

BÉRLETI DÍJ VIZSGÁLAT

1147 Budapest, Miskolci utca 141-145. szám alatti ingatlanról.



Budapest, 2025. július 23.

Készítette:

Dr. Németh Miklós
dr. Németh Miklós

Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.

1599/2008. számon bejegyzett

Ingatlanvagyon Értékelő.

ÉRTEKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1147 Budapest, Miskolci utca 141-145. szám (hrs.: 30492) alatt található ingatlanról készült bérleti díj vizsgálat alapján megállapítottuk, hogy a „kivett általános iskola” megnevezésű ingatlan havi elvárt bérleti díja nettó:

6.314.000,-Ft azaz hatmillió-háromszáztizennégyezer forint.

Az értékbecslés a fordulónaptól számított 180 napig érvényes.

Budapest, 2025. július 23.


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 2025. július 22. napján került sor.

A szakértői szemle során:

- bejártam az ingatlant, megtekintettem az ingatlan helyiségeit,
- tanulmányoztam az ingatlan környezetét,
- fényképfelvételeket készítettem.

A szemle idején az iskola igazgatója mutatta be az ingatlant.

Hasznosíthatóság:

Az ingatlan kialakításából adódóan iskola, oktatási intézmény eredeti funkció betöltésére jelenleg is tökéletesen alkalmas. Előnye a jó területi elhelyezkedés és infrastrukturális kiépítettség.

2. Ingatlan nyilvántartási adatok és az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	1147 Budapest, Miskolci utca 141-145. 1147 Budapest, Ilosvai Selymes utca 116-118. 1147 Budapest, Czobor utca 89-91.
Helyrajzi száma:	30492
Tulajdoni lap szerint terület (m2):	4028
Bejegyzett tulajdonos(ok):	Budapest XIV. Kerület Zugló Önkormányzata
Tulajdoni hányaduk:	1/1
Esetleges széljegyek tartalma:	nincs
Haszonélvezet, illetve egyéb terhek:	nincs
Bérlő:	Stúdió Zene- és Táncművészeti Alapítvány
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóházak, társasházak, óvoda.
Településen belüli elhelyezkedése:	XIV. Kerület, Zugló
Megközelíthetősége:	szilárd burkolatú úton
Meglévő közművek:	víz, villany és csatorna
Hasznosítás jelenlegi formája:	oktatási intézmény
Legcélszerűbb hasznosítás:	jelenlegi hasznosítás
Egyéb értéket befolyásoló körülmény:	Megbízó, az iskola által üzemeltetett rész bérleti díjának meghatározását kérte, az értékbecslés erre a területre vonatkozik. Számítások alapját a megbízótól kapott adatok és az elvégzett helyszíni szemle adatai képezik, mely az óvoda által kizárólagosan használt területet nem tartalmazza.

3. Rövid, szöveges ismertető

Az értékelt ingatlan Budapest XIV. kerület, Zugló, Alsórákos részén, a Miskolci utca, Czobor utca és Ilosvai Selymes utcák által határolt terület délnyugati részén található.

Jó közlekedési lehetőségekkel rendelkezik. Az értékelt ingatlan beazonosítása a megbízótól kapott alaprajz és a megbízói tájékoztatás alapján történt, az értékbecslés erre az ingatlanra készült.

4. A felépítmény adatai

Az épület megnevezése / funkciója:	Társasház
Az épület becsült építési éve:	1930-as években épült.
Építési módja:	Hagyományos
Alapozás:	Vegyes alap
Födém:	Betongerenda
Tetőszerkezet:	Fa szerkezetű magastető, cserép fedéssel
Külső felület:	Vakolt, színezett.
Belső felület:	Festett, csempézett, lambériázott
Burkolatok:	Hajópadló, PVC, kerámialap, parketta, táncszőnyeg.
Nyílászáró szerkezetek:	Fa szerkezetű ablakok dupla üvegezéssel, fa szerkezetű ajtók
Épület tagolódása	alagsor + földszint + 2 emelet+ magastető kialakítású
Közművesítettség	összközműves
Fűtés	Az ingatlanban gázkazán biztosítja a fűtést.
Melegvízellátás	Melegvíz előállítása villanybojlerral biztosított.
Igényszint általánosan	Felújítandó – közepes.
Műszaki állapot	Felújítandó.

5. A vizsgált épület bemutatása:

Az épületben részleges felújítások folyamatosan történtek az elmúlt évek során, 2023-ban a tornaterem került teljes felújításra, 2022-ben a gázkazánt cserélték, 2020-ban a mosdók kaptak átfolyó üzemű elektromos vízmelegítőket, ezen kívül más melegvíz-előállítási lehetőség nincs. Összességében egy jó helyen található, felújítandó állapotú iskolaépület. A telekterület tulajdoni lap szerint 4028 m². Az értékelt telek- és épületrészt a csatolt térképrészlet jelöli. A helyiségek részletes felsorolását a megbízótól kapott alaprajz tartalmazza.

6. A vizsgált ingatlan területi jellemzői:

Miskolci utca 141-145. szám alatt lévő épületben tánciskola által használt terület:					
Pince	Földszint	I. emelet	II. emelet	Összesen (m ²):	
Megneve: Méret (m ²)	Megneve: Méret (m ²)	Megneve: Méret (m ²)	Megneve: Méret (m ²)		
folyosó 35,8	konyha 18,26	lh 30,45	lépcsőház 30,45		
folyosó 6,66	esz 5,3	előcsarno 68,48	wc 16,88		
raktár 10,56	tornaterem 182	wc 16,88	wc 14,65		
raktár 9	et 13,6	wc 14,65	wc 4,05		
raktár 2,4	öltöző 10,36	wc 4,06	előcsarno 68,48		
eh 6,2	öltöző 10,36	tanári 34,56	tanári 34,56		
lh 32,73	fh 7,8	előtér 4,4	előtér 4,4		
műhely 14,8	fh 7,8	igazgató 12,61	igazgatói 12,51		
et 8,17	előcsarno 56,12	titkárság 19,53	titkárság 19,53		
kazán 22,79	wc 10,3	tanterem 39,69	tanterem 39,69		
könyvtár 34,87	wc 9,4	tanterem 61,11	tanterem 61,11		
előtér 58,39	wc 12,16	tanterem 61,11	közlekedő 54,68		
tornaterem 79,64	wc 16,4	tanterem 20,18	tanterem 61,11		
műhely 47,66	lh 13,5	tanterem 38,75	tanterem 20,16		
műhely 51,66	et 2,4	közlekedő 54,68	tanterem 38,75		
folyosó 36,47	zsibongó 68,47				
orvosi 14,1	fh 5,4				
transzform 22,2	tanterem 8,02				
szertár 15,42	lh 14,81				
gázh. 3,42	szoba 17,36				
	tanterem 40,95				
	tanterem 57,96				
	folyosó 66,95				
	tanterem 45,36				
	tanterem 40,32				
	közlekedő 54,68				
	tanterem 59,54				
Összesen 512,94	855,58	481,14	481,01	2330,67	

7. BÉRLETI DÍJ VIZSGÁLAT

Az értékelési szakvélemény 1.számú mellékletében elhelyezett, kínálati adatok feldolgozása révén alakítottam ki a vizsgált ingatlanra vonatkozó bérleti díjat.

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Cím:	XIV. Miskolci utca 141-145.	XIV. Mogyoród útja 42.	XIV. Stefánia út.	Budapest XIV. kerület, Szugló utca
1.Telekterület (m2)	4028	1907	1025	2000
2.Alapterület(m2)	2330	650	1025	2000
3.Kínálati ár (Ft/hó)		1.950.000	4.437.340	6.600.000
4.Fajlagos érték (Ft/m2/hó)		3000	4330	3300
5.Kínálati árkorrekció		-10%	-10%	-10%
6.Korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		2700	3900	2970
7.Korrekciós tényezők:				
1.Műszaki tartalom		-5%	-5%	-10%
2.Alapterület		-35%	-20%	0%
3.Műszaki állapot		0%	0%	0%
4.Elhelyezkedés, forgalom		0%	+3%	-2%
5.Hasznosíthatóság		+10%	+10%	+10%
Összes módosítás		-30%	-12%	-2%
8.Módosított fajlagos alapár (Ft/m2/hó)	2710	1800	3430	2910
9.Súlyozás		33%	33%	33%
10.Súlyozott átlag (Ft/m2/hó)				
11.Havi árbevétel (Ft/hó)	6.314.000			

