

## BÉRLETI DÍJ REALITÁS VIZSGÁLAT

1144 BUDAPEST XIV.KER. Füredi utca 78.szám (hrsz.: 39469/30) alatti telek ingatlan vizsgálata.



Budapest, 2026. február 2.

Készítette:

*Dr. Németh Miklós*  
dr. Németh Miklós

Zuglói Városgazdálkodási és Közszolgáltató Zrt.

1599/2008. számon bejegyzett

Ingatlanvagyon értékelő.

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1144 BUDAPEST XIV.KER. Füredi utca 78.szám (hrsz.: 39649/30) alatti telek ingatlanról készült bérleti díj realitás vizsgálat alapján, az ingatlan havi elvárt nettó bérleti díja:

**1. Bérleti díj a teljes területre:**

**1.268.000, -Ft, azaz egymillió-kettőszázhatvannyolcezer forint.**

**2. Bérleti díj a szerződés alapján használt területre:**

**680.000, Ft, azaz hatszáznyolcvanezer forint**

**Az értékbecslés a fordulónaptól számított 180 napig érvényes.**

Budapest, 2026. február 2.

  
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. február 2. napján került sor.

A szakértői szemle során:

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

### Hasznosíthatóság:

Értékelésünk tárgyát a 1144 Budapest XIV. ker. Füredi utca 78. szám alatt elhelyezkedő 1/1 tulajdoni hányadú 2587 m<sup>2</sup>-es üres fejlesztési telek (beépítetlen földterület) képezi. Jelenleg hulladékudvarként hasznosított. Az értékelés során a tulajdoni lap szerint alapterülettel számoltunk, üres beépítetlen telekként vettük figyelembe.

## 2. Ingatlan nyilvántartási adatok és az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan címe:	1144 BUDAPEST XIV.KER. Füredi utca 80.
Helyrajzi száma:	39649/30
Tulajdoni lap szerint terület (m <sup>2</sup> ):	2587
Bejegyzett tulajdonos(ok):	Budapest XIV. Kerület Zugló Önkormányzata
Tulajdoni hányad:	1/1
Esetleges széljegyek tartalma:	-
Haszonélvezet, illetve egyéb terhek:	-
Bérlő:	-
Bérlési szerződés időtartama, lejárat:	-
Településen belüli elhelyezkedése:	XIV. Kerület, Zugló
Megközelíthetősége:	szilárd burkolatú majd murvás úton.
Meglévő közművek:	nincs adat.
Legcélszerűbb hasznosítás:	üzleti.
Vizsgált terület(m <sup>2</sup> )	2587

## 3. Rövid, szöveges ismertető

Az értékelt ingatlan a kerület központi részén Budapest XIV. kerületében, Zugló frekventált részén, Alsórákoson található sík, téglalap alakú telek. Telek övezeti besorolása: LK-2/3.

A környék fejlesztés szempontjából ideális: a közelben iskolák, üzletek, orvosi rendelő, villamos- és buszmegálló, valamint az Örs vezér tere is gyorsan elérhető.

A közlekedést biztosító két irányú aszfaltburkolatú út, kétoldali járda került kialakításra. A közelben teljeskörűen kiépített, fontosabb közintézmények a kerület központjában érhetők el, bevásárlási lehetőség 100 méteren belül biztosított

#### 4.1. BÉRLETI DÍJ VIZSGÁLAT TELJES TELEKRE.

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.Kínálati adat 2025	2.Kínálati adat 2025	3.Kínálati adat 2025
1. Ingatlan helye	1145 BUDAPEST XIV.KER. Füredi utca 78.	. Budapest XV. kerület, Bogánics utca	Budapest XV. kerület, Rákospalota	Budapest XVI. kerület, Rákosi út 2
2. Terület(m2)	2587	1500	1200	1000
3. Redukált terület(m2)	2587	1500	1200	1000
4. Bérleti/kínálati ár (Ft/hó)		900.000	1.000.000	500.000
5. Kínálati ár/infláció korrekció		-10%	-10%	-10%
6. Fajlagos ár (Ft)		810.000	900.000	450.000
7. Fajlagos ár (Ft/m2)		540	750	450
8. Korrekciók:				
1. Alapterület		-30%	-30%	-35%
2. Állapot		0%	0%	0%
3. Közművek		0%	0%	0%
4. Hasznosítás		+15%	+15%	+15%
5. Összes korrekció		-15%	-15%	-20%
9.Korrigált fajlagos ár (Ft)		688.500	765.000	360.000
9. Korrigált fajlagos ár (Ft/m2)	490	460	640	360
10.Súlyozás		33%	33%	33%
11. Korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		-	-	-
12. Bérleti díj realitás (Ft/hó)	1.268.000			

