

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

1. példány

**I 123. Bp. Alkotás u. 29. fszt belterület 7726/I/A/2
hrsz. alatti ingatlanról**



Készítette:

Laczi Tamás



ingatlanforgalmi értékbecsítő (03307/2002)

Ellenőrizte:

Laczi Pongor



ingatlanforgalmi értékbecsítő (08496/2019)

Készült:

Budapest, 2025.08.06



**Az értékelt ingatlan nem-lakó besorolású (nem-lakóingatlanként értékelt), ezért a
becsült értékek nettó értékek, az ÁFA-t nem tartalmazzák!**

Az értékbecsítés fordulónapja:

2025.07.29

Cím:	I 123. Bp. Alkotás u. 29. fszt belterület 7726/I/A/2 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.07.29
------	--	-------------------	------------

2.0 Tartalomjegyzék

1.0 Címlap

2.0 Tartalomjegyzék

3.0. Összefoglaló lap

4.0 Megbízás

- 4.1 Megbízás tárgya
- 4.2 Adatszolgáltatások
- 4.3 Megjegyzések, feltételezések
- 4.4 Szakértői módszerek

5.0 Általános leírás

- 5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok
- 5.2 Közművek
- 5.3 Környezet
- 5.4 Ingatlan bemutatása

6.0 Értékbecslés

- 6.1 Piaci helyzetelemzés
- 6.2 Ingatlan értéknövelő és csökkentő tényezői
- 6.3 Ingatlan értékbecslésének összesítése

7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

8.0 Számítások

- 8.1. számítási táblázatok

9.0 Mellékletek

- 9.1. tulajdoni lap(ok)
- 9.2. térképmásolat(ok)
- 9.3. fényképek
- 9.4. épületek elrendezése, alaprajzok
- 9.5. település térképek
- 9.6. helyi építési szabályzat kivonat és melléklete, közmű térkép
- 9.7. engedélyek, tárgyi eszköz karton, egyéb ingatlanhoz kapcsolódó dokumentumok
- 9.8. összehasonlító adatok

3.0 Összefoglaló lap

MEGBÍZÓ	
Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat	
MEGBÍZOTT	
Quadriga Familia Kft.	
MEGBÍZÁS TÁRGYA	
Az értékelte ingatlan megnevezése:	étterem
INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA	
Település (város, kerület):	I 123. Bp. Alkotás u. 29. fszt belterület 7726/1/A/2 hrsz.
Természetben:	I 123. Bp. Alkotás u. 29. fszt belterület 7726/1/A/2 hrsz.
HRSZ:	7726/1/A/2
Tulajdoni hányad:	1/1
Ingatlan nettó alapterülete:	304 m ²
Ingatlan redukált alapterülete:	232 m ²
jelleg, művelési ág:	belterület étterem
TULAJDONVISZONYOK	
Ingatlan tulajdonosa:	XII. Önkormányzat
Széljegy:	Id. tulajdoni lapon
Teherlapon bejegyzés:	Id. tulajdoni lapon
Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés:	Id. tulajdoni lapon
ÉRTÉKELÉS CÉLJA	Piaci érték megállapítása
INGATLAN BEMUTATÁSA	
Felépítmények száma:	1
Állapota:	felújítandó
Közművesítettség:	összközmű
HASZNOSÍTHATÓSÁG	
Jelenlegi funkció:	üzlet/étterem/raktár
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:	üzlet/étterem/raktár
VALÓS PIACI ÉRTÉK	
Értékelés elve:	Piaci / Hozam alapú
Értékelés fordulónapja:	2025.07.29
Az érték igény-, per- és tehermentes állapotban:	180 000 000 Ft + Áfa
	Azaz Egyszáznyolcvanmillió Ft + Áfa
Az értékelte ingatlan nem-lakó besorolású (nem-lakóingatlanként értékelte), ezért a becsült értékek nettó értékek, az ÁFA-t nem tartalmazzák!	
Az értékbécslés érvényessége:	180 nap

4.0 Megbízás

A Quadriga Familia Kft. (1026. Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 43.a.) elvégezte 1123. Bp. Alkotás u. 29. fszt belterület 7726/1/A/2 hrsz. alatti ingatlan **tulajdoni 1/1 hányadához** tartozó ingatlan értékbecslését forgalmi érték megállapításának céljából.

4.1 Megbízás tárgya

Az értékbecslés 1123. Bp. Alkotás u. 29. fszt belterület 7726/1/A/2 hrsz. alatti ingatlan 1/1 **tulajdoni hányadára** vonatkozik, az ott lévő mobil berendezésekre nem terjed ki.

4.2 Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez a megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

- Tulajdoni lap másolatát
- Az ingatlan alaprajzát

4.3 Megjegyzések, feltételezések

Az ingatlan rendezett tulajdonú, forgalomképes. A felépítmények műszaki állapota koruknak megfelelő. Az ingatlan jól hasznosítható, piacképes. Az ingatlan önálló közműórákkal rendelkezik. Az ingatlan a szintrajz alapján beazonosítható. Az ingatlan közterületről önállóan megközelíthető. Az üzemi berendezések és egyéb nem közvetlenül az ingatlan üzemeléshez tartozó berendezések nem képezték az értékelés tárgyát. A tulajdoni lap 30 napnál régebbi, így a kialakult értékek feltétele a változatlan földhivatali adatok megléte.

4.4 Szakértői módszerek

Szakértői szemle:

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. A helyszíni szemlét előzetes egyeztetés alapján a Megbízó biztosította. Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Cím:	1123. Bp. Alkotás u. 29. fszt belterület 7726/1/A/2 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.07.29
------	---	-------------------	------------

A szakértői szemle során:

- bejártuk az ingatlant, megtekintettük az épületet, a helyiségeket, megállapítottuk és rögzítettük műszaki állapotukat
- szükség szerinti méréseket végeztünk a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok ellenőrzése és alaprajz ellenőrzése céljából.
- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, az ingatlan és környezetének bemutatása céljából, melyek a mellékletben megtalálhatók

Az értékelés módszertani alapjai, feltételei:

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlan elhelyezkedését, környezetét, telekkönyvi adatait, fizikai állapotát, a felépítmények megjelenését, műszaki, szerkezeti részleteit (az épületszerkezetét, felhasznált építőanyagokat, az épületgépészeti rendszereket), műszaki állapotát stb.

A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 32/2000.(VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet előírásainak, tekintettel arra, hogy az ingatlanok nyílt piaci értékének meghatározása jelenleg nincs rendeletileg szabályozva.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Forgalmi/valós piaci érték: Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján, az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő, és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, és kényszer nélkül jártak el.

A piaci összehasonlító értékelés:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az összehasonlítást azon jellemzők alapján végezzük, amelyek leginkább hasonlóak mind az ügylet jellegében, mind az ingatlan adottságaiban. Ez az eljárás, naprakész összehasonlító adatok birtokában, jól követi a piac változásait, a kereslet és kínálat egyensúlyát. Alkalmazása ma elsősorban a lakóingatlanok, telekingatlanok, valamint a piacon általában jelenlévő ingatlanok értékelésénél szokásos.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés fő lépései:

Cím:	I 123. Bp. Alkotás u. 29. fszt belterület 7726/1/A/2 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.07.29
------	--	-------------------	------------

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Költség alapú értékelés:

A költség alapú módszer alkalmazásánál, az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása
3. Avulások számítása
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása, majd a telekértékkel való összegzése

Hozamelvű értékelés:

Hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. A hozamszámításon alapuló értékelés szerint, az adott ingatlan forgalmi értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke, kiszámításának egyik módja a követő év nettó, működési eredmény tőkésítése az összes kamatrésszel. A módszer lényege, hogy az ingatlan várható tiszta bevételeiből vezettjük le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó mutatót, a nettó jelenértéket (NPV). Ez a módszer kiegyensúlyozott piaci körülmények között, a funkciójuk alapján bevételt termelő ingatlanok értékelése esetében a valós érték megállapítására a legeredményesebb közelítés.