$$1800+3430+2910=8140/3=2710 \text{ Ft/m}^2$$

$2710 \times 2330 = 6.314.300,-$ Ft kerekítve **6.314.000,-Ft** azaz **hatmillió-háromszáztizennégyezer forint.**

8. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

1. A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan bérleti díját 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 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.

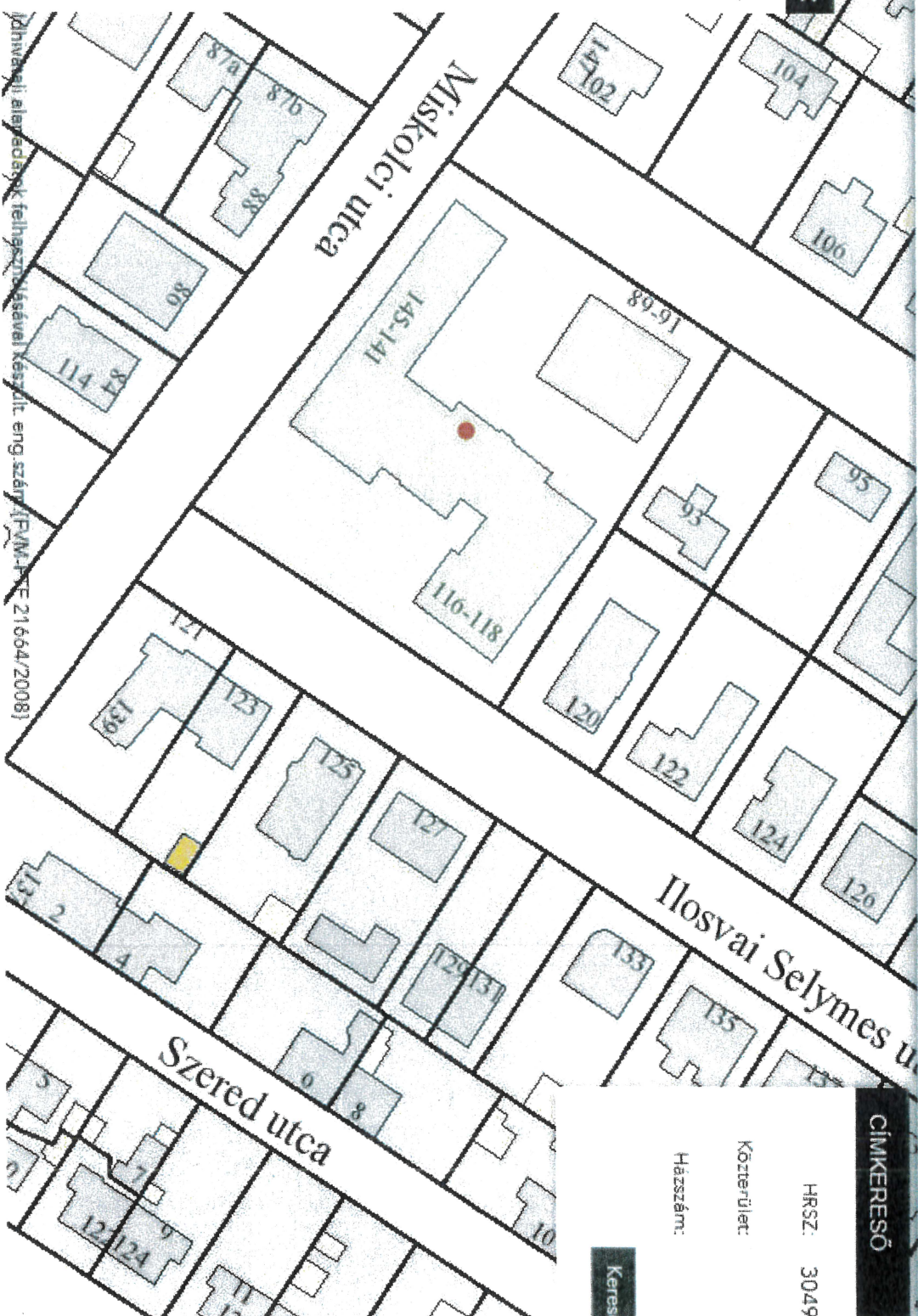
9. Melléklet

1. Térkép
2. Tulajdoni Lap
3. Fotók
4. Összehasonlító adatok

×

Telekhatar:

tulajdonú intézmény



HRSZ: 3049;

Házszám:

Keres



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

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

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/190633/2025

2025.07.23

BUDAPEST XIV.KER.

Szektor: 53

Belterület 30492 helyrajzi szám

1147 BUDAPEST XIV.KER. Ilosvai Selymes utca 116-118. "felülvizsgálat alatt"
1147 BUDAPEST XIV.KER. Czobor utca 89-91. "felülvizsgálat alatt"
1147 BUDAPEST XIV.KER. Miskolci utca 141-145.

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt:

0 (m2) törlő határozat: 2085/1/1999/99.06.17

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv ha m2 k.fill

- Kivett általános iskola

0

4028

0.00

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 73021/1/2013/13.05.22

bejegyző határozat, érkezési idő: 141802/1991/91.10.15

törlő határozat: 73021/1/2013/13.05.22

jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. § (2) bek.

jogállás: tulajdonos

név: ZUGLÓI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1145 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 73021/1/2013/13.05.22

jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. § (2) bek. 141802/1991/91.10.15

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1149 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2

törzsszám: 15735777

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36678/2/2011/11.02.15

Vezetékjog

22 m2 területre, a VMB-195/2010. számú vezetékjogi engedély alapján.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1117 BUDAPEST XI.KER. Hengermalom út 18.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 76474/2/2012/12.04.19

Vezetékjog

56 m2 területre, VMB-24/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1117 BUDAPEST XI.KER. Hengermalom út 18.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/190633/2025

2025.07.23

BUDAPEST XIV.KER.