$$460+640+360=1460/3=490\text{Ft/m}^2$$

$490 \times 2587 = 1.267.630,-\text{Ft.}$  kerekítve  $1.268.000,-\text{Ft.}$  azaz egymillió-kettőszázhatvannyolcezer forint.

#### 4.2. BÉRLETI DÍJ VIZSGÁLAT BÉRLETI SZERZŐDÉS ALAPJÁN HASZNÁLT TERÜLETRE.

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.Kínálati adat 2025	2.Kínálati adat 2025	3.Kínálati adat 2025
10. Ingatlan helye	1145 BUDAPEST XIV.KER. Füredi utca 78.	. Budapest XV. kerület, Bogáncs utca	Budapest XV. kerület, Rákospalota	Budapest XVI. kerület, Rákosi út 2
11. Terület(m2)	1062	1500	1200	1000
12. Redukált terület(m2)	1062	1500	1200	1000
13. Bérleti/kínálati ár (Ft/hó)		900.000	1.000.000	500.000
14. Kínálati ár/infláció korrekció		-10%	-10%	-10%
15. Fajlagos ár (Ft)		810.000	900.000	450.000
16. Fajlagos ár (Ft/m2)		540	750	450
17. Korrekciók:				
6. Alapterület		-10%	-5%	0%
7. Állapot		0%	0%	0%
8. Közművek		0%	0%	0%
9. Hasznosítás		+15%	+15%	+15%
10. Összes korrekció		+5%	+10%	+15%
9.Korrigált fajlagos ár (Ft)		850.500	990.000	520.000
18. Korrigált fajlagos ár (Ft/m2)	640	570	825	520
10.Súlyozás		33%	33%	33%
13. Korrigált fajlagos ár (Ft/m2)	640	-	-	-
14. Bérleti díj realitás (Ft/hó)	680.000			

$570+825+520=1915/3=640$  Ft/m<sup>2</sup>.

640X1062/679.680,-Ft, kerekítve 680.000, Ft, azaz hatszáznyolcvanezer forint.

## 5. 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 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 eszként 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 bejegyzettek 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.

6. Melléklet:

1.Tulajdoni Lap

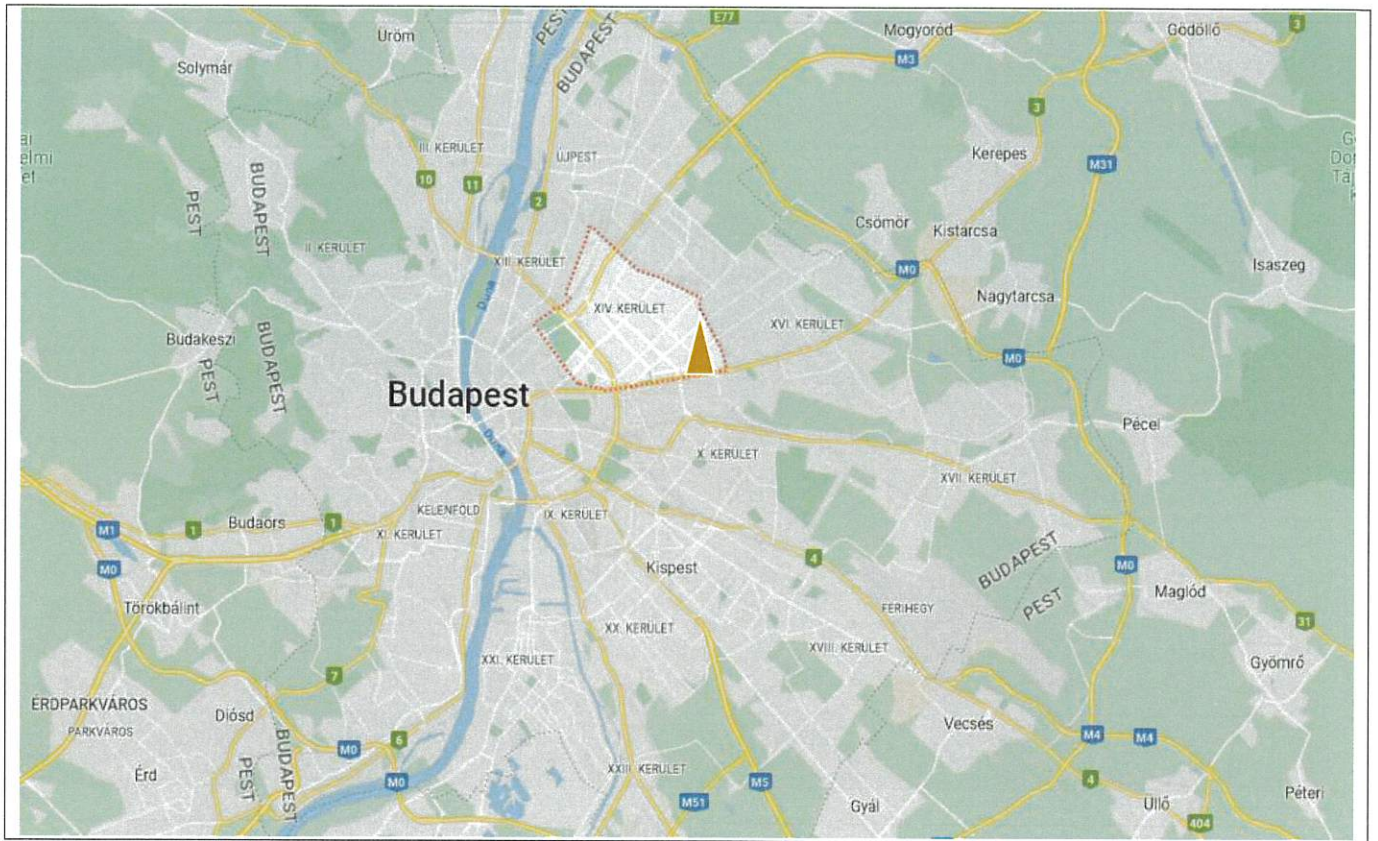
2.Fotók

3.Összehasonlító adatok

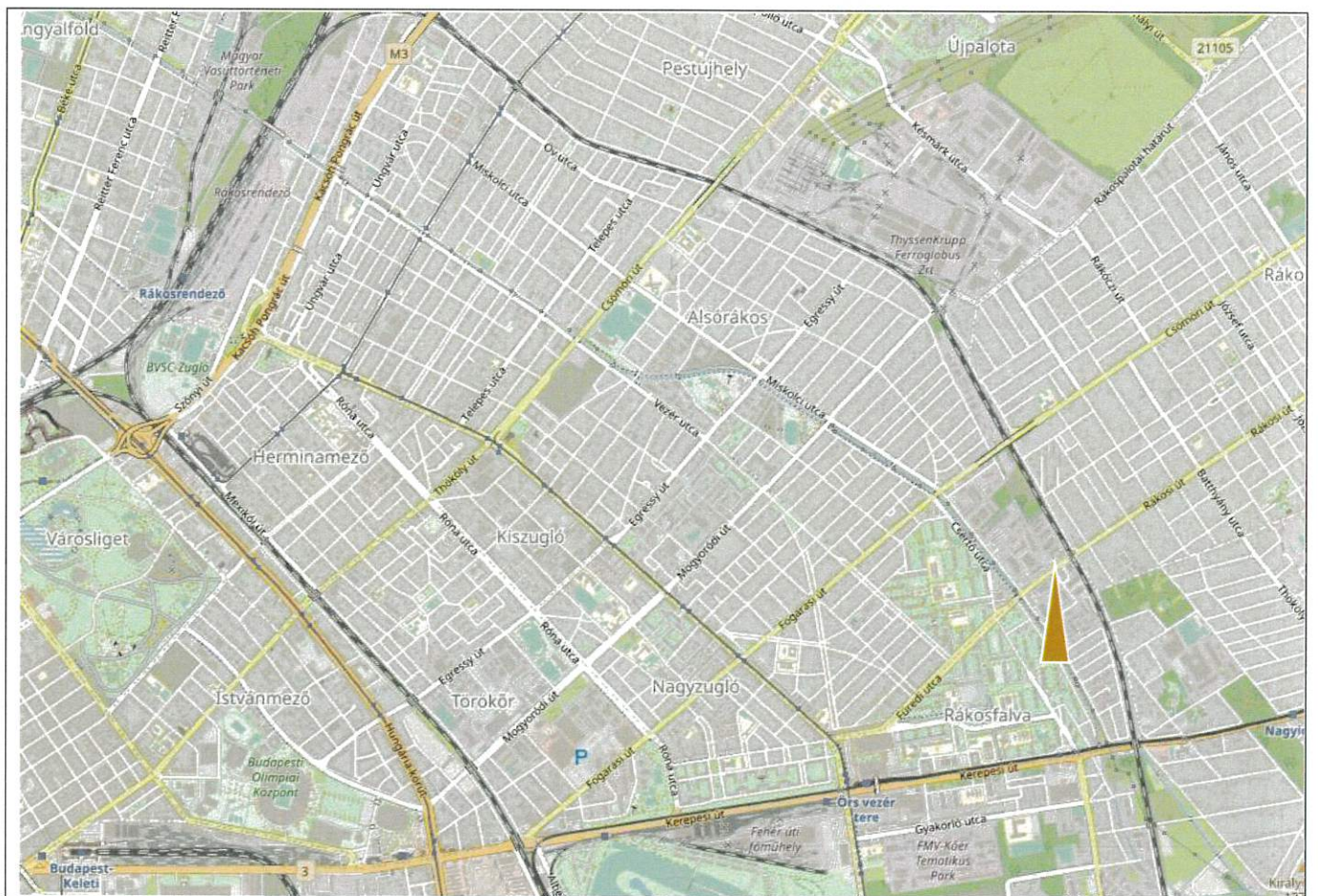
Ingtalan címe

1144 Budapest Füredi utca 78. – hrsz. 39469/30

Megyetérkép



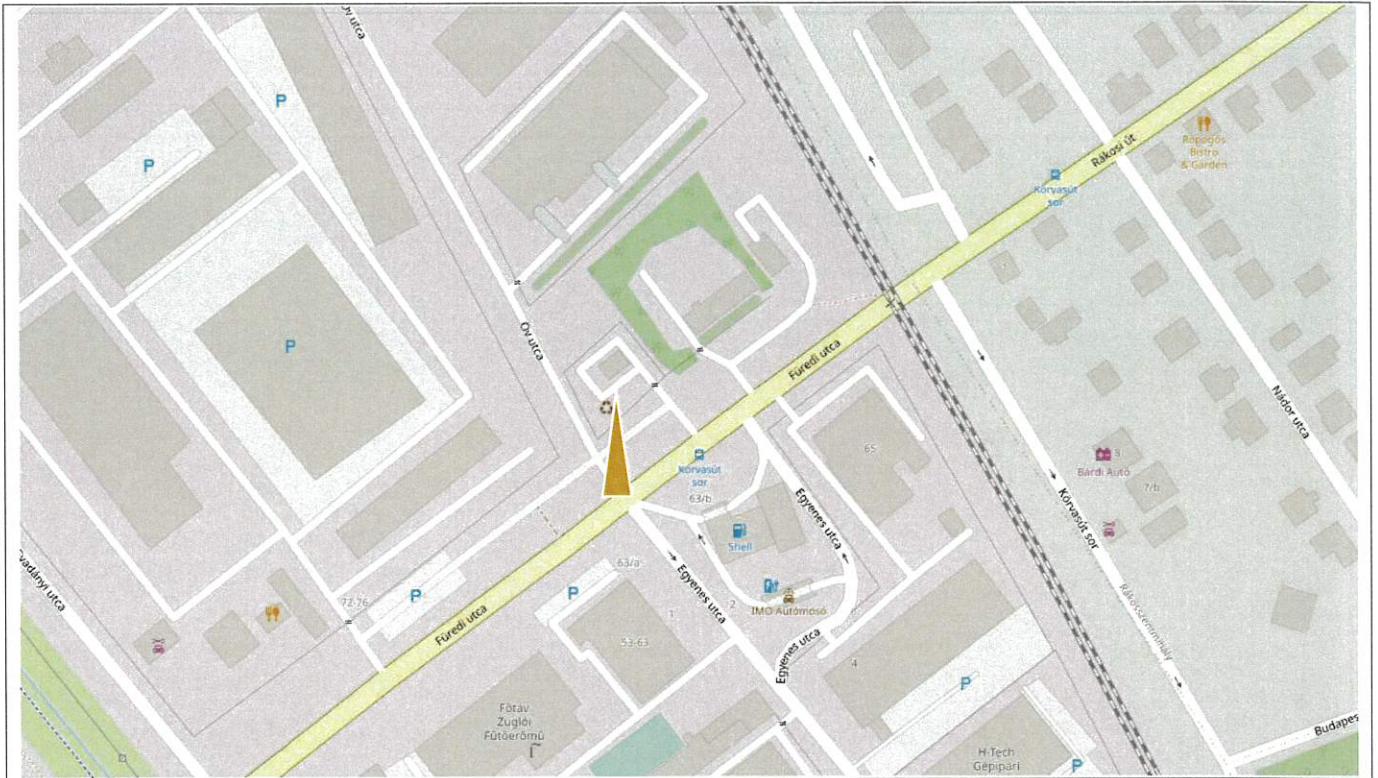
Településtérkép



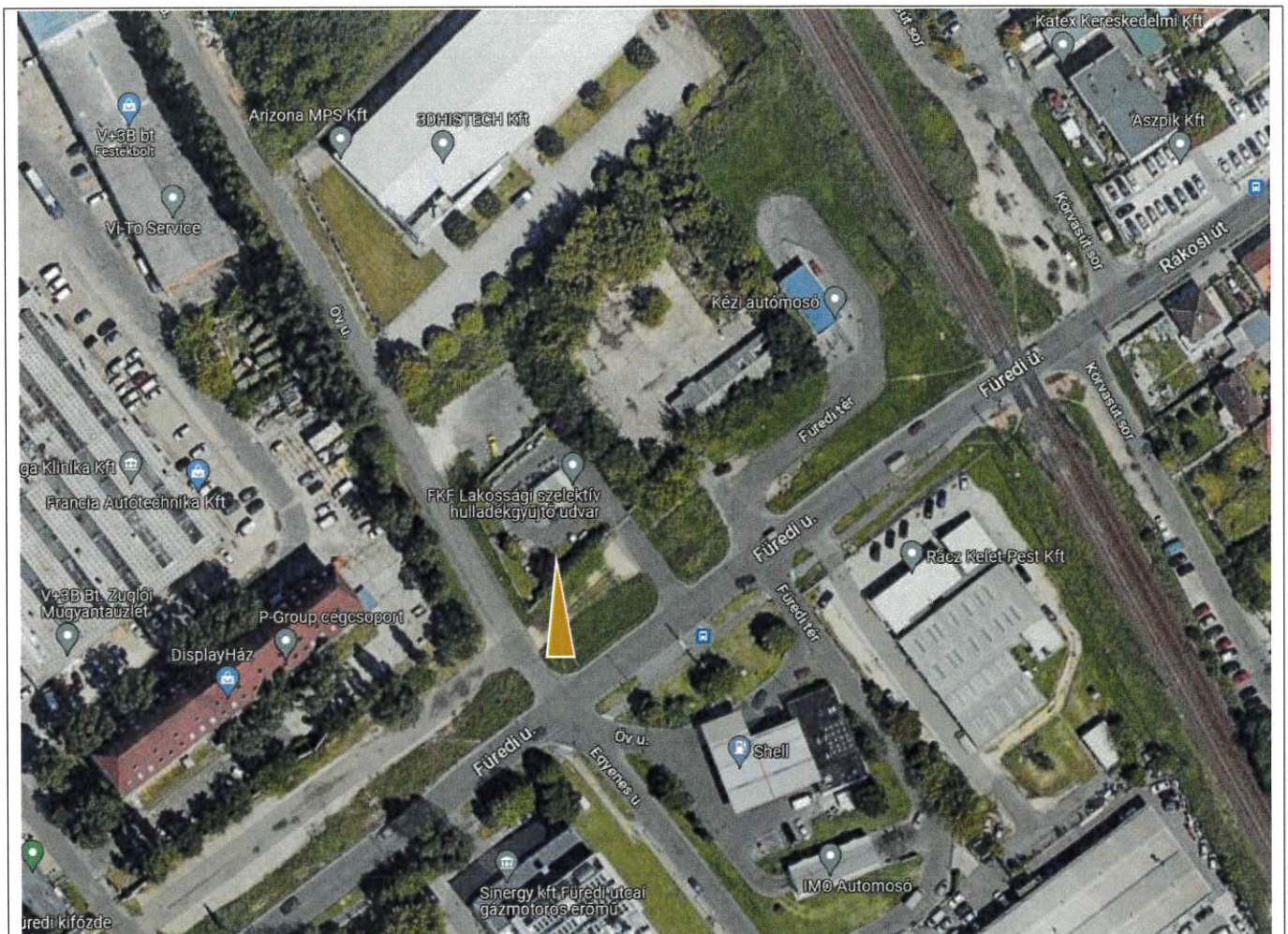
Ingatlan címe

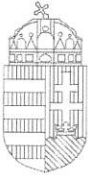
1144 Budapest Füredi utca 78. – hrsz. 39469/30

Térképrészlet



Műholdkép





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

Tulajdonilap-másolat  
(szemle)

Ügyazonosító:  
INYER/TULLAP/20251124/8123  
