

BÉRLETI DÍJ VIZSGÁLAT

1148 Budapest, Nagy Lajos király útja 100. szám alatti 31900/3 hrsz.-ú ingatlan földszintjén elhelyezkedő 141 m² alapterületű üzlethelyiségről.



Budapest, 2026. június 22.

Készítette:

dr. Németh Miklós
dr. Németh Miklós

Zuglói Városgazdálkodási Közzolgáltató Zrt.

1599/2008. számon bejegyzett

Ingatlanvagyon Értékelő.

ÉRTEKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1148 Budapest, Nagy Lajos király útja 100. szám alatti 31900/3 hrsz.-ú ingatlan, földszintjén elhelyezkedő üzlethelyiségről készült bérleti díj vizsgálat alapján megállapítottuk, hogy az üzlethelyiség hasznosítása esetén a havi elvárható bérleti díja nettó:

619.000,-Ft, azaz hatszáztizenkilencezer forint.

Az értékbecslés a fordulónaptól számított 180 napig érvényes.

Budapest, 2026. június 22.


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. június 17. napján került sor.

A szakértői szemle során:

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

A szemle idején az üzlethelyiség bérlője mutatta be az ingatlant.

Hasznosíthatóság:

Az ingatlan kialakításából adódóan üzlethelyiség funkció betöltésére alkalmas. Előnye a jó területi elhelyezkedés és infrastrukturális kiépítettség.

2. Ingatlan nyilvántartási adatok és az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan címe:	1148 Budapest XIV. kerület, Nagy Lajos király útja 100.
Helyrajzi száma:	31900/3
Megnevezése:	Kivett lakóház, udvar
Tulajdoni lap szerint terület (m2):	2003m2
Bejegyzett tulajdonos(ok):	Budapest XIV. Kerület Zugló Önkormányzata
Tulajdoni hányaduk:	1/1
Esetleges széljegyek tartalma:	Vezetékjog 49 m2 területre a VMB-15/2012
Haszonélvezet, illetve egyéb terhek:	-
Bérlő:	Guang Peng Korlátolt Felelősségű Társaság
Településen belüli elhelyezkedése:	XIV. Kerület, Zugló
Megközelíthetősége:	szilárd burkolatú úton
Meglévő közművek:	víz, villany és csatorna
Hasznosítás jelenlegi formája:	üzlethelyiség
Legcélszerűbb hasznosítás:	üzlethelyiség
Egyéb értéket befolyásoló körülmény:	-
Megbízás célja	Bérleti díj realitás vizsgálat
A vizsgált ingatlan alapterülete:	141m2
Értékelés határnapja:	2026.06.22.

3. Rövid, szöveges ismertető

Az értékelt ingatlan a kerület Kiszugló - Zugló elnevezésű részén, az Egressy út és Nagy Lajos király útja sarkán helyezkedik el. Környezete: Társasházakkal és kereskedelmi létesítményekkel beépített forgalmas környezet. Megközelíthetősége: Mindvégig szilárd burkolatú úton. Tömegközlekedési eszközök: Az ingatlan közlekedési kapcsolata jó. Megközelíthető több autóbusz, trolis és villamosjáratral is. A legközelebbi megállóhely 50 m belül megtalálható. Utca, burkolata: Kétirányú közlekedést biztosító aszfaltburkolatú út, mindkét oldalán járda került kialakításra.

4. A felépítmény adatai

Az épület megnevezése / funkciója:	Kivett lakóház/udvar
Az épület becsült építési éve:	1970-es évek.
Építési módja:	Vasbeton vázas és előregyártott elemek, valamint hagyományos falazatok.
Alapozás:	Kavicsbeton alap.
Szigetelés:	Feltehetően bitumenes lemez (feltárás nem történt).
Vízszintes teherhordó szerkezet:	Acélszerkezetű galériaszint és vasbeton lemezfödém.
Épület tagolódása	Földszint.
Közművesítettség	Víz vezetékes, fogyasztása egyedileg mérhető. Villany fogyasztása egyedileg mérhető. Gáz fogyasztása egyedileg mérhető. Csatorna.
Fűtés	Villany.
Melegvzellátás	Bojler.
Igényszint általánosan	Helyszíni bejárásunk során, az épület tartószerkezetein teherbírásrendellenességre, vagy alapozási zavarra utaló károsodásokat nem láttunk, süllyedésre utaló nyomokat nem észleltünk.
Műszaki állapot	A tartószerkezet sérülésmentes, az épületen beázás nem tapasztalható, a külső vízelvezetés jól működik.