Szektor : 53

Belterület 30492 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

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

TULAJDONI LAP VÉGE

1.Bejárat



2.Bejárat-Alagsor



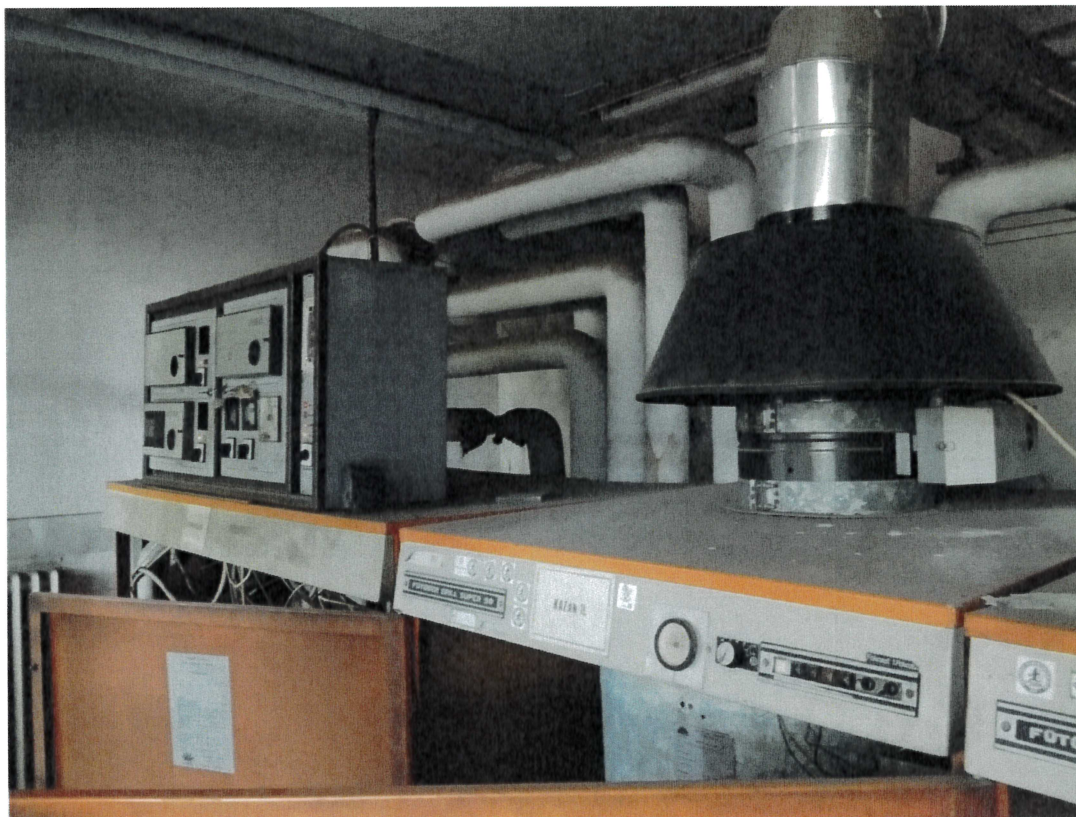
3. Földszint tornaterem



4. Földszinti mosdó



5. Gázkazán



6. Könyv raktár.



7.Pince táncterem



8.Orvosi szoba



9.Büfé.



10.Földszint folyosó



11.Földszint terem



12. Táncterem



13. Emeleti folyosó



14. Jelmez szoba



15. Igazgatói Iroda



16. Tanterem



17. Telekrészlet



18. Épület kívülről



Adatok:

1.

Mogyoród útja 42.

- <http://arexfm.hu/ingatlan/mogyorod-utja-42-kiado-iroda/>

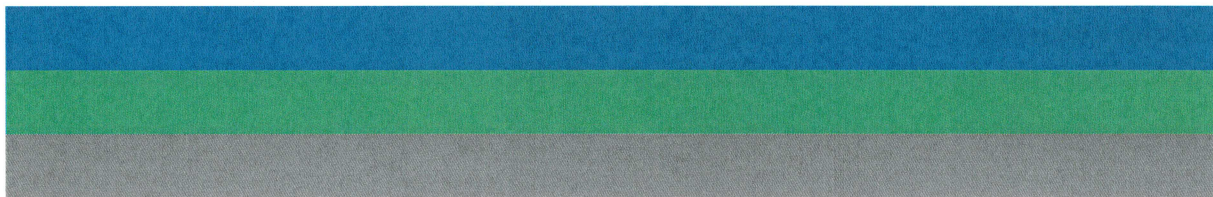
Képek



Térkép
Utcakép



Utcakép megnyitása



1151 Budapest, Mogyoród útja 42

Iroda bérleti díj (m² / hó + Áfa):

3000 HUF

Üzemeltetési díj (m² / hó + Áfa): **883 Ft**

Kiadó iroda:

650 m²

Minimum kiadó iroda: **20 m²**

- **Tulajdonos**
- **Ajánlatkérés**

Déri ÁgnesInforg Zrt.