A módszert elsősorban irodák, üzlethelyiségek, szállodák érték meghatározására, illetve olyan ingatlanok értékelésére lehet felhasználni, amelyek hasznosításából pénzbeli bevétel származik. Egy jövedelemtermelő vagyontárgy értéke a közvetlen tőkésítés módszerével, illetve a diszkontált cash-flow elemzéssel határozható meg.

Közvetlen tőkésítés: a jövedelem tőkésítése során alkalmazott bérleti jövedelembecsléseket az összehasonlító ingatlanok bérleti díjai alapján számoljuk ki. A várható bruttó bérleti bevételeket ezután korrigáljuk a kihasználtság, a behajtási veszteségek és a tulajdon nem megtérülő költségei miatt. Ezen korrekciók elvégzését követően, az adózatlan nettó bérleti bevételeket piaci adatok alapján számított általános tőkésítési ráta alkalmazásával értékke alakítjuk. A közvetlen tőkésítésnél egy éves tiszta jövedelmet tőkésítünk egy, a piaci viszonyok alapján meghatározott kamatlábbal.

Diszkontált cash-flow elemzés (DCF): A diszkontált cash-flow elemzésnél figyelembe vesszük a szóban forgó vagyontárgy általa, a jövőben várhatóan megtermelhető jövedelmek beáramlásának idő, gyakoriság és nagyságrendi tényezőit. Ennél a módszernél a jövőbeni cash-flow-kat egy meghatározott időszakra tervezzük, ezen összegeket és záró érték összegét diszkontáljuk egy megfelelő megtérülési rátával jelenértékre.

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként,
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

5.0 Általános leírás

5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap kelte: 2024.11.15

I 123. Bp. Alkotás u. 29. fszt		belterület
Hrsz:		7726/1/A/2
Széljegy:		
Tulajdoni lap I. része:		
Terület megnevezése:	étterem	
Területe:	304	
I.		
Tulajdoni lap II. része:		
bejegyzés száma:	I.	
Tulajdoni hányad:	1/1	
Jogállás:	tulajdonos	
Jogosult neve:	XII. Önkormányzat	
Címe:	I 126 Bp., Böszörményi út 23-25.	
Tulajdoni lap III. része:		

Megjegyzés: -

5.2 Közművek

Víz	Közmű hálózatra csatlakoztatott
Villany	Közmű hálózatra csatlakoztatott
Gáz	Közmű hálózatra csatlakoztatott
Csatorna	Közmű hálózatra csatlakoztatott

5.3 Környezet

Település neve:	Budapest XII. kerület
Lakosainak száma:	55 650 fő
Település leírása:	Budapest XII. kerülete (összefoglaló nevén a Hegyvidék) a város budai oldalának középső, főképp hegyvidéki területein (a Budai-hegység magaslatain) fekszik.
Településen belüli elhelyezkedése:	Az értékelt ingatlan a Krisztinaváros városrészen található, lakó ingatlanok szomszédságában.
Környezete:	Az értékelt ingatlan a Krisztinaváros városrészen található, nagyrészt lakó szomszédságában, aszfaltozott utcában található.
Megközelíthetősége:	Alkotás út felől közelíthető meg gépjárművel vagy tömegközlekedési eszközökkel. Parkolás a telken belül megoldott, vagy közterületen ingyenes övezetben lehetséges.
Tömegközlekedési eszközök:	Busz, villamos
Utca burkolata:	Aszfaltozott burkolat
Infrastruktúra:	Infrastrukturális ellátottsága teljes
Domborzat, lejtés, tájolás:	Sík
Telek alakja:	-
Telek határai, kerítettsége:	Kerített
Épület, építmény elhelyezkedése a telken:	Zárt sorú
Növényzet:	Részleges
Jelenlegi hasznosítás:	üzlet/étterem/raktár
Egyéb:	-

Környezet

Az értékelt ingatlan a Krisztinaváros városrészen található, lakó ingatlanok szomszédságában.

Megközelíthetőség, parkolás

Az értékelt ingatlan a Krisztinaváros városrészen található, nagyrészt lakó szomszédságában, aszfaltozott utcában található.

5.4 Ingatlan bemutatása

Épület/ek bemutatása

Az értékelt ingatlan 1930-ban épült, hagyományos szerkezetű, p+fsz+3em kiépítésű társasház, földszinten található utcafronti bejáratú üzlet/étterem. Az ingatlant önálló bejáraton keresztül lehet megközelíteni. Az ingatlanban fűtés és melegvízellátást gázakazán és villanybojler biztosítja. Hőleadók radiátorok. A nyílászárók fa szerkezetű, kétrétegű ablakok és fa szerkezetű ajtók. Az ingatlan állapota szemrevételezéssel felújítandó állapotúnak mondható.

Pince		
Nettó alapterülete	102,32 m ²	
Szintek száma	p+fszt+3em	
Épület funkciója	üzlet/étterem/raktár	
Építés éve	1930	
Alapozás	beton sávalapozás	
Teherhordó szerkezet	tégla	
Födém szerkezet	vasbeton gerenda + béléstest	
Tetőszerkezet, héjalás	nyeregtető cserép	
Homlokzat	vakolt	
Nyílászárók	fa kétrétegű ablakok	fa beltéri ajtók
Belső burkolatok	festett, csempézett	
Padozat	kerámia, parketta	
Fűtés/hőleadók	- -	
Melegvíz	-	
Világítás	szabványos világítótestek többségében hagyományos izzókkal	
Szellőzés, klíma	-	
Egyéb berendezések	-	
Helyiségek:	az értékelt épületben található helyiségek elhelyezkedését a mellékletben elhelyezett alaprajzok tartalmazzák	
Bevilágosítottság:	a helyiségek méretei megfelelőek, természetes fénnel és szellőzéssel megfelelően ellátottak.	
Műszaki állapot:	Az épület külső homlokzata és tetőszerkezete felújítandó. Összességében az épület felújítandó állapotú.	
	Konkrét vizsgálat nem történt, de ennek hiányában is megállapítható, hogy az épület korszerűtlen energetikai szempontból.	

Alternatív hasznosíthatóság:

A jelenlegi használat véleményünk szerint gazdaságos.

Földhivatali nyilvántartás, jogi helyzet

Földhivatali nyilvántartás szerint étterem besorolású ingatlan.

6.0 Értékbecslés

6.1 Piaci helyzetelemzés

2024 első felében megállt a kereskedelmi ingatlanok értékének csökkenése, és a piac ciklikus helyzetének megítélésében pozitív elmozdulás mutatkozott. A várakozásoktól elmaradó GDP-növekedés azonban nem tudott jelentős lökést adni a bérbeadási és befektetési tevékenység élénkülésének az év második felében. Előretekintve a hazai GDP gyorsuló, szélesebb körű – 2025-ben várhatóan 1,9–2,9 százalékos – növekedése és az európai piacokon kibontakozó fordulat mérsékelheti a ciklikus kockázatokat, ugyanakkor a változó bérlői és befektetői igények továbbra is kihívást jelentenek, leginkább az irodapiacon.

A kereskedelmiingatlan-szegmensek teljesítményét meghatározó makrogazdasági folyamatokat tekintve, a turizmus bővülésével a szállodaszektor teljesítménymutatói javultak, 2024-ben pedig már nemcsak a külföldi, hanem a belföldi vendégéjszakák száma is emelkedett. A kiskereskedelmi forgalom is emelkedett, és a szegmens kihasználatlansági mutatói javultak mind vidéken, mind pedig a fővárosi bevásárlóközpontokban. 2025-ben a tovább bővülő fogyasztás lehet a növekedés motorja, amit az emelkedő reálbérek mellett kormányzati intézkedések is támogatnak.

A budapesti irodapiacon 2024-ben 0,8 százalékponttal 14,1 százalékra emelkedett, az ipari-logisztikai piacon pedig 0,7 százalékponttal 7,9 százalékra csökkent a kihasználatlansági ráta. A Budapest és környéki ipari-logisztikai piac bérleti kereslete 2024. negyedik negyedévben kedvezően alakult, ugyanakkor az elmúlt negyedévekben látott keresleti szintek és az újonnan átadni tervezett területek volumene mellett az iroda- és az ipari-logisztikai piac esetében is a kihasználatlansági ráta mérsékelt emelkedése várható. A jelenleg épülő irodaterületek volumenén belül magas a tulajdonosi, elsősorban állami használatra épülő irodaházak aránya, aminek köszönhetően kedvező a fejlesztések átlagos előbérleti szintje, azonban a költözésekkel jelenleg használatban lévő területek szabadulnak fel, ami a kihasználatlansági ráta emelkedését eredményezi. Emiatt a túlkínálat kialakulásának kockázata ezen előbérleti szintek mellett is fennáll.

2024-ben a hazai kereskedelmiingatlan-piac befektetési forgalma mintegy 400 millió eurót tett ki, ami 28 százalékkal elmarad a 2023-as – már akkor is alacsony szinten tartózkodó – forgalomtól. A hazai folyamatoktól eltérően a KKE régió átlagában már 69 százalékkal emelkedett a befektetési forgalom, stagnáló elsődleges (legjobb elhelyezkedésű és minőségű ingatlanokra vonatkozó) irodahozam szintek mellett. A továbbra is koncentrált, 73 százalékban belföldi befektetőkhez köthető, alacsony hazai befektetési forgalom kockázatot jelenthet a hazai piac megítélésére. 2024-ben az elsődleges irodahozamok és bérleti díjak alapján számított tőkeértékek a KKE régióban még átlagosan fél százalékkal, Budapesten 3,6 százalékkal csökkentek,

ugyanakkor a hozamok 2024. második félévi stagnálása és a bérleti díjak emelkedése mentén a régió több országában is fordulat történt, ezzel pedig emelkedett az irodák értékeltsége.

2024-ben a bankok az egy évvel korábbi alacsony bázishoz képest 36 százalékkal több kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitelt folyósítottak, és ezek kétharmada építési célú hitelhez kapcsolódott. A szállodák és az irodaházak kivételével, valamennyi ingatlantípus esetében tetten érhető volt az új kibocsátási volumen emelkedése. Az MNB Hitelezési felmérése alapján 2024 negyedik negyedévében a bankok az irodaházak és logisztikai központok esetében még szigorítottak a hitelezési feltételeken, 2025 első félévére ugyanakkor már nem helyeztek kilátásba további szigorítást. Összességében a hazai hitelintézetek kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitel-kitettsége mérlegfőösszeg- és szavatolótőke arányosan is kevesebb, mint fele a 2008-as válság utáni legmagasabb szintnek, és a nemteljesítő hitelek aránya is alacsony, 3,7 százalékos szinten tartózkodott 2024. év végén. A potenciálisan emelkedő kereskedelmiingatlan-piaci kockázatok miatt, az MNB Pénzügyi Stabilitási Tanácsa a koronavírus-járvány kitörésekor határozatlan időre felfüggesztett rendszerkockázati tőkepuffert (SyRB) 2024 júliusától preventív céllal és felülvizsgált formában újraaktiválta.

Forrás: MNB

6.2 Ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői

Erősségek (Strengths)	Gyengeségek (Weaknesses)
elhelyezkedés	állapot
utcafronti bejárat	
Lehetőségek (Opportunities)	Veszélyek (Threats)
felújítás, bővítés, korszerűsítés	Állagromlás, önálló megközelíthetőség, beépíthetőség

Az ingatlan értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltuk, melynek során az adott eszközt értékeltük a jellemző erősségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából.

A fenti tényezők mérlegelésével a következő célok és tevékenységek határozhatók meg:

- **Célok:** Folyamatos használat tulajdonos által, és / vagy bérleti konstrukcióban
- **Tevékenységek:** felújítás és állagmegóvás, esetleges terület megosztás

6.3 Ingatlan értékbecslésének összesítése

Piaci érték meghatározása:

Vizsgált ingatlanok forgalmi értékének megállapítására az általánosan elfogadott értékelési módszert/módszereket alkalmazhatunk: **Piaci / Hozam alapú** értékelést.

A végső piaci értéket a módszerek megfelelő súlyozásával állapítjuk meg.

A kialakult piaci viszonyok miatt az ingatlan gyors értékesítése csak jelentős árcsökkenés esetén valószínűsíthető.

Fentiek alapján a 1123. Bp. Alkotás u. 29. fszt belterület 7726/1/A/2 hrsz. alatti ingatlan I/I **tulajdoni hányadának** valós piaci értékét a jelenlegi funkciók figyelembevételével, igény-, per- és tehermentes, kizárólag önállóan megközelíthető és jogilag rendezett állapotban:

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	180,0	MFt	súly:	100%	180,0 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	176,0	MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **180,00 MFt**

180 000 000 Ft + Áfa

Azaz Egyszáznyolcvanmillió Ft + Áfa

Az értékelt ingatlan nem-lakó besorolású (nem-lakóingatlanként értékelt), ezért a becsült értékek nettó értékek, az ÁFA-t nem tartalmazzák!



Laczi Tamás

ingatlanforgalmi értékbecslő



Laczi Pongor

ingatlanforgalmi értékbecslő

7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanban, az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért.

Az ingatlan tulajdoni viszonyaival kapcsolatos adatokat és az egyéb, a Megbízótól kapott információkat, adatokat megbízhatónak tekintettük.

A Megbízó kijelölt kapcsolattartója által csak részlegesen biztosított helyszíni bejárásból következő területi adatok, műszaki állapotra vonatkozó adatok, (talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, bérleti bevételi és egyéb paraméterek) valódiságáért felelősséget nem vállalunk.

Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.

A szakvélemény – külön erre vonatkozó megbízás hiányában – nem vizsgálja a veszélyes, egészségre ártalmas, egyéb környezetkárosító anyagok jelenlétét, illetőleg az ingatlan környezetében esetlegesen folytatott ilyen jellegű tevékenységek hatását. Amennyiben szükséges, ez ügyben Megbízó kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.

A vagyonértékelő jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén, az épület üzemeltetőjének szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.

Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem találhatók olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.