5. A vizsgált épület bemutatása:

A bérleti díj realitás vizsgálat tárgyát képező helyiség közterület felől nyílik, utcai bejárattal. Acél szerkezetes bejárati ajtók és portál, 2 rétegű hőszigetelő üvegezéssel. Táblás, fa beltéri ajtók. Fűtés és használati melegvíz ellátás utólagosan felszerelt, 2 darab hűtő-fűtő klímaegységekkel biztosított a hűtés. Melegvíz ellátás villanybojlerről érkezik. Fűtést villany biztosítja.

A helyiségek jellemzően utca irányába tájoltak. Az üzlettér alaprajzi elrendezése átlagosnak mondható. A helyiségek méretei megfelelőek. A belső terek átlagos műszaki állapotúak. Az aljzat kerámiával burkolt, a falak jellemzően festettek.

6. A vizsgált üzlethelyiség bemutatása:

A vizsgált üzlethelyiség az épület földszintjén helyezkedik el, amelyek a csatolt alaprajz szerint. Műszaki állapotát tekintve a helyiség összességében megfelelő műszaki állapotú.

7. A vizsgált helyiség területi jellemzői:

Alapterület kimutatása			
Alapterület-kimutatás	Helyiség	Alapterület	Redukált terület
üzlethelyiség	földszint	141,00	141,00

Összesített valós hasznos alapterület: 141,00 m²

8. BÉRLETI DÍJ VIZSGÁLAT

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

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Cím:	XIV. Budapest, Nagy Lajos király útja 100. szám	XIV. Nagy Lajos Király út.	XIV. Budapest Alsórákos	XIV. Budapest Mogyoródi út 122.
Leírás:	utcai üzlethelyiség	utcai üzlethelyiség	utcai üzlethelyiség	utcai üzlethelyiség
Alapterület (m2)	141	149	92	155
Kínálati ár (Ft/hó)		705.000	370.000	890.000
Fajlagos érték (Ft/m2/hó)		4730	4020	5740
Kínálati árkorrekció		-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		4260	3620	5170
Korrekciós tényezők:				
1.Műszaki tartalom		0%	+5%	-10%
2.Alapterület		0%	+5%	0%
3.Komfortfokozat		0%	0%	0%
4.Épületen belüli fekvés		0%	0%	0%
5.Elhelyezkedés, forgalom		0%	0%	0%
6.Hasznosíthatóság		-5%	-5%	-5%
Összes módosítás		-5%	+5%	-15%
7.Módosított fajlagos alapár (Ft/m2/hó)		4047	4250	4880
8.Súlyozás		33%	33%	33%
9.Súlyozott átlag (Ft/m2/hó)				
10.Havi árbevétel (Ft/hó)	619.000			

$$4047+4250+ 4880=13177/3=4390\text{Ft/m}^2$$

$4390 \times 141 = 618.990\text{-Ft}$, kerekítve 619.000, -Ft, azaz hatszáztizenkilencezer forint.

9. 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.