+36 20 777 2661... **Mutasd**

+36 1 325 2640... **Mutasd**

[A bérbeadó további irodaházai](#)

Területi adatok

Irodaház kategóriája: B kategóriás irodák

Épület státusza: Átadott

Irodaterület összesen: 4.900 m²

Minimum kiadó iroda : 20 m²

Kiadó iroda: 650 m²

Bérelhető irodák : 650 m²

Pénzügyi adatok

Iroda bérleti díj : 7.52 €/m²/hó + Áfa

Üzemeltetési díj: 883 Ft /m²/hó + Áfa

Min. bérleti idő: 12 hó

Kaució/óvadék: 3 hó

Parkolók

Tipus	Darab	Díj
Felszíni parkoló		10 000 Ft + Áfa

-

Leírás

-

Lokáció

-

Szolgáltatások

-

Technikai adatok

-

ESG & Zöld iroda adatok

-

Kapcsolódó cikkek

-

Bérbeadó irodaházai

Az irodaépületek bérlete esetén lehetőség van saját porta és gépkocsibejáró megnyitására, melyen keresztül a belső parkoló is elérhető. Udvarunkon mintegy 40 db autó egyidejű elhelyezését tudjuk biztosítani. Az épületek előtt a Mogyoród útján 15 db vendégparkoló található.

Az irodaépületek felújításakor új dryvit hőszigetelést és homlokzatfestést kaptak. A fűtés korszerűsítés során a régi fűtőtestek helyére lapradiátorok kerültek. A helyiségek festés-mázolása előtt a 14. és 27. épületek nyílászáróit is cseréltük.

Az irodák kiépített strukturált hálózattal rendelkeznek, és túlnyomó többségük jelenleg is klimatizált. Az épületekben a központi rendszerhez csatlakozó, kártyás biztonsági beléptető rendszer is működtethető. Az ingatlan 24 órás portaszolgálat, éjszakai járőr, riasztó- és kamerarendszer védi.
IRODÁINK

27. épület: A négyszintes (földszint + 3 emelet) központi irodaházba recepción keresztül lehet bejutni, a teljes épületet riasztó- és kamerahálózat is védi.

Kialakítás:

iroda: 1431,07 m²

közös használatú vagy szervizterület (kazánház, vizesblokk, lépcsőház, folyosók): 476,37 m²

teljes terület: 1907,44 m²

14. épület: „L” alakú épület, „A” szárnya a 27. épületre merőleges, „B” szárnya pedig ugyanennek az épületnek mintegy folytatása. A fent említett recepció keresztül közvetlenül a Mogyoród útja felől megközelíthető.

Kialakítás:

iroda, irattároló, konyha-büfé, étkeзде: 2005,62 m²

közös használatú vagy szervizterület (kazánház, vizesblokk, lépcsőház, folyosók): 532,02 m²

teljes terület: 2537,64 m²

8. épület: Kétszintes irodaház.

Kialakítás:

iroda: 266,4 m²

közös használatú vagy szervizterület (kazánház, vizesblokk, lépcsőház, folyosók): 90,17 m²

teljes terület: 356,57 m²

28.épület: Háromszintes irodaház, melynek földszintjén dinamikus állványrendszerrel felszerelt irattár van.

BÉRLETI FELTÉTELEK

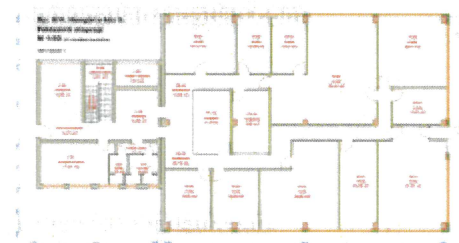
Bérleti díj: 3.000 Ft/m²/hó + ÁFA összegtől

Üzemeltetési díj: 883 Ft/m²/hó +áfa

Közművek: átalánydíj és/vagy mért fogyasztás alapján

A bérlemények házközponti radiátoros fűtéssel vannak ellátva, a víz, villany és fűtési költség elszámolás átalánydíj vagy egyedi fogyasztásmérők alapján történik.