A vagyonértékelés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

Ezen vagyonértékelő jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

Jelen értékbecslés magán célra, az ingatlan adásvételéhez készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség
Mobil: +36 20 559 9320 | Tel: +36 1 398 0888 |

8.0 SZÁMÍTÁSOK

Cím:	I 123. Bp. Alkotás u. 29. fszt belterület 7726/1/A/2 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.07.29
------	--	-------------------	------------

Helyiséglista:

Az ingatlan helyiségei:				
Hrsz	7726/1/A/2			
Telek terület:	304			
	helyiségek:	területe:	burkolat:	állapot:
Pince	felvonó	5,14 m ²	beton	felújítandó
	lépcső	4,14 m ²	beton	felújítandó
	kazán	12,83 m ²	beton	felújítandó
	közl.	12,83 m ²	beton	felújítandó
	közl.	16,35 m ²	beton	felújítandó
	szellőző	14,25 m ²	beton	felújítandó
	raktár	10,83 m ²	beton	felújítandó
	raktár	7,71 m ²	beton	felújítandó
	raktár	6,27 m ²	beton	felújítandó
	raktár	4,22 m ²	beton	felújítandó
	raktár	7,75 m ²	beton	felújítandó
Földszint	tároló	9,17 m ²	kerámia	felújítandó
	konyha	66,57 m ²	kerámia	felújítandó
	mosó	4,88 m ²	kerámia	felújítandó
	közl.	1,93 m ²	kerámia	felújítandó
	mosó	5,66 m ²	kerámia	felújítandó
	raktár	5,83 m ²	kerámia	felújítandó
	öltöző	7,22 m ²	kerámia	felújítandó
	vizesblokk	7,96 m ²	kerámia	felújítandó
	öltöző	9,55 m ²	kerámia	felújítandó
	zuh+mosdó	3,18 m ²	kerámia	felújítandó
	tálaló	4,72 m ²	kerámia	felújítandó
	folyosó	15,01 m ²	kerámia	felújítandó
	közl.	3,38 m ²	kerámia	felújítandó
	vizesblokk	16,31 m ²	kerámia	felújítandó
	hűtő	10,24 m ²	kerámia	felújítandó
	lépcső, lift	4,77 m ²	kerámia	felújítandó
	raktár	2,31 m ²	kerámia	felújítandó
	et.	9,41 m ²	kerámia	felújítandó
	iroda	10,23 m ²	kerámia	felújítandó
	tároló	0,75 m ²	kerámia	felújítandó
	elekt.	2,50 m ²	kerámia	felújítandó

Alapterület korrekciója:

felépítmény	Nettó alapterület	redukálás (%)	redukált alapterület (m ²)
Pince	102,32 m ²	30%	30,70 m ²
Földszint	201,58 m ²	100%	201,58 m ²
Mindösszesen:	303,90 m²		232,28 m²

Piaci Összehasonlító értékelés

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtatlan címe:	1123. Bp. Alkotás u. 29. fszt belterület 7726/1/A/2 hrsz.	Budapest XII. kerület, Alkotás utca	Budapest I. kerület, Mária tér	Budapest I. kerület, Attila út
Jelleg, funkció:	üzlet/étterem/raktár	üzlet/étterem/lakás	üzlet/étterem/iroda	üzlet/étterem/raktár
Építés éve:	1930	1930	1930	1930
Adat forrása:		https://ingatlan.com/34252696?source=lists_page	https://ingatlan.com/34697491?source=maps_page	saját adat
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		350 000 000	129 000 000	480 000 000
redukált alapterület (m2)	232,3	249	122	496
nettó alapterület	232,28	249	122	650
fajlagos ár		1 405 622	1 057 377	967 742
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	adásvétel
kínálat/adásvétel időpontja		2025.08	2025.08	2025.02
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,80	0,80	1,00
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		1 124 498	845 902	967 742
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
földrajzi elhelyezkedés		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építési mód	tégla	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alapterület	232	hasonló 1,00	kisebb 0,95	nagyobb 1,05
megközelíthetőség	jó	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	felújítandó	kedvezőbb 0,85	kedvezőbb 0,85	kedvezőbb 0,85
fűtési mód/komfort	gázkazán radiátor	hasonló 1,00	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95
építés éve	1930	1930 1,00	1930 1,00	1930 1,00
műszaki tartalom	átlagos	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
funkció	üzlet/étterem/raktár	kedvezőbb 0,95	hasonló 1,00	hasonló 1,00
Berendezés		kedvezőbb 0,90	hasonló 1,00	hasonló 1,00
épületen belüli elhelyezkedés		hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,05	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		787 149	719 016	822 581
SÜLYÖZÉS				
számítás alapját képező terület	232,28	-30%	-15%	-15%
fajlagos átlagár (Ft/m2)	776 248,544			
becsült érték (Ft)	180 303 907			
Becsült érték kerekítve (Ft)	180 000 000			

Hozamszámításon alapuló érték becslése:

A környezetben vizsgált bérletileg hasznosított ingatlanok havi díja, fekvéstől és állapottól függően alakulnak. A magasabb bérleti díjak a frekvenciát több területen jellemzőek. A területen a bérleti díjakat jellemzően EUR-ban kötik meg, ezért az árfolyam ingadozás jelentősen befolyásolja a fizetendő bérleti díjakat. A tapasztalatunkra hagyatkozva a megvizsgált bérleti díjak segítségével felállítottunk egy, bevételi és kiadási pénzfolyam” táblázatot. 10 éves határozott időintervallumra és az azt követő első teljes évre eső bevételekből kivontuk a tapasztalatunk szerint felmerülő tényleges és feltételezhető költségeket. Az így nyert nettó pénzfolyamot végül diszkontáltuk a vizsgált ingatlan megtekintésének időpontjára vetítve. Az alkalmazott megközelítés eredményeként nyert Jelenértéket vettük a vizsgált ingatlan jelenlegi bérleti díjak függvényében elérhető bevételi alapon számított Hozamértékének.

A CF változó eredményességű időszaka, 2025-2035

Működési bevételek:

A vizsgált ingatlant a tulajdonos használatában van, így az értékelés során piaci bérleti díjakkal kalkuláltunk.

Bérleti bevételek:

A piaci összehasonlító adatok alapján kalkulálható bérleti díj, figyelembe véve az ingatlan-együttes elhelyezkedését, az üzleti funkcióra **5 809,99 Ft/m²/hó**;

A kihasználtsági tényezőt, 0. évben **80%-on** vettük figyelembe, azt követően **85%-ot** feltételeztünk.

Bérbeadás költségei:

A bérleti díjat terhelő költségek tekintetében a hazai gyakorlatnak megfelelően azzal a feltételezéssel éltünk, hogy a közüzemi számlákat a bérlő téríti;

Az ingatlan bérbeadásához a bérbeadó részéről nem szükséges főállású alkalmazott, a menedzsment díjjal, mint megbízási díjjal számoltunk **(1,0%)**.

A tulajdonost terheli a felújítási alap, mely az üzlet folyamatos bérbe adhatóságának biztosításához szükséges, ezt **1 500 Ft/m²**-ben vettük föl;

A bérbeadót terheli a tűz- és elemikár biztosítás díja, ami más ingatlanok tényadatai alapján a becsült működési bevétel **1,0%-ban** vesszük föl;

A fizetendő építményadó, melynek alapja az ingatlan nettó területe, mértéke **0/m²/év**.

A tőkésítési ráta meghatározásánál az összegző módszert és a közvetlen piaci összehasonlítás módszerét együttesen alkalmaztuk. A hazai alacsony kockázatú befektetés (10 éves állampapír) referencia hozama jelenleg kerekítve átlag . (https://statisztika.mnb.hu/publikacios-temak/kamatlabak_-penz-es-tokepiaci-adatok/allampapirpiaci-referenciahozamok/allampapirpiaci-referenciahozamok)

Hó végén		10 év
2024	július	6,39
	augusztus	6,29
	szeptember	6,13
	október	6,89
	november	6,34
	december	6,55
2025	január	6,6
	február	6,63
	március	7,21
	április	6,79
	május	6,96
	június	7,04
Átlag		6,65

Funkciók	ráta
A. Hazai alacsony kockázatú befektetés (10 éves állampapír) referencia hozama (kerekítve)	6,70%
B. Ingatlanpiac kockázati prémium	0,30%
C. ingatlantípus kockázata	0,50%
D. regionális kockázat	0,30%
E. Ingatlan műszaki, funkcionális, értékesíthetőségi kockázata	1,00%
Alkalmazott tőkésítési ráta funkcióként, összesen (A+B+C+D+E)	8,80%

A hitelpiaci jelenlegi állapota miatt az elvárt hozamszint az utóbbi időszakban rövid idő kissé csökkent (a hosszú távú kilátások már nem annyira bizonytalanok, a kockázat a kockázati felárba épül be, a felár általános mértékét a piaci döntéshozók 1,0-3,0 % közé teszik). A vizsgált ingatlan fekvése, alaprajzi kialakítása, állapota a kockázatokat mérséklék.