10. Mellékletek:

1. Térkép

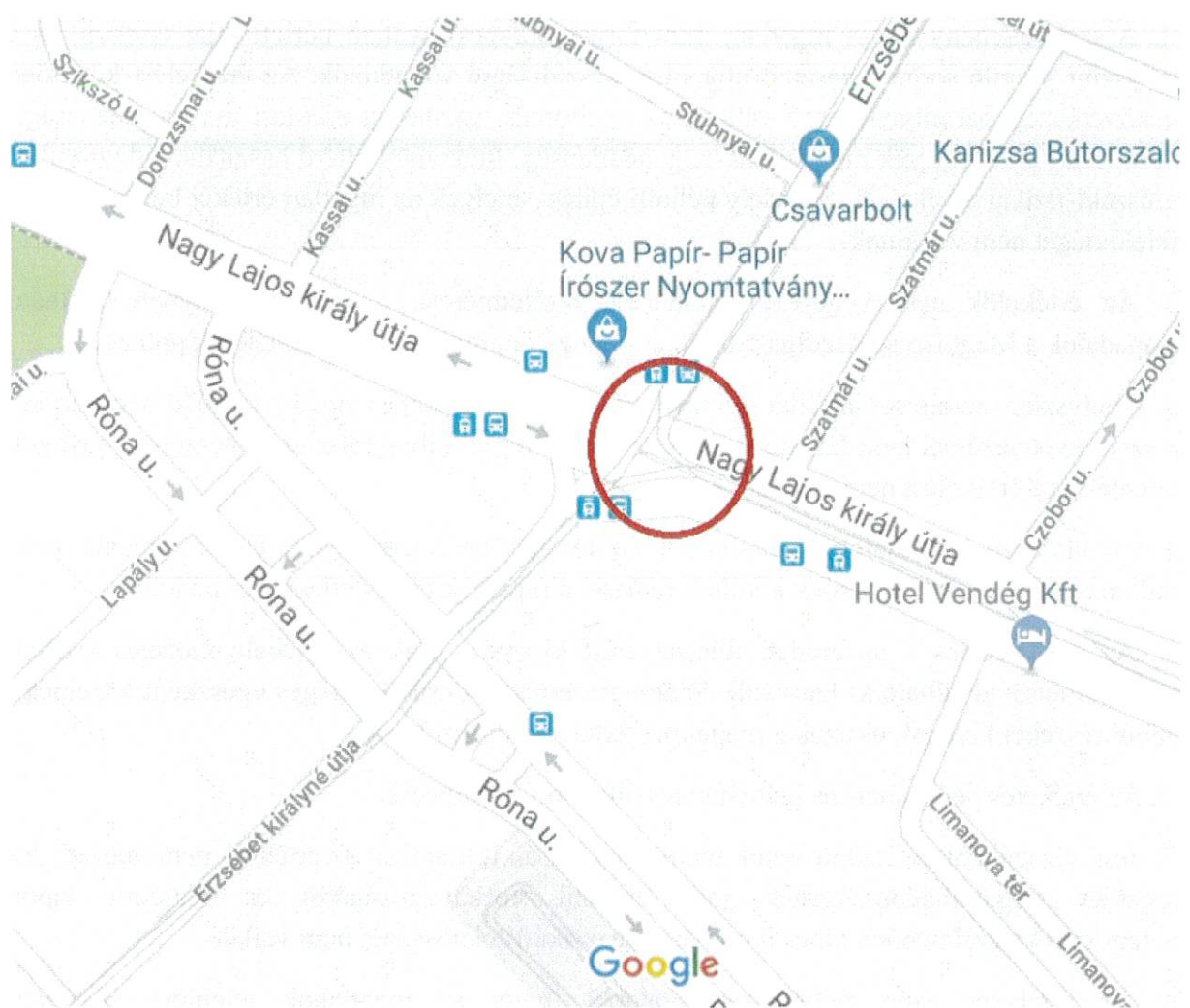
2. Tulajdoni lap

3. Alaprajz

4. Fotók

5. Összehasonlító adatok

1.Térkép





1148 BUDAPEST XIV KER., NAGY LAJOS KIRÁLY ÚTJA 100.
Budapest XIV ker., Belterület, 31900/3

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 999908/1996/1996.08.08				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / lakóház, udvar	0	2003	0

