

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

1. példány

I 122. Bp. Városmajor utca 32/A-B belterület
6990/0/A/2 hrsz. alatti ingatlanról



Készítette:

Laczi Tamás



ingatlanforgalmi értékbecsülő (03307/2002)

Ellenőrizte:

Laczi Pongor



ingatlanforgalmi értékbecsülő (08496/2019)

Készült:

Budapest, 2026.04.02



1112 Budapest,
Kapos utca 16.
ADÓSZÁM
12049923-2-43

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

Az értékbecsülés fordulónapja:

2026.03.25

Cím:	I 122. Bp. Városmajor utca 32/A-B belterület 6990/0/A/2 hrsz.	Helyszíni szemle:	2026.03.25
------	---------------------------------------------------------------	-------------------	------------

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:	műhely	
INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA		
Település (város, kerület):	I 122. Bp. Városmajor utca 32/A-B belterület 6990/0/A/2 hrsz.	
Természetben:	I 122. Bp. Városmajor utca 32/A-B belterület 6990/0/A/2 hrsz.	
HRSZ:	6990/0/A/2	
Tulajdoni hányad:	1/1	
Tulajdoni hányadnak megfelelő telek terület	64 m ²	
Ingatlan nettó alapterülete:	64 m ²	
Ingatlan redukált alapterülete:	64 m ²	
jelleg, művelési ág:	belterület	műhely
TULAJDONVISZONYOK		
Ingatlan tulajdonosa:	XII. Önkormányzat	
Széljegy:	ld. tulajdoni lapon	
Teherlapon bejegyzés:	ld. tulajdoni lapon	
Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés:	ld. tulajdoni lapon	
ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA	Piaci érték megállapítása	
INGATLAN BEMUTATÁSA		
Felépítmények száma:	1	
Állapota:	felújítandó	
Komfort:	komfort nélküli	
HASZNOSÍTHATÓSÁG		
Jelenlegi funkció:	üzlet-műhely	
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:	üzlet-műhely	
VALÓS PIACI ÉRTÉK		
Értékelés elve:	Piaci / Hozam alapú	
Értékelés fordulónapja:	2026.03.25	
Az érték igény-, per- és tehermentes állapotban:	51 800 000	Ft
	Azaz Ötvenegymillió-Nyolcszázezer Ft	
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	



Értékbécselő:


.....
Laci Tamás

4.0 Megbízás

A Quadriga Familia Kft. (1026. Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 43.a.) elvégezte 1122. Bp. Városmajor utca 32/A-B belterület 6990/0/A/2 hrsz. alatti ingatlan **tulajdoni I/I hányadához** tartozó ingatlan értékbecslését forgalmi érték megállapításának céljából.

4.1 Megbízás tárgya

Az értékbecslés 1122. Bp. Városmajor utca 32/A-B belterület 6990/0/A/2 hrsz. alatti ingatlan I/I **tulajdoni hányadára** vonatkozik, az ott lévő mobil berendezésekre nem terjed ki.

4.2 Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez a megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

- Tulajdoni lap másolatát (30 napnál régebbi)

4.3 Megjegyzések, feltételezések

Az ingatlan rendezett tulajdonú, forgalomképes. A felépítmények műszaki állapota koruknak megfelelő. Az ingatlan jól hasznosítható, piacképes. Az ingatlan közterületről önállóan megközelíthető. A tulajdoni lap 30-napnál régebbi így kialakult érték feltétele a beazonosíthatóság és a változatlan földhivatali adatok megléte. Az ingatlan állapota leromlott, fűtés-melegvíz feltételezhetően nem működik közműórák hiányában és az állapota miatt. A nyilvántartás szerinti alapterület eltér az alaprajz szerinti alapterülettől, ezért az óvatosság elvét követve a "kisebb" redukált alapterülettel számoltunk. Az ingatlan egyértelműen nem beazonosítható. Az értékelt ingatlan az utcafrontról nyíló alagassori műhely/üzlet.

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,

Cím:	1122. Bp. Városmajor utca 32/A-B belterület 6990/0/A/2 hrsz.	Helyszíni szemle:	2026.03.25
------	--------------------------------------------------------------	-------------------	------------

dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

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 hatályaon 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:

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. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Költségalapú értékelés:

A költségalapú 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 vezetjük 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: 2019.06.11

1122. Bp. Városmajor utca 32/A-B		belterület
Hrsz:		6990/0/A/2
Széljegy:		
Tulajdoni lap I. része:		
Terület megnevezése:	műhely	
Területe:	64	
I.		
Tulajdoni lap II. része:		
Tulajdoni hányad:	1/1	
Jogállás:	tulajdonos	
Jogosult neve:	XII. Önkormