület és helyiség bemutatása:

Építési módja:	Hagyományos módon épült.
Alapozás:	Sávalap.
Függőleges teherhordó szerkezet:	Téglafalazat.
Vízszintes teherhordó szerkezet:	Acélgerendás födém.
Szigetelés:	Sávalap, bitumenes lemezes szigetelés.
Tető formája:	Magas tető, nyeregtető.
Épület külső felülete:	Vakolt, festett felület
Épület belső felülete, burkolatok:	Kő,parketta jó állapotban
Nyílászárók:	Műanyag bejárati portál ajtók és ablakok. Műanyag ablakok, hőszigetelt üvegezéssel. – Új állapotban.
Épület építési éve :	1960-s évek.
Épület gépészete:	Fűtés hűtő-fűtő klímáról érkezik. Hőlégbefúvás. Új elektromos bojler. Újszerű állapotú gépészet.

Rendelkezésünkre bocsátott alaprajzi felmérés szerint a földszinti területek alapterülete 44 m2, az alapító okirat és tulajdoni lap szerinti alapterület 48 m2. A felmért alapterületet 44 m2-et vettük figyelembe!

5. BÉRLETI DÍJ VIZSGÁLAT

Az értékelési szakvélemény mellékletében elhelyezett, kínálati adatok feldolgozása révén alakítottam ki a vizsgált ingatlanra vonatkozó havi elvárt bérleti díjat.

Adat jellege / dátuma	Vizsgált ingatlan	1.Ingatlan	2.Ingatlan	3.Ingatlan
1. Ingatlan helye	1142 Budapest XIV. ker. Erzsébet királyné útja 89.	Budapest XIV. kerület, Erzsébet királyné útja.	2. Budapest XIV. kerület Erzsébet királyné útja	3. Budapest XIV. kerület,
2. Terület(m2)	44	44	63	188
3. Bérleti/kínálati ár (Ft/hó)		249.000	440.000	680.000
4. Kínálati ár/infláció korrekció		-10%	-10%	-10%
5. Fajlagos ár (Ft)		224.100	396.000	612.000
6. Fajlagos ár (Ft/m2)		5095	6285	3255
7. Korrekciók:				
1. Alapterület		0%	-10%	-20%
2. Állapot		-10%	-10%	-10%
3. Közművek		0%	0%	0%
4. Hasznosítás		+5%	5%	+5%
5. Összes korrekció		-5%	-15%	-25%
8.Korrigált fajlagos ár (Ft)		212.895	336.600	459.000
9.Korrigált fajlagos ár (Ft/m2)	4205	4835	5340	2445
9.Súlyozás		33%	33%	33%
10.Bérleti díj realitás (Ft/hó)	185.000			

4835+5340+2445=12620/3=4205Ft/m2.

4205X44=185.020,-Ft, kerekítve 185.000, -Ft,azaz száznyolcvanötezer forint.

6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

1. A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan bérleti díját értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készültségre 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 épités-, 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.

7. Melléklet:

1. Alaprajz

2.Tulajdoni Lap

3.Fotók

4.Összehasonlító adatok

Elektronikusan hitelesítve: 2026.07.23. 08:35:44
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

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

Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260723/2053
2026.07.23

Budapest XIV ker.
Belterület, 30360/0/A/2 helyrajzi szám

1142 BUDAPEST XIV KER., ERZSÉBET KIRÁLYNÉ ÚTJA 89. FÖLDSZINT "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT" társasház különlap
Budapest XIV ker., Belterület, 30360/0/A/2

I. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
265988/1/2001/01.11.27

AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
műhely	48	0	0	475/10000

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
265988/1/2001/01.11.27

Jogi jelleg: Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
265988/1/2001/01.11.27

⊗ **Törlő határozat**
73021/1/2013/13.05.22

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 58. §, 72130/2/1992/92.03.03.
eredeti felvétel
Név: BUDAPEST-ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT
Jogosult címe: 1145 BUDAPEST XIV.KER, Pétervárad utca 2

2. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
73021/1/2013/13.05.22

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 58. §, 72130/2/1992/92.03.03.
eredeti felvétel
Név: BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 1149 BUDAPEST XIV.KER., Pétervárad utca 2

III. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
69690/1/2011/11.11.02

⊗ **Törlő határozat**
34820/1/2012/11.11.02

Végrehajtási jog bejegyzése iránti megkeresés elutasítása

Név: ERZSÉBET KIRÁLYNÉ ÚTJA 89. TÁRSASHÁZ
Jogosult címe: 1142 BUDAPEST, XIV. KER., Erzsébet Királyné útja 89.

2. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
45108/1/2012/12.01.26

⊗ **Törlő határozat**
85855/1/2012/12.03.22

Elutasítás

Társasház alapító okirat módosítás bejegyzése iránt
Név: TÁRSASHÁZ
Jogosult címe: 1142 BUDAPEST XIV.KER., Erzsébet Királyné útja 89.

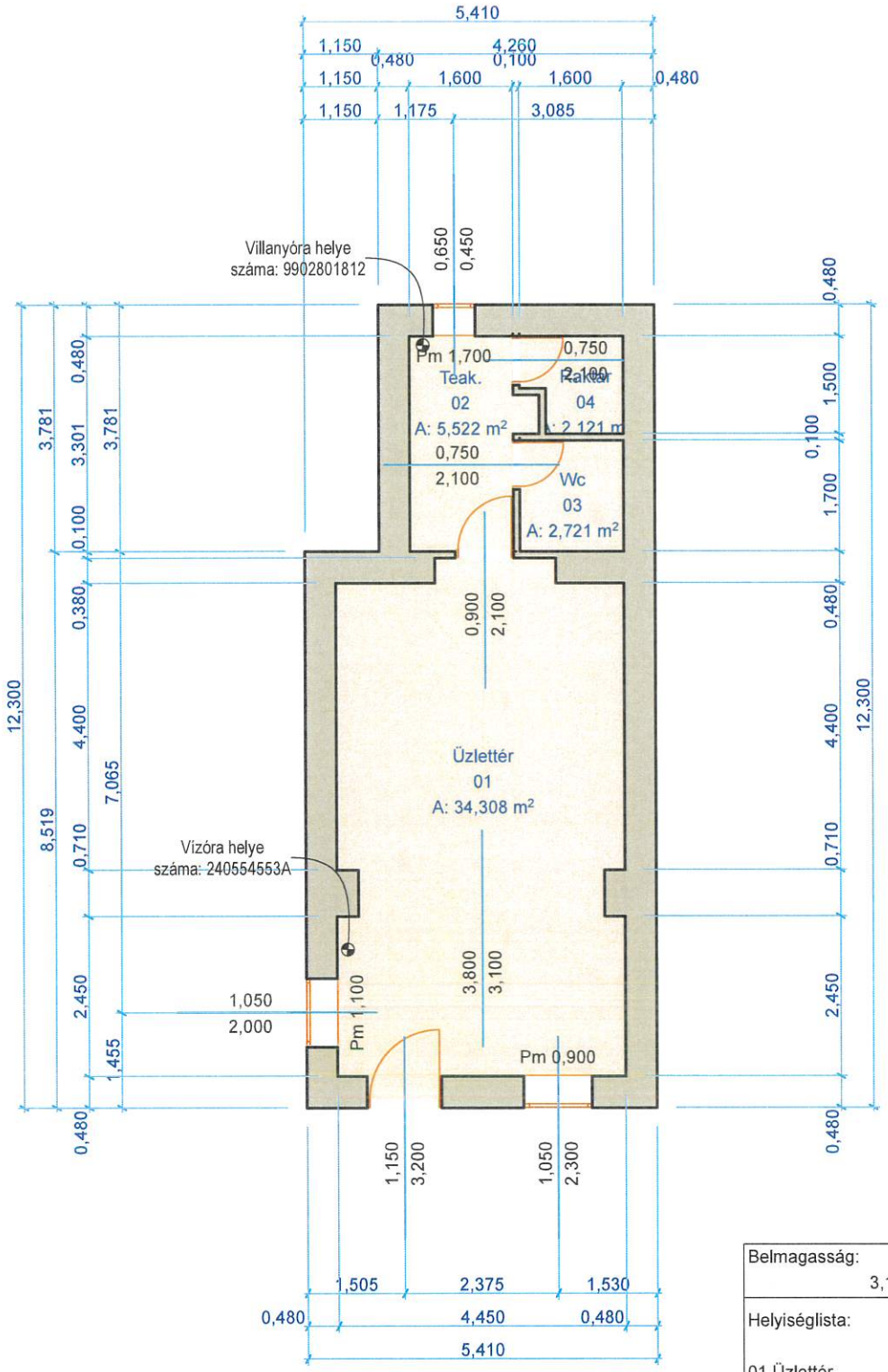
Folytatás a következő oldalon

Folytatás az előző oldalról

3.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 68027/1/2012/12.03.22**	⊗ **Törlő határozat 85855/1/2012/12.03.22**
	Fellebbezés	
	a 45108/1/2012 ügyszám alatt kelt elutasító határozat ellen Név: Cserjési Ferenc, Születési év: 1967, Anyja neve: Papp Margit Jogosult címe: 1147 BUDAPEST XIV.KER., Ilosvai utca 110.	