2. udapest XIV. kerület, TörökőrKiadó egyéb iroda





Ár havonta **4 437 340 Ft** 11 264 €

Alapterület **1024 m²**

Minimum bérelhető **1024 m²**

Közvetítői azonosító: **COM GDN-340705** Azonosító: **33138931**

Lépj kapcsolatba a hirdetővel

Együttműködöm más közvetítővel

phone +36 30 223



Újpest



Angyal Angéla GDN Ingatlan

[Referens értékelése](#)
[Referens összes hirdetése](#)
[Iroda összes hirdetése](#)

share Megosztás

print Nyomtatás visibility_off Elrejtés warning Hiba jelzése

Kiadó egyéb iroda

Ingatlan állapota	felújított
Építés éve	nincs megadva
Emelet	földszint
Épület szintjei	nincs megadva
Légkondicionáló	nincs megadva
Bútorozott	nem
Költözhető	azonnal
Min. bérleti idő	24 hónap
Üzemeltetési díj	nincs megadva
Min. bérelhető terület	1024 m²
Akadálymentesített	nincs megadva
Tetőtér	nincs megadva
Parkolás	udvari beálló - benne van az árban

Energetikai tanúsítvány	nincs megadva
----------------------------	---------------

Hirdetés

Leírás

***** KIADÓ 2 SZINTES IRODAHÁZ A XIV. KERÜLET FREKVENTÁL RÉSZÉN *****

Az 1979-ben épült, kitűnő állapotú irodaház egy 3.910 nm területen helyezkedik el, a Hungária Körút közelében.

A 2 szint hasznos alapterülete összesen 1.024 nm.

Riasztóval és műanyag nyílászárókkal szerelt.

23 db irodahelyiség, 4 db tárgyaló, recepció, közlekedők, női/férfi mosdók, 2 db konyha/étkező található az ingatlanban.

BÉRLETI DÍJ: 11 Eur/m²

ÜZEMELTETÉSI KÖLTSÉG: 4 Eur/m²

KAUCIÓ: 3 hónap

PARKOLÓ: 50 Eur/db/hó

MIN.BÉRLÉSI IDŐ: 3 év

Szinte minden helyiség klimatizált.

Az épület mellett 75 db felszíni, murvázott gépkocsi parkoló lett kialakítva.

Az összközműves terület teljesen körbe kerített.

AZONNAL BIRTOKBA VEHETŐ!

További kérdés esetén várom megtisztelő hívását a hét bármelyik napján!

Előre egyeztetett időpontban hétfőtől péntekig rugalmasan megtekinthető.

K.A.

3. udapest XIV. kerület, Szugló utcaKiadó irodahelyiség irodaházban





Ár havonta **6 600 000 Ft**

Alapterület **2000 m²**

Minimum bérelhető **30 m²**

Közvetítói azonosító: **COM 5359561** Azonosító: **22302953**

Lépj kapcsolatba a hirdetővel

phone **+36 30 870**



Mányik András Ingatlanpaletta Kft.

[Referens értékelése](#)

[Referens összes hirdetése](#)

[Iroda összes hirdetése](#)

share [Megosztás](#)

print [Nyomtatás](#) visibility_off [Elrejtés](#) warning [Hiba jelzése](#)

Kiadó irodahelyiség irodaházban

Irodaház kategóriája	B vagy B+
Emelet	nincs megadva
Épület szintjei	10
Légkondicionáló	van
Bútorozott	nem
Költözhető	nincs megadva
Min. bérleti idő	nincs megadva

Üzemeltetési díj	5 200 000 Ft/hó
Min. bérelhető terület	30 m²
Tetőtér	nincs megadva
Parkolás	utca, közterület - ingyenes
Napelem	nincs megadva
Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Hirdetés

Leírás

XIV. Szugló utcában B+ kategóriás irodaházban különböző méretű irodák, ingyenes parkolóövezetben kiadók!

Az épület 1980-as években épült, felújítására 2008-ban került sor.

Szolgáltatások: 24 órás portaszolgálat és recepció, 2 csöves fan-coil légkondicionálás, nyitható ablakok, parkolási lehetőség a mélygarázsban illetve a felszínen, teherlift.

Bérleti díj: 3300 Ft/nm/hó + ÁFA.

Üzemeltetési költség: 2600 Ft/nm/hó + ÁFA.

Parkolási díj: 30.000 Ft/gk/hó + ÁFA.

3 havi kaució szükséges.