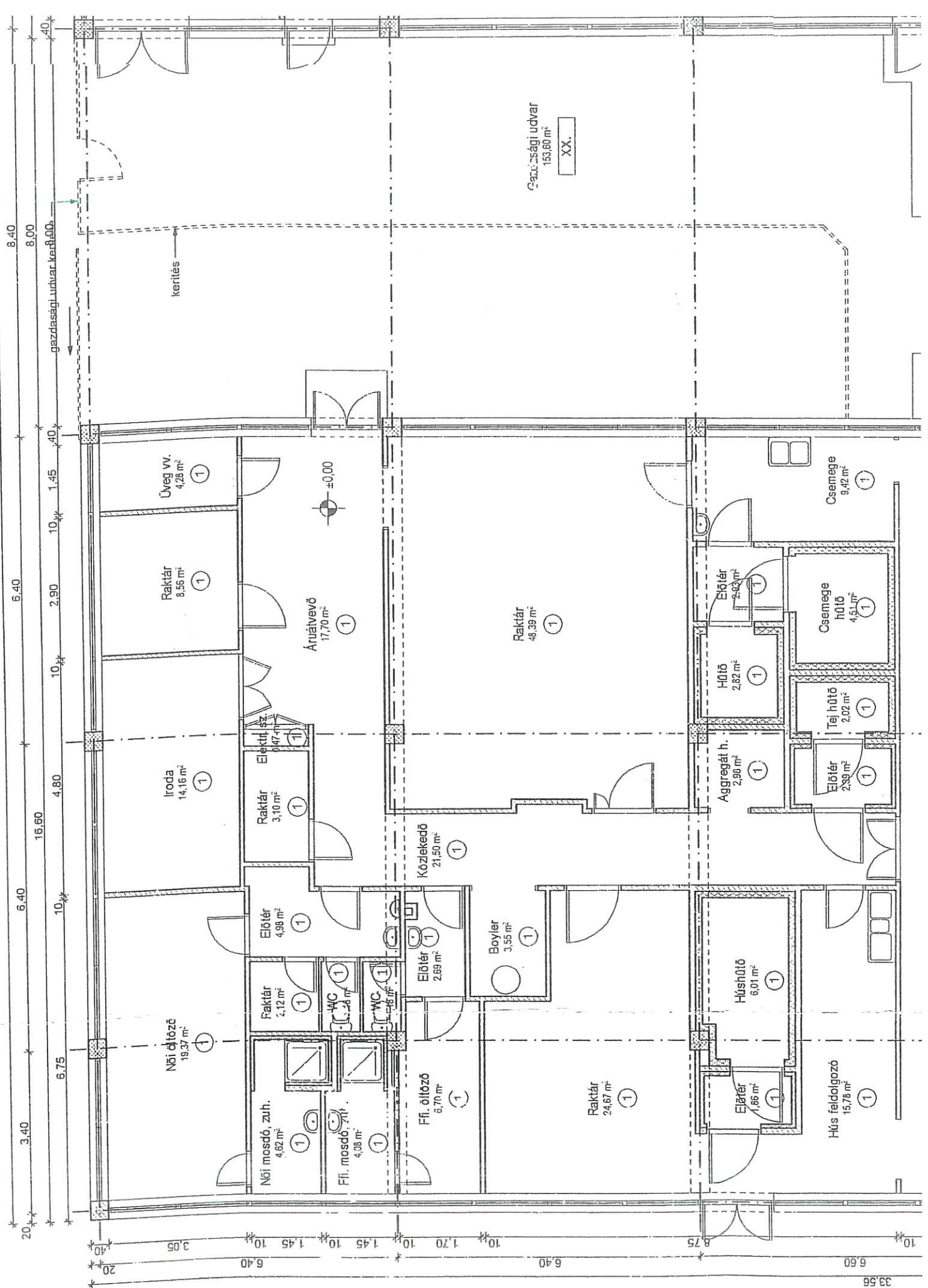
II. RÉSZ

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 177228/1992/92.09.28	⊗ Törölő határozat 73021/1/2013/13.05.22
	Tulajdonjog	
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: 1972. évi 31. tvr. 15.§ (1) bek., 177228/1992/92.09.28 1991. évi XXXIII. tv. 58. §, 177228/1992/92.09.28 Név: BUDAPEST ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA Jogosult címe: 1145 BUDAPEST XIV.KER, Pétervárad utca 2.	
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 73021/1/2013/13.05.22	
	Tulajdonjog	
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: 1972. évi 31. tvr. 15.§ (1) bek., 177228/1992/92.09.28 1991. évi XXXIII. tv. 58. §, 177228/1992/92.09.28 Név: BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 1149 BUDAPEST XIV.KER., Pétervárad utca 2	