A vizsgált ingatlan adottságai miatt az átlagos kockázati kategóriába sorolható.

Az ingatlan reális piaci értékének meghatározásakor az adott szegmens átlagos rátájához közelítő 8,80%-os tőkésítési rátát vettünk alapul.

Hozam számítás DCF módszerrel:

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtatlan címe:	1123. Bp. Alkotás u. 29. fszt belterület 7726/1/A/2 hrsz.	Budapest XII. kerület, Krisztinaváros	Budapest XII. kerület, Dolgos utca	Budapest II. kerület, Országút, Margit krt.
Jelleg, funkció:	üzlet/étterem/raktár	üzlet/iroda	üzlet/iroda	üzlet/iroda
Építés éve:	1930	1930	1930	1930
Adat forrása:		https://ingatlan.com/34848004?source=map_page	https://ingatlan.com/34542467?source=map_page	https://ingatlan.com/34852196?source=map_page
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		1 644 000	1 000 000	2 512 251
redukált alapterület (m2)	232	186	133	300
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		8 839	7 519	8 374
bérleti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja		2025.08	2025.08	2025.08
kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		7 955	6 767	7 537
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
földrajzi elhelyezkedés		hasonló 1,00	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95
építési mód	tégla	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alapterület	232	hasonló 1,00	kisebb 0,95	hasonló 1,00
megközelíthetőség	jó	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	felújítandó	kedvezőbb 0,85	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,85
fűtési mód/komfort	gázkazán radiátor	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építés éve	1930	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki tartalom	átlagos	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
funkció	üzlet/étterem/raktár	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95
épületen belüli elhelyezkedés	0%	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		6 364	5 414	5 653
SÚLYOZÁS				
		-20,00%	-20,00%	-25,00%
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	5 809,99			



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség

Mobil: +36 20 559 9320 | Tel: +36 1 398 0888 |

HOZAMALAPÚ ÉRTÉKELÉSE																
400 Ft/€ - MNB- napi középárft.	Alapterület:	232	m2	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
	Telekméret	304	m2													
DCF szerinti évek				0.év	1.év	2.év	3.év	4.év	5.év	6.év	7.év	8.év	9.év	10.év	Exit	
Naptári év				2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	
A. BEVÉTELEK																
Eu HICP		2.20														
PGI 1=Potenciális bevétel		euró/év														
üzlet/étterem/raktár	14,52	€/m2/hó	232	m2	piaci	40 486 €	41 376 €	42 287 €	43 217 €	44 168 €	45 139 €	46 132 €	47 147 €	48 185 €	49 245 €	50 328 €
üzlet/étterem/raktár		€/m2/hó		m2		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
kihasználtság:						80%	80%	80%	80%	80%	80%	85%	85%	85%	85%	85%
ÖSSZ BÉRBEADOTT TERÜLET:																
			232	m2												
Összes bérleti bevétel (fszt)		euró/év				40 486	41 376	42 287	43 217	44 168	45 139	46 132	47 147	48 185	49 245	50 328
kihasználatlanságból adódó veszteség						8 097	8 275	8 457	8 643	8 834	9 028	9 226	9 427	9 631	9 838	10 047
Működési és behajtási veszteség	1%	Ft/év				405	414	423	432	442	451	461	471	482	492	503
Összes tervezhető bevétel		euró/év				31 984	32 687	33 406	34 141	34 892	35 660	36 448	37 254	38 075	38 906	39 748
Összes működési bevétel		Ft/év				12 793 461	13 074 917	13 362 565	13 656 542	13 956 986	14 264 039	14 578 197	14 897 508	15 222 121	15 552 086	15 887 453
B. KIADÁSOK																
Felújítási alap (az üzemeltetési díjon felül)			1 500	Ft/m2		348 414	356 079	363 913	371 919	380 101	388 463	397 010	405 744	414 670	423 793	433 116
Menedzsment díja	Működési bevétel	1,0%-a				127 935	130 749	133 626	136 565	139 570	142 640	145 778	148 986	152 263	155 613	159 037
Tulajdonos fenntartási költsége (az üzemeltetési díjon felül)	Működési bevétel	1,0%-a				127 935	130 749	133 626	136 565	139 570	142 640	145 778	148 986	152 263	155 613	159 037
Építményadó	Alapterület x	0 Ft				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingatlanadó telek	telekterület x	0 Ft				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Épületbiztosítás, egyéb ktsg.	Működési bevétel	1,0%-a				127 935	130 749	133 626	136 565	139 570	142 640	145 778	148 986	152 263	155 613	159 037
Egyszeri ráfordítási költség:	Felújítandó épületek korszerűsítésére					-										
Összes kiadás						732 218	748 327	764 790	781 615	798 811	816 385	834 296	852 499	870 892	889 479	908 266
ÉVENKÉNTI CASH FLOW (A-B)						12 061 243	12 326 591	12 597 776	12 874 927	13 158 175	13 447 655	13 748 699	14 060 508	14 383 829	14 718 107	15 063 447
Diszkonttényező	r =	9,30%				1,0000	0,9149	0,8371	0,7658	0,7007	0,6411	0,5865	0,5366	0,4910	0,4492	0,4110
ÉVENKÉNTI CASH FLOW JELENÉRTÉKE (PV)						12 061 243	11 277 759	10 545 169	9 860 167	9 219 662	8 620 764	8 071 093	7 561 210	7 090 291	6 657 066	6 259 012
EXIT ÉRTÉK JELENÉRTÉKE		Tőkésítési ráta		8,80%												76 312 012
(örökjáradék / tőkésítési ráta) * diszkonttényező																
INGATLAN HOZAMSZÁMÍTÁSSAL MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKE														176 000 000 Ft		

Cím:	I 123. Bp. Alkotás u. 29. fszt belterület 7726/I/A/2 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.07.29
------	--	-------------------	------------



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség

Mobil: +36 20 559 9320 | Tel: +36 1 398 0888 |

9.0 MELLÉKLETEK

Cím:	I 123. Bp. Alkotás u. 29. fszt belterület 7726/1/A/2 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.07.29
------	--	-------------------	------------



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:8000004/445892/2024
2024.11.15

BUDAPEST XII.KER.

Belterület 7726/1/A/2 helyrajzi szám

1123 BUDAPEST XII.KER. Alkotás utca 29. földszint. "felülvizsgálat alatt"				
I R É S Z				
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
étterem	304	0 0	1730/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999996/1999/				
2. bejegyző határozat: 210119/1993/1993.10.25				
Társasház				
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.				

II R É S Z				
1. tulajdoni hányad: 1/1				
bejegyző határozat, érkezési idő: 210119/1993/1993.10.25				
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 137759/1992/1992.07.22				
jogcím: eredeti felvétel 210119/1993/1993.10.25				
jogállás: tulajdonos				
név: XII.KER. ÖNKORMÁNYZAT				
cím: 1126 BUDAPEST XII.KER. Böszörményi út 23-25.				

III R É S Z				
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST				

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

Fényképek

Cím: 1123. Bp. Alkotás u. 29. fsz.