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



Belmagasság:	
	3,10 m

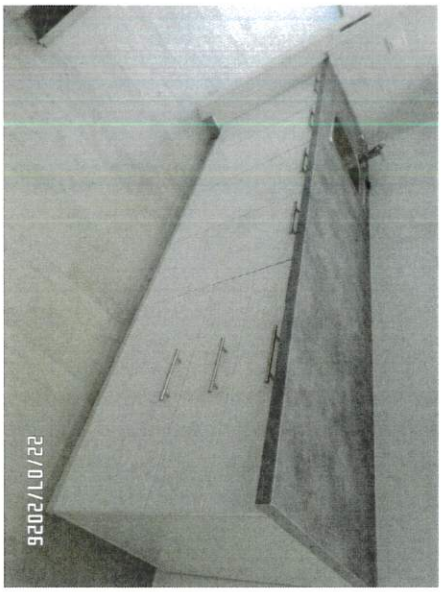
Helyiséglista:

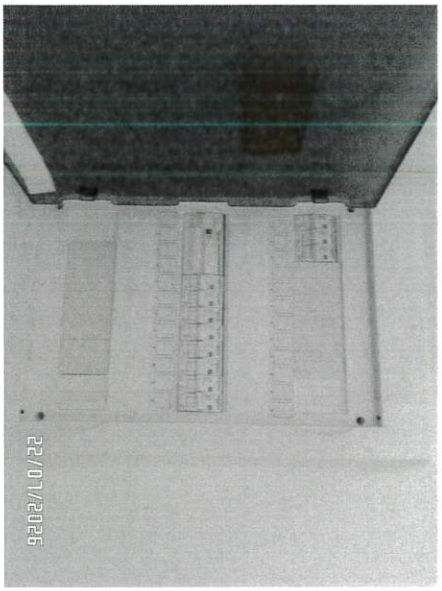
01 Üzlettér	34,308 m²
02 Teakonyha	5,522 m²
03 Wc	2,721 m²
04 Raktár	2,121 m²
Összesen:	**44,672 m²**

Rajz léptéke: **1:100**

Cím:	Hrsz.:	Készítette:	Dátum:
1142 Budapest, Erzsébet királyné útja 89.	**30360/0/A/2**	**Cselényi Judit**	**2026.08.10.**

Erzsébet királyné útja 89. HRSZ 30360/0/A/2





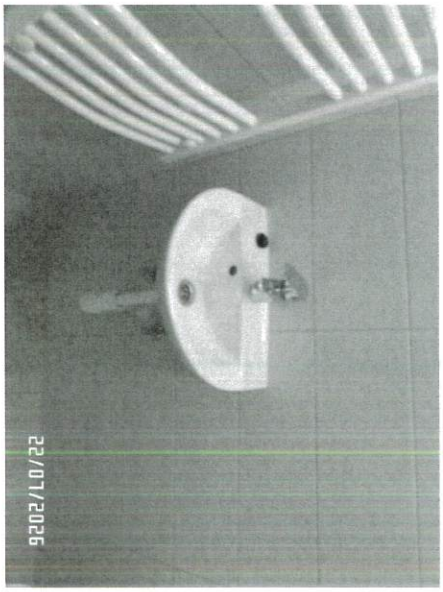














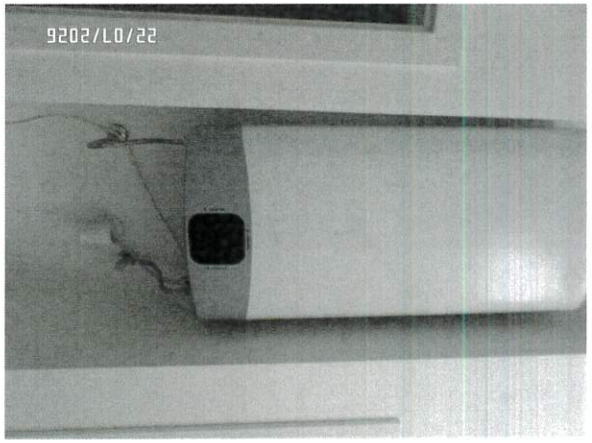

9202/LO/E1


9202/LO/22


9202/LO/22

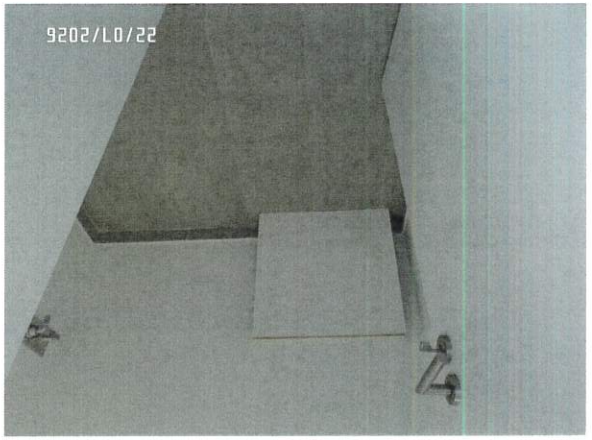

9202/LO/E1


9202/LO/22


9202/LO/22


9202/LO/E1


9202/LO/E1


9202/LO/22


22/07/2026


22/07/2026


22/07/2026


22/07/2026

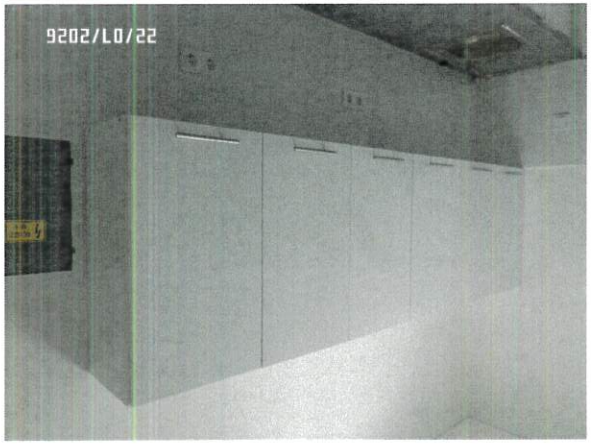

22/07/2026


240554553 A
m³
22/07/2026


22/07/2026


22/07/2026


22/07/2026


9202/LO/22

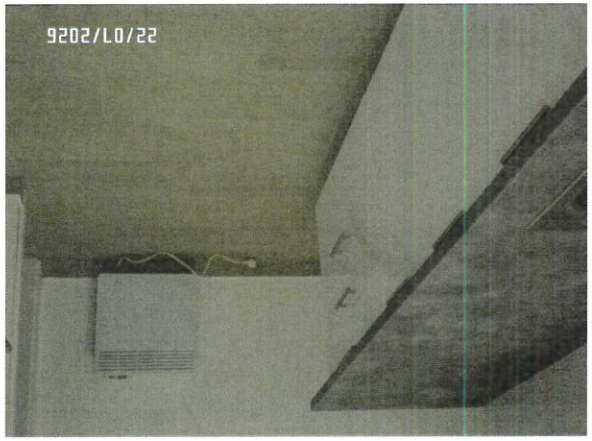

9202/LO/22


9202/LO/22


9202/LO/22


9202/LO/22


9202/LO/22


9202/LO/22

4.Adatok:

Adatok:

1. Budapest XIV. kerület, Erzsébet királyné útja 43.Kiadó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár havonta**249 000 Ft**
Alapterület**44 m²**
Azonosító: **35247412**

Lépj kapcsolatba a hirdetővel

+36 20 913

Magánszemély
Megosztás
NyomtatásElrejtésHiba jelzése

Kiadó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ingatlan állapota	nincs megadva
Építés éve	nincs megadva
Emelet	nincs megadva
Légkondicionáló	nincs megadva
Költözhető	nincs megadva
Min. bérleti idő	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva
Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Hirdetés

Leírás

Kiváló állapotú, nemrég felújított üzlethelyiség - számlaképes tulajdonostól - 2026. március elejétől kiadó (irodának, üzletnek).
Az utcafrontra néző helyiség 30m2, végig ablak, középen van a bejárat az utcáról. Az üvegfelületeket leengedhető fém biztonsági rács védi.
A hátsó rész 14 m2 raktár/iroda. Az első és a hátsó részt egy közlekedő választja el, ahol a mosdó és a társasház lépcsőházába nyíló hátsó bejárat található. Cirkófűtés, kiépített riasztó és kamerarendszer van.
Havi bérleti díj 270.000 ft + 12.000 ft közös kltsg. + rezsi
Kéthavi kaució szükséges.

Megtaláltad az új otthonod?
Költöztesd be Gigabit Nettel a világot!

Budapest XIV. kerület, Erzsébet királyné útja 43.

A vezetékes szolgáltatások elérhetősége területenként változhat. A tájékoztatás nem teljes körű. Részletekért kattints.



Hirdetés

Térkép

2. Budapest XIV. kerület, Erzsébet királyné útjaKiadó utcai bejáratos üzlethelyiség

Új építésűRégen frissült





Ár havonta**440 000 Ft**
Alapterület**63 m²**
Azonosító: **35385146**

Lépj kapcsolatba a hirdetővel

+36 70 407

Laskai Ildikó Albérletek - Eladó ingatlanok

Ellenőrzött Partner

Referens értékelése
Referens összes hirdetése
Iroda összes hirdetése

Megosztás
NyomtatásElrejtésHiba jelzése

Kiadó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ingatlan állapota	**új építésű**
Építés éve	**2026**
Emelet	**földszint**
Légkondicionáló	**van**
Költözhető	**azonnal**
Min. bérleti idő	**12 hónap**
Rezsiköltség	**50 000 Ft/hó**
Energetikai tanúsítvány	**A++**
Energiahatékony	**igen**

Hirdetés

Leírás

UTCAI BEJÁRATOS, 63 m2-es üzlethelyiség forgalmas helyen, Erzsébet királyné útján, új építésű társasház földszintjén kiadó!

Birtokbavehető kb. június közepétől, kulcsrakész állapotban.

Hőszivattyús hűtés-fűtés, fehér falfelületkezelés, ledvilágítás, mosdóblokk, üvegezett portál, fehér kerámia aljzatburkolat (jelenleg kialakítás alatt).

A bérleti díjat 27 % ÁFA terheli. Közös költség várhatóan: 430 Ft/m2. Rezsi mérőórák szerint.
Érdeklődése esetén telefonhívását várjuk!

Megtaláltad az új otthonod?
Költöztesd be Gigabit Nettel a világot!

Budapest XIV. kerület, Erzsébet királyné útja

A vezetékes szolgáltatások elérhetősége területenként változhat. A tájékoztatás nem teljes körű. Részletekért kattints.

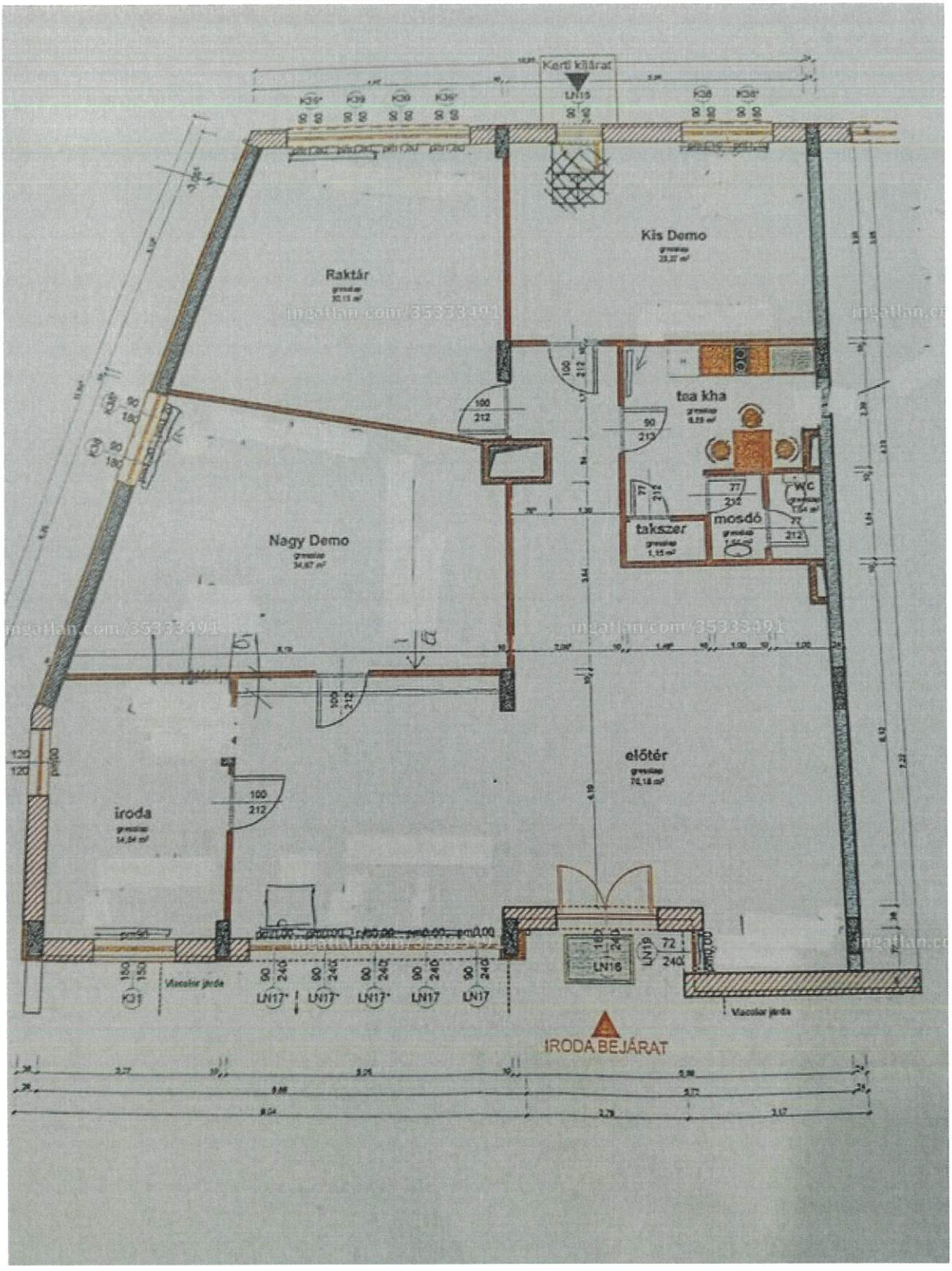


Hirdetés

Térkép

3. **Budapest XIV. kerület, Öv utca 131.**Kiadó utcai bejáratos üzlethelyiség




Kerti kifárat
Kis Demo
Raktár
tea kha
WC
mosdó
takszer
Nagy Demo
előtér
iroda
IRODA BEJÁRAT



Ár havonta**680 000 Ft**
Alapterület**188 m²**
Azonosító: **35333491**

Lépj kapcsolatba a hirdetővel

+36 30 568

Görög Gábor Armanovo Kft.

Referens értékelése
Referens összes hirdetése
Iroda összes hirdetése

Megosztás
NyomtatásElrejtésHiba jelzése

Kiadó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ingatlan állapota	**újszerű**

Építés éve	**2001 és 2010 között**
Emelet	**földszint**
Légkondicionáló	**van**

Költözhető	**azonnal**
Min. bérleti idő	**12 hónap**
Rezsiköltség	nincs megadva
Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Hirdetés

Leírás

Zugló zöldövezeti részén kiadó üzlethelyiség kiváló közlekedéssel.

Üzletnek, bemutató teremnek, irodának, szépségszalonnak, kiválóan alkalmas.

A tágas, 70m2-es ügyféltérhez, iroda, teakonyha, 2 külön helyiség(23 és 34m2), raktár és mosdó tartozik
A műszaki adottságokat figyelembe véve ettől eltérő egyedi kialakítás is lehetséges.
A helyiség egyedi mérőkkel ellátott.

A kiadócég, számlaképes.

A bérleti szerződés minimum 1 év határozott időre köthető, két havi kaució és egy tárgyhavi bérleti díj megfizetése mellett.

Az ingatlan csak és kizárólag olyan megbízható, leinformálható személyeknek/cégeknek kiadó, akik korrekt, hosszú távú együttműködésre hajlandóak!

Az üzlethelyiség megtekintése előre egyeztetett időpontban lehetséges!

Várjuk megtisztelő hívását!