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 76727/1996.03.22./	⊗ Törölő határozat 59491/1/2013/13.04.08
	Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása	
	Név: A-Z STUDIÓ FORDÍTÓ ÉS KOMMUNIKÁCIÓS IRODA BT. Jogosult címe: 1148 BUDAPEST XIV.KER., Egressy út 75.III/18.	
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 74568/2/2010/10.11.16	⊗ Törölő határozat 36533/1/2011/10.11.16
	Társasház bejegyzése iránti kérelem elutasítása	
	Név: BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 1145 BUDAPEST XIV.KER., Pétervárad utca 2.	
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 82937/2/2012/12.05.15	
	Vezetékjog	
	49 m2 területre, VMB-35/2012. Név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. Jogosult címe: 1117 BUDAPEST XI.KER., Hengermalom út 18.	

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.



2.Fotók:

1. Épület belső helyiség fotó



2.Üzlettér



3. Vizes helyiség



4. Konyhai előkészítő 1.



5.Konyhai raktár.



6.Külső kép



5. Adatok:

Adatok:

1. Budapest XIV. kerület, Nagy Lajos király útja Kiadó utcai bejáratos üzlethelyiség



Ár havonta **2 000 €** 705 780 Ft

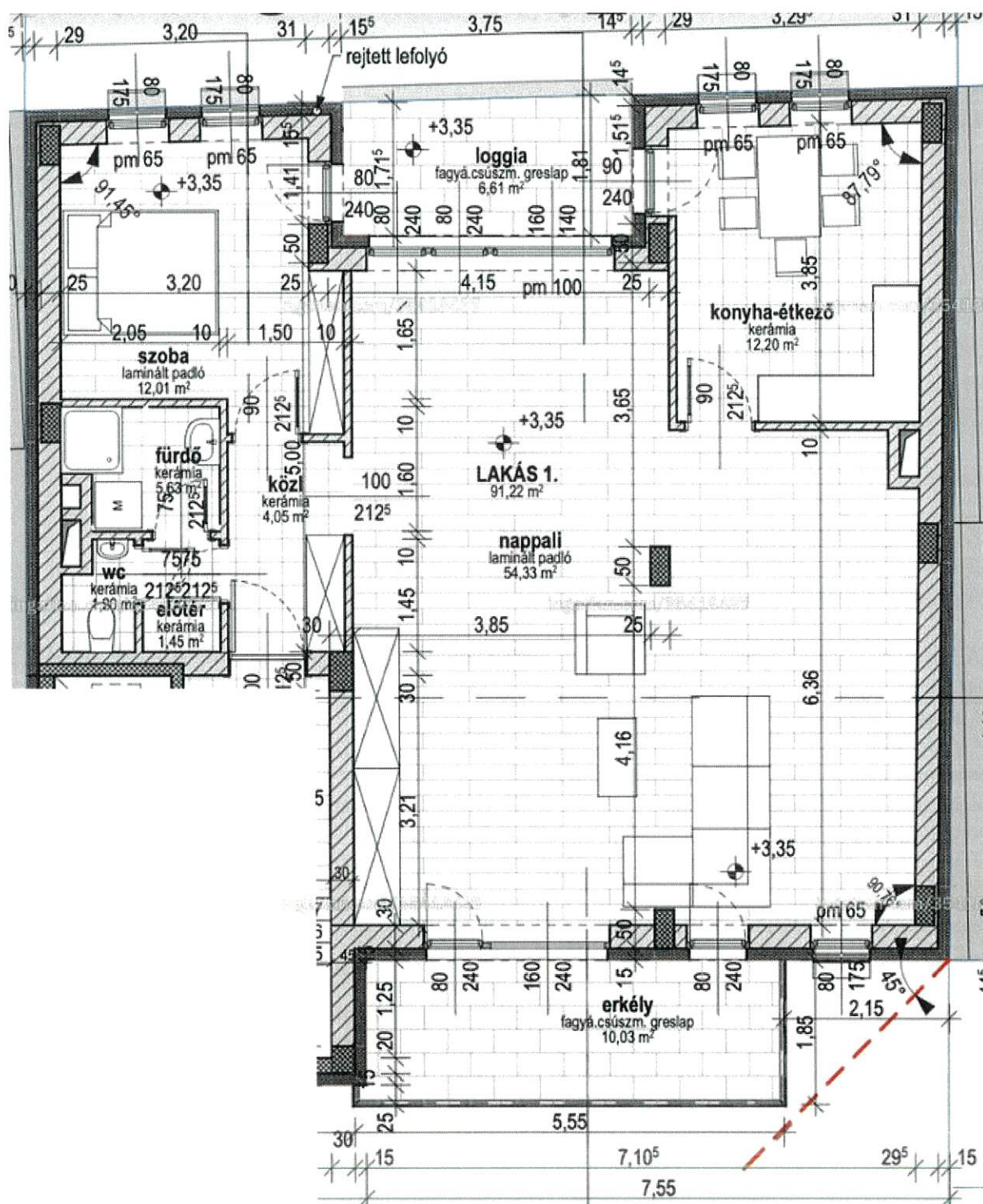
Alapterület **149 m²**

Azonosító: **35408847**

Lépj kapcsolatba a hirdetővel

+36 30 908

- +6 fotó





Kis BrigittaHINLE Ingatlan

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

Megosztás

Ha tetszik egy hirdetés, megoszthatod másokkal.

NyomtatásElrejtésHiba jelzése

Kiadó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ingatlan állapota	felújított
Építés éve	2001 és 2010 között
Emelet	földszint
Légkondicionáló	nincs megadva
Költözhető	azonnal
Mín. bérleti idő	12 hónap
Rezsiköltség	nincs megadva
Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Hirdetés

Leírás

Kiadó egy utcafronti üzlethelyiség

Budapest XIV. kerületében (Zugló), a Nagy Lajos király útján.

Az ingatlan alapterülete 145 m².