2025.11.24

Oldal 1/1

Budapest XIV ker.  
Belterület, 39469/30 helyrajzi szám

1144 BUDAPEST XIV KER., FÜREDI UTCA 78.  
Budapest XIV ker., Belterület, 39469/30

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 105693/2/2014/14.08.29				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	-	Kivett / hulladékudvar	0	2587	0

II. RÉSZ

4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 73021/1/2013/13.05.22				
Tulajdonjog					
Jogállás: TULAJDONOS					
Tulajdoni hányad: 1/1					
Jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. §, 128975/1994/94.06.16					
Név: BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA					
Jogosult címe: 1149 BUDAPEST XIV.KER., Pétervárad utca 2					

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 105693/2/2014/14.08.29				
-					
A T-82413 ttsz. térrajz alapján a 39469/30.,39470/52.,40366/10 helyrajzi számú ingatlanok telekhatárrendezése megtörtént.					

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

### 3.Fotók

#### 1. Külső kép.



#### 2. Telek belső.



3. Telek hátsó rész.



4. Telek középső része.



#### 4. Összehasonlító adatok

##### Bérbeadás

#### 1. Budapest XV. kerület, Bogánics utca 4. Kiadó egyéb telek



Ár havonta **900 000 Ft**  
Telekterület **1500 m<sup>2</sup>**

kapcsolatba a hirdetővel

Költözhető	<b>azonnal</b>
------------	----------------

Min. bérleti idő	<b>12 hónap</b>
Beépíthetőség	nincs megadva
Szintterületi mutató	nincs megadva
Bruttó szintterület	nincs megadva
Kilátás	nincs megadva
Villany	<b>van</b>
Víz	nincs megadva
Gáz	nincs megadva
Csatorna	nincs megadva

Hirdetés

#### Leírás

Kamionnal is jól megközelíthető telephelyen, szabad terület bérbeadó. Tetszés szerint kisebb terület is bérelhető, 600 Ft/nm/hó+ÁFA áron.