Hrsz.: 7726/1/A/2



környezet



környezet



homlokzat



homlokzat, házszám



homlokzat



homlokzat, bejárat

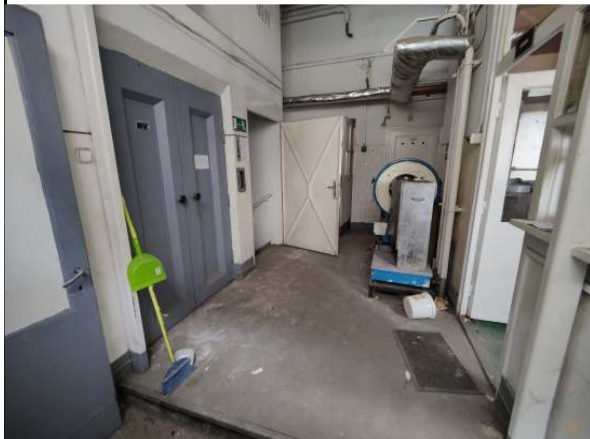
Fényképek

Cím: 1123. Bp. Alkotás u. 29. fsz.

Hrsz.: 7726/1/A/2



homlokzat



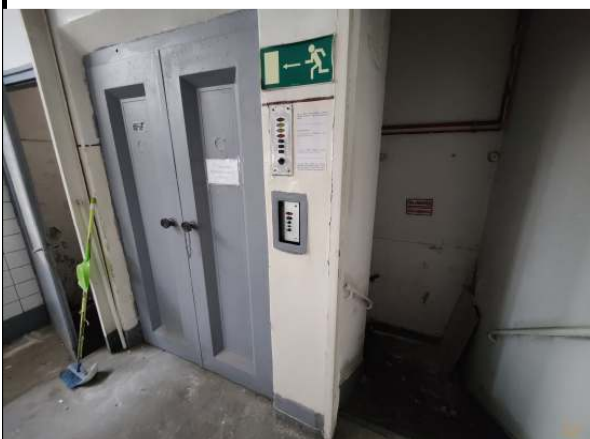
előtér



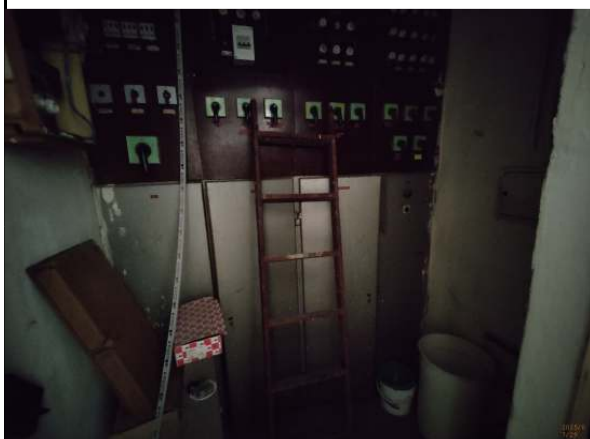
iroda



raktár



teherlift



raktár

Fényképek

Cím: 1123. Bp. Alkotás u. 29. fsz.

Hrsz.: 7726/1/A/2



raktár



közl.



mosogató



konyha



konyha

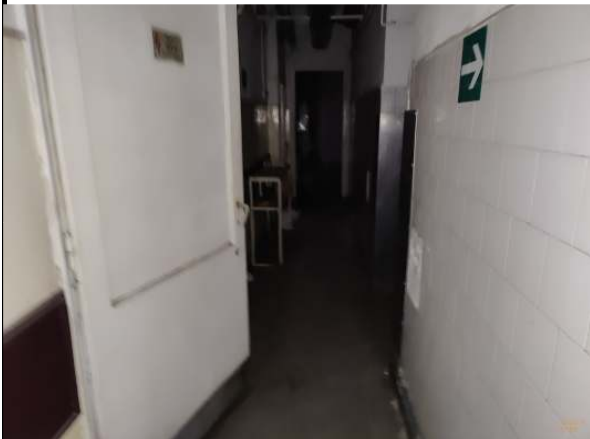


konyha

Fényképek

Cím: 1123. Bp. Alkotás u. 29. fsz.

Hrsz.: 7726/1/A/2



rközl.



hűtő



hűtő



konyha



konyha



konyha

Fényképek

Cím: 1123. Bp. Alkotás u. 29. fsz.

Hrsz.: 7726/1/A/2



konyha



konyha



konyha



konyha



mosogató



mosogató

Fényképek

Cím: 1123. Bp. Alkotás u. 29. fsz.

Hrsz.: 7726/1/A/2



lépcső



lépcső



pince



közl.



lift



villany

Fényképek

Cím: 1123. Bp. Alkotás u. 29. fsz.

Hrsz.: 7726/1/A/2



gépészet



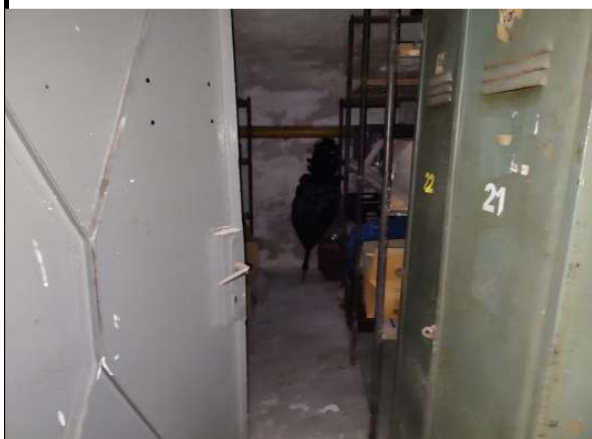
közl.



raktár



raktár



raktár



raktár

Fényképek

Cím: 1123. Bp. Alkotás u. 29. fsz.