A környék kiváló közlekedéssel és fejlett kereskedelmi környezettel rendelkezik, így ideális lehet:

- üzlethelyiségnek
- irodának
- szépségszalonnak vagy körmös stúdióknak
- oktatási / képzési központnak
- bemutatóteremnek
- illetve számos egyéb vállalkozási tevékenységre

Bérleti díj: 2000 EUR + ÁFA

Zugló Budapest egyik legnépszerűbb lakó- és üzleti negyede, stabil lakossággal és jó vásárlóerővel. A Nagy Lajos király útja a kerület egyik fő közlekedési útvonala, ahol állandó autó- és gyalogosforgalom biztosítja az üzleti potenciált. A környéket sűrű lakóövezetek, fejlett infrastruktúra és aktív kereskedelmi élet jellemzi, amely hosszú távon is kiváló lehetőséget kínál vállalkozások számára.

Kiváló közlekedés | Stabil ügyfélforgalom

- Több villamos- és buszjárat közvetlenül az üzlet előtt
- Gyors kapcsolat az Örs vezér tere és Bosnyák tér irányába
- Könnyen megközelíthető a belvárosból



Ár havonta**370 000 Ft**

Alapterület**92 m²**

Azonosító: **35418437**

Lépj kapcsolatba a hirdetővel

+36 70 716

Bakos BalázsBéke Residence 2

[Referens értékelése](#)

[Referens összes hirdetése](#)

[Iroda összes hirdetése](#)

Megosztás

NyomtatásElrejtésHiba jelzése

Kiadó egyéb üzlethelyiség

Ingatlan állapota	újszerű
Építés éve	2023
Emelet	1
Légkondicionáló	van
Költözhető	nincs megadva
Min. bérleti idő	12 hónap
Rezsiköltség	40 000 Ft/hó
Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Hirdetés

Leírás

Kiadó 92 nm-es, két erkélyes ingatlan kiemelt zuglói lokációban – irodának, szalonnak, bemutatóteremnek

Budapest XIV. kerületében, a Bosnyák tér közvetlen közelében, kiadó egy 92 nm-es, két erkélyes ingatlan, amely kiválóan alkalmas irodának, szépségszalonnak, bemutatóteremnek, tanácsadó irodának, oktatási/stúdió célra vagy egyéb nappali szolgáltatóhelynek. Jelenleg 50nm+ egyben tér- külön iroda - konyha elosztású, a több helyiségre való felosztásban tud segíteni a tulajdonos.

Az ingatlan lakás céljára nem használható, ezért elsősorban olyan bérlőknek ajánlott, akik reprezentatív, jól megközelíthető, ügyfélfogadásra is alkalmas helyet keresnek Zugló egyik legdinamikusabban fejlődő részén.

A lokáció kiemelkedő: a Bosnyák tér Zugló egyik fontos közlekedési és kereskedelmi csomópontja, a közelben található a Bosnyák téri piac, valamint az új Zenit Corso bevásárlóközpont, amely tovább erősíti a környék forgalmát és presztízsét. A környék tömegközlekedéssel is könnyen elérhető, több buszjáráttal, illetve villamoskapcsolattal, így ügyfelek, munkatársak és partnerek számára egyaránt kényelmes megközelítést biztosít.

A 92 nm-es alapterület jól kihasználható, a két erkély pedig plusz komfortot és kellemesebb munkakörnyezetet ad. Az ingatlan adottságai miatt ideális lehet például:

irodának, ügyvédi/könyvelői/tanácsadó tevékenységre, szépségszalonnak, kozmetikának, bemutatóteremnek, showroomnak, kreatív stúdióknak vagy nappali szolgáltatóhelynek.

A Bosnyák tér megújuló környezete, a közeli kereskedelmi egységek, szolgáltatások és a jó

közlekedés miatt az ingatlan különösen jó választás olyan vállalkozások számára, amelyeknek fontos a látható, könnyen elérhető, fejlődő városi lokáció.

Főbb jellemzők:

92 nm alapterület

két erkély

kiemelt Bosnyák téri lokáció

jó tömegközlekedési kapcsolatok

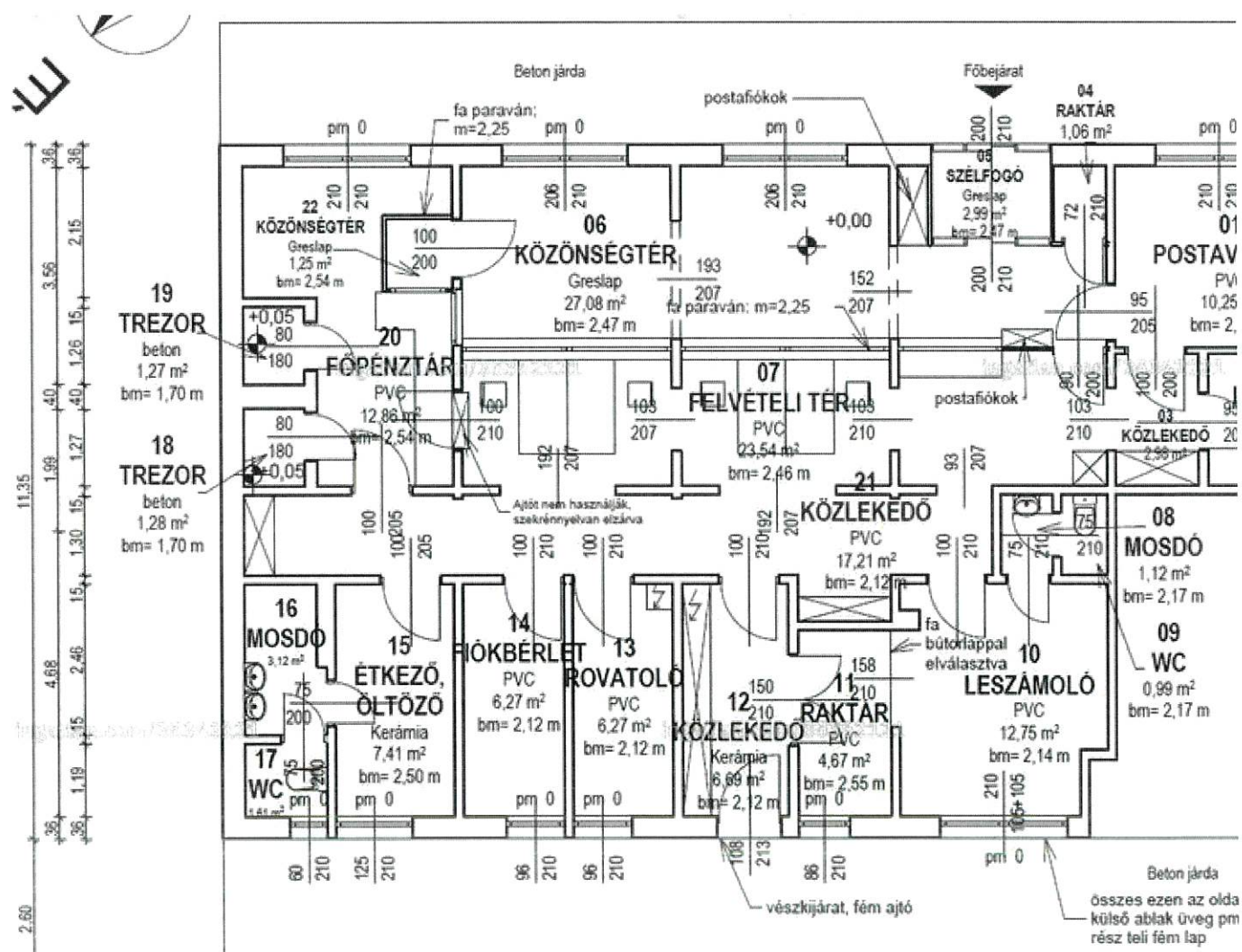
Zenit Corso és Bosnyák téri piac közelében

irodának, szalonnak, showroomnak, szolgáltatóhelynek ideális

lakás céljára nem használható

Ajánlott mindazoknak, akik Zugló központi, fejlődő részén keresnek jól használható, ügyfélbarát bérleményt vállalkozásuk számára.

3. Budapest XIV. kerület, Mogoródi út 122.Kiadó utcai bejáratos üzlethelyiség



Ár havonta 890 000 Ft

Alapterület **155 m²**
Azonosító: **35362121**

Lépj kapcsolatba a hirdetővel

+36 20 960

Magánszemély

Megosztás

Nyomtatás Elrejtés Hiba jelzése

Kiadó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ingatlan állapota	nincs megadva
Építés éve	1981 és 2000 között
Emelet	földszint
Légkondicionáló	van
Költözhető	nincs megadva
Min. bérleti idő	12 hónap
Rezsiköltség	nincs megadva
Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Hirdetés

Leírás

Kiadóvá vált Budapest XIV. kerületében, a Mogyoródi út 122-124. szám alatt - az Adria sétánynál, a Vezér úttól pár lépésre - egy korábban postahivatalként üzemelő, 155 nm-es, földszinti, akadálymentesen megközelíthető ingatlan. Az egység egy rendezett, felújított homlokzatú panelépület aljában található, kiváló láthatósággal.

Miért érdemes ezt az ingatlant választania?

1. Két utcai bejárat:

Az ingatlan két külön utcai bejáratral rendelkezik, így akár megosztható, vagy külön bejárat biztosítható az ügyfélforgalom és a gazdasági feltöltés számára.

2. Sokszínű hasznosítás:

A tágas terek és a praktikus alaprajz miatt ideális választás lehet:

- Irodának (ügyfélszolgálati vagy back-office tevékenységre),
- Üzlethelyiségnek (kereskedelem, bemutatóterem),
- Szépségszalonnak, orvosi rendelőnek,
- Raktározási központnak (könnyű megközelíthetőség).

Mivel az alaprajzon is látható, hogy van több trezor (páncélszoba) és fiókbérlet rész is, ezért akinek fontos a biztonság (pl. ékszerüzlet, zálogház vagy speciális irattár), annak különösen előnyös, egyedi lehetőség!

3. Alacsony fenntartás:

Az épület hőszigetelt, a fűtést és a melegvíz-ellátást házközponti gázkazán biztosítja, így a rezsi jól kalkulálható.