Bérleti időszak min.1 év.

24 órás portaszolgálat, kamerarendszer, karbantartás.

#### 2. Budapest XV. kerület, RákospalotaKiadó lakóövezeti telek



Ár havonta **1 000 000 Ft**  
Telekterület **1200 m<sup>2</sup>**  
Azonosító: **34037266**

#### Kiadó lakóövezeti telek

Költözhető	nincs megadva
Min. bérleti idő	<b>12 hónap</b>
Beépíthetőség	<b>50%</b>
Szintterületi mutató	nincs megadva
Bruttó szintterület	nincs megadva
Kilátás	nincs megadva
Villany	<b>telken belül</b>
Víz	<b>telken belül</b>
Gáz	nincs megadva
Csatorna	<b>telken belül</b>

Hirdetés

#### Leírás

Kiadó Budapest 15. kerület M3- bevezető szakaszán Shell kút közelében lévő terület. Igény esetén a bérbeadó vállalja az épület megépítését hosszú távú bérleti szerződés esetén amennyiben ez szükséges.

Területen elhelyezhető konténer is irodaként, vagy mobilház bemutató terem.

Frekvenciált elhelyezkedésének köszönhetően rendkívül sok felhasználási lehetőséggel rendelkezik.

Kisgép szerviz, gépjármű kereskedés, egyéb kereskedelmi tevékenységek.

Az ingatlan főbb jellemzői:

- 1200 m<sup>2</sup>-es telekméret
- 600 m<sup>2</sup> maximális beépíthetőség
- víz, villany, csatorna közművekkel ellátva
- Aszfaltozott parkolók

Irodánkban a következő szolgáltatásokkal állunk meglévő és leendő ügyfeleink rendelkezésére:

- ingatlanközvetítés (díjmentes tanácsadás, kiemelt méretű vevői adatbázis, magas szintű szakmai háttér, hatékony eladási stratégia, profi áralku)
- értékbecslés
- bank semleges hitelügyintézés vásárlóknak (díjmentes hitelszűrés és tanácsadás)
- Adás-vétellel kapcsolatos jogi tanácsadás.
- Energetikai tanúsítvány készítése.

Bármely kérdés felmerül önben az ingatlannal kapcsolatban, keressen bátran,

Ezúton tájékoztatjuk, hogy Ön, mint érdeklődő, a pénzmosás, és terrorizmus elleni adatvédelem (GDPR) értelmében a hirdetésben megjelölt telefonszám felhívásával hozzájárul személyes adatai – így különösen neve és telefonszáma -, a hirdetést feladó JANAVIT Ingatlaniroda általi - biztonságos és körültekintő - kezeléséhez, nyilvántartásához. Részletes adatkezelési tájékoztatónkat megtalálja honlapunkon.

Ingatlanügyeit megoldja a JANAVIT!

3.

#### Hirdetés

**Budapest XVI. kerület, Rákosi út 2.**Kiadó lakóövezeti telek

**Vállalkozóknak**

Ár havonta**500 000 Ft**

Telekterület**1000 m<sup>2</sup>**

**Kiadó lakóövezeti telek**

Költözhető	<b>azonnal</b>
Min. bérleti idő	<b>60 hónap</b>
Beépíthetőség	nincs megadva
Szintterületi mutató	nincs megadva
Bruttó szintterület	nincs megadva
Kilátás	nincs megadva
Villany	nincs megadva

Víz	nincs megadva
Gáz	nincs megadva
Csatorna	nincs megadva

## Hirdetés

### Leírás

XVI. kerület elején, a Füredi út folytatásánál bérbeadó a terület , mely két teniszpálya kialakítására alkalmas.

Közműcsatlakozás van.

A telek megállapodást követően azonnal használatba vehető.

**Térkép** Budapest XVI. kerület, Rákosi út 2.

### **Térkép**

**Budapest XVI. kerület, Rákosi út 2.**