Hrsz.: 7726/1/A/2

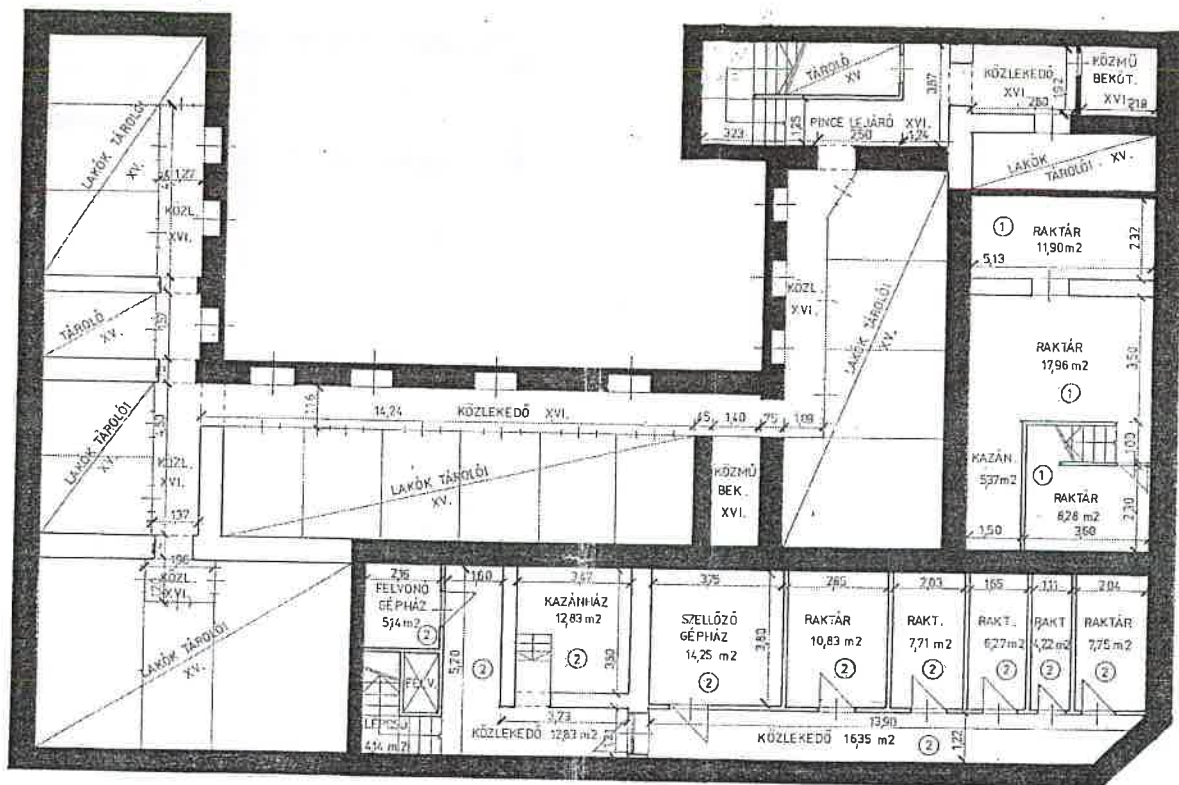


raktár



raktár

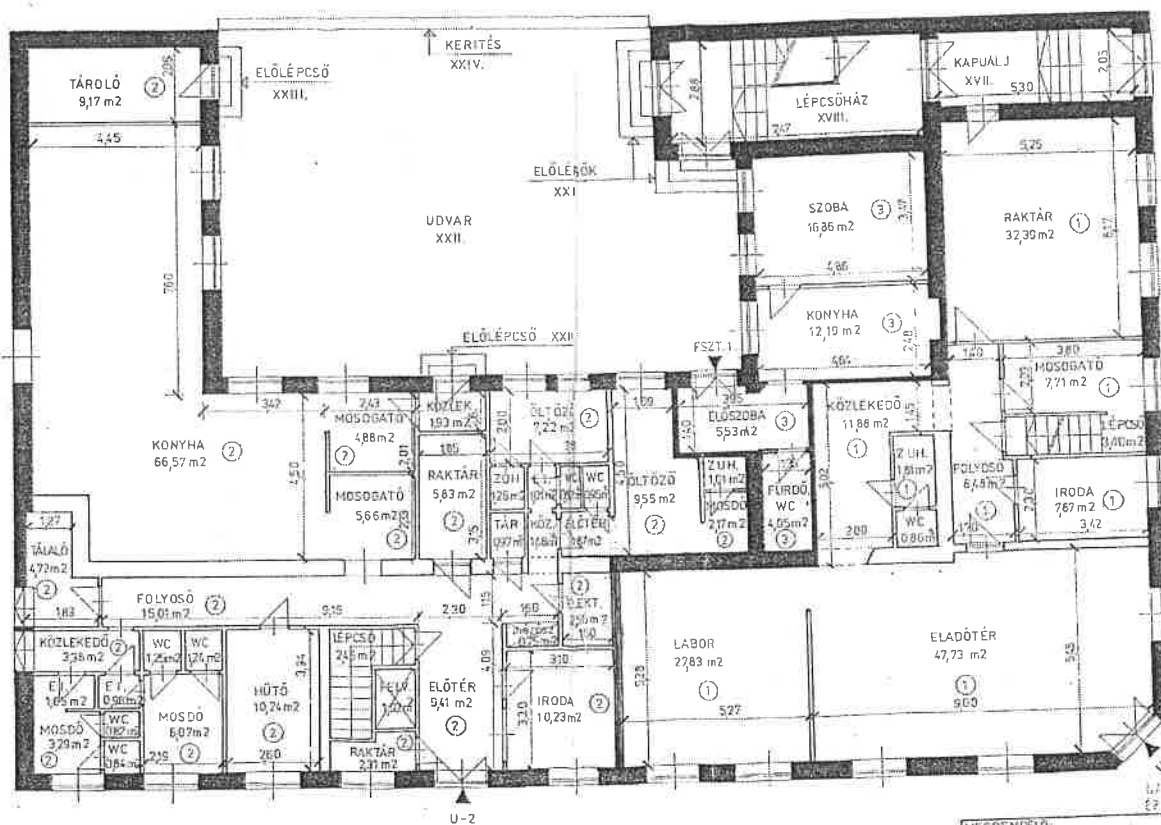
Zoldalas



U-1 43,51 m²

U-2 102,32 m²

MEGRENDELŐ:	EP. 1201. 41. E. 107233/AM
XII. KER. ÖNKORMÁNYZAT	107233/AM
MUNKA MEGNEVEZÉSE:	ATISFALUY UTCA 58.
TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRAT	
MŰSZAKI DOKUMENTÁCIÓ	
XII. ALKOTÁS UT 29. HRSZ: 7726/1	
RAJZ MEGNEVEZÉSE:	MÉRTERAZ
PIRCE ALAPRAJZA	1:100
TERVEZŐ, FELMÉRŐ:	DATUM:
HARGITAI ZSUZSANNA	1993.10



FÖLDSZINT 1. 38,63 m²

U-1 150,36 m²
 • PINCE 43,51 m²
 • GALÉRIA 25,95 m²

U-2 201,58 m²
 • PINCE 102,32 m²

MEGRENDELŐ		U-1, U-2, U-3, U-4, U-5, U-6, U-7, U-8, U-9, U-10, U-11, U-12, U-13, U-14, U-15, U-16, U-17, U-18, U-19, U-20, U-21, U-22, U-23, U-24, U-25, U-26, U-27, U-28, U-29, U-30, U-31, U-32, U-33, U-34, U-35, U-36, U-37, U-38, U-39, U-40, U-41, U-42, U-43, U-44, U-45, U-46, U-47, U-48, U-49, U-50, U-51, U-52, U-53, U-54, U-55, U-56, U-57, U-58, U-59, U-60, U-61, U-62, U-63, U-64, U-65, U-66, U-67, U-68, U-69, U-70, U-71, U-72, U-73, U-74, U-75, U-76, U-77, U-78, U-79, U-80, U-81, U-82, U-83, U-84, U-85, U-86, U-87, U-88, U-89, U-90, U-91, U-92, U-93, U-94, U-95, U-96, U-97, U-98, U-99, U-100
XII. KER. ÖNKORMÁNYZAT ALAPJÁZAT		XIV. KER.
MUNKÁK MEGNEVEZÉSE:		
TÁRSASÁGI ALAPÍTÓ, OKIRAT		
MŰSZAKI DOKUMENTÁCIÓ		
XII. ALKOTÁS ÚT 29. HRSZ: 7726/1		
RAJZ, MEGNEVEZÉS	1:100	TERETÁR
FÖLDSZINTI ALAPRAJZ		
TERVEZŐ, FELMÉRŐ		DATUM:
HARGITAI ZSUZSANNA		1993.10.

ingatlan.com

Bokányi Mária
Art Corner Point Kft**+36 30 959 6811**

Budapest XII. kerület, Krisztinaváros

Kiadó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár havonta 1 644 000 Ft		Alapterület 186 m²	
Ingatlan állapota	felújított	Költözhető	nincs megadva
Építés éve	nincs megadva	Min. bérleti idő	60 hónap
Emelet	nincs megadva	Rezsiköltség	nincs megadva
Légkondicionáló	van	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

MOM Park közvetlen közelében, elegáns megjelenésű, utcafronti ingatlan kiadó. A jelenlegi kialakítás igényes, orvosi rendelőnek alkalmas. Sarok épületben, két utcai fronttal, nagy ablakokkal és portállal rendelkezik, rendkívül világos.

Bérelt területhez tartozik: recepció, váró, 6 rendelő, konyha és WC-mosdó. Igény esetén berendezéssel bérelhető.

Bérleti díj Áfa mentes! - Kaució 2 hónap

Frekvenciált elhelyezkedés, kiválóan megközelíthető, minden szolgáltatás a közelben megtalálható: vásárlás, üzletek éttermek, posta, mélygarázs - MOM Park pár perces séta! Alkotás út közlekedése, 17/61-es fonódó villamosok, közvetlen metró kapcsolatokkal.

Bővebb információért, személyes bemutatás egyeztetésére, keressen bizalommal elérhetőségeimen! További kínálatunk és befektetési célú ingatlanok az Art Corner Point Kft. iroda saját honlapján.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34848004>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Jankovits Csilla

Magyar

Ingatlanközvetítők

Országos Szövetsége



+36 20 803 7407



Budapest XII. kerület, Dolgos utca

Kiadó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár havonta
1 000 000 Ft

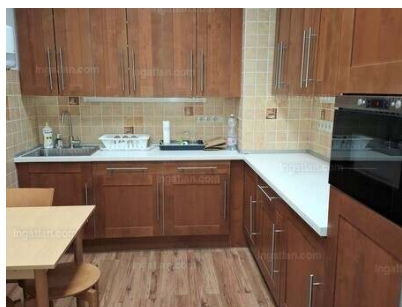
Alapterület
133 m²

Ingatlan állapota **nincs megadva**Építés éve **nincs megadva**Emelet **nincs megadva**Légkondicionáló **van**Költözhető **azonnal**Min. bérleti idő **12 hónap**Rezsiköltség **80 000 Ft/hó**Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**

Hosszú távra kiadó a Süss Nándor sétányon egy elegáns, 133m²-es üzlethelyiség.

Az ingatlant cég adja ki, így a bérleti díjat áfa terheli.

További információért várom szíves érdeklődését.





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34542467>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Major Dóra

Magyar

Ingatlanközvetítők
Országos Szövetsége

+36 30 751 2420



Budapest II. kerület, Országút

Kiadó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár havonta

6 300 €

2 512 251 Ft

Alapterület

300 m²

Ingatlan állapota

felújított

Építés éve

nincs megadva

Emelet

földszint

Légkondicionáló

van

Költözhető

azonnal

Min. bérleti idő

60 hónap

Rezsiköltség

nincs megadva

Energetikai tanúsítvány

A++

Energiahatékony

**igen**

Budán, a Margit híd budai hídfőjénél, a Margit körút egyik legforgalmasabb csomópontjánál, hosszú távra kiadó egy felújított, 302,5 m²-es üzlethelyiség. Frekventált helyének köszönhetően eddig bankfiókként működött. A világos, földszinti, nagy ablakokkal rendelkező egység augusztustól vehető bérbe.

A terület teljeskörűen felújított, elegáns, modern kialakítású. Igény szerint átépíthető. Kiváló választás banki, pénzügyi szolgáltatóknak, egészségügyi központnak, ügyfélszolgálatnak, gyógyszertárnak, magánklinikának, irodának, bemutatóteremnek, kozmetikai vagy szépségipari szolgáltatásra, illetve prémium kereskedelmi tevékenységet folytató cégek számára.

Az épület 2017-ben lett felújítva. A földszinten kereskedelmi egységek, az emeleten pedig irodák működnek. A patinás múltú, mégis korszerű irodaház a 19. századi vörös téglás ipari építészet és a modern építőanyagok tökéletes egyensúlyát mutatja.

Bérleti kondíciók:

Bérleti díj: 21 €/m²/hó + ÁFA

Üzemeltetési költség: 4,75 €/m²/hó + ÁFA

Kaució: 3 havi (Bérleti díj + üzemeltetési költség)

Mélygarázs parkoló: 120 € /gk/hó + ÁFA

Min bérleti időtartam: 5 év

További képeket a jelenlegi bérlő kiköltözése után fogunk tudni készíteni.

Megközelítés:

Gépkocsival, kerékpárral, hajóval vagy tömegközlekedéssel is gyorsan elérhető:

Metró: M2

Villamos: 4, 6, 17, 19, 41

Busz: 6, 91, 109, 191, 291

HÉV: H5 Szentendrei vonal

Hajó: Jászai Mari téri kikötőnél

Kerékpáros infrastruktúra közvetlen közelben

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34852196>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

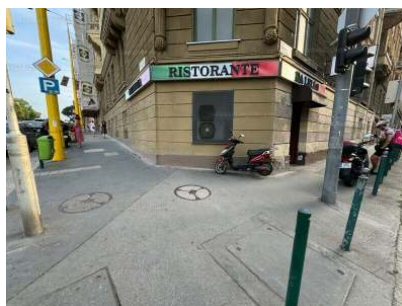
ingatlan.com

Kovács Csilla

Kovács Csilla



+36 70 257 4953



Budapest XII. kerület, Alkotás utca

Eladó étterem, vendéglő

Ár

350 millió Ft

Alapterület

249 m²

Légkondicionáló

van

Energetikai tanúsítvány

nincs megadva

Remek befektetés, kiváló lokáció, étterem és lakás együtt eladó!

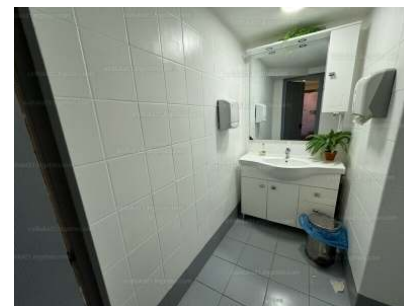
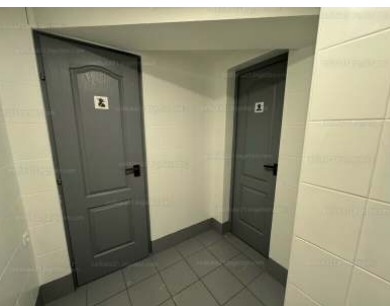
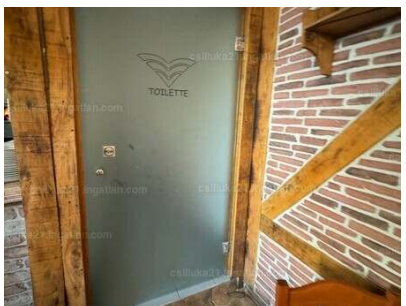
A forgalmas Alkotás utca és Márvány utca találkozásánál kínáljuk megvételre ennek az évtizedek óta magas profitot termelő étteremnek a tulajdonjogát, melynek jelenlegi bérelője hosszú távú tervekkel rendelkezik az üzlet tekintetében.

Egyedi ajánlat, hiszen az étterem közvetlen szomszédja egy 25 nm-es lakás is a vételár részét képezi.

Mind a vendégtér, mind a konyha teljes felszerelését és berendezéseit magában foglalja az irányár, mely

350 millió forint

További információkért és rugalmas megtekintéssel kapcsolatban várom megtisztelő hívását!



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34252696>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Hortobágyi Zsuzsanna
Prémium ingatlan

+36 30 944 1064



Budapest I. kerület, Mária tér

Eladó étterem, vendéglő

Ár
129 millió FtAlapterület
122 m²Légkondicionáló **nincs megadva**Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**

Vár oldalában kellemes hangulatú, nagy utcai portálos üzlethelyiség!

I. kerületben kínáljuk megvételre ezt a 122 négyzetméter területű, jelenleg melegkonyhás engedéllyel rendelkező étteremnek berendezett üzlethelyiséget. Az étterem több évtizeden át fogadott vendégeket turista csalogató ingyencségekkal. Két részből álló helyisége 38 fő befogadására alkalmas.

Az ingatlan külön gazdasági bejárattal rendelkezik, kiválóan alkalmas egyéb üzleti tevékenységre is (pl. pékségnek).

Fűtése gázcirkó, a melegvizet villanybojler biztosítja.

Parkolás közterületen.

Ha az ingatlan felkeltette érdeklődését, várom megkeresését elérhetőségeimen.





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34697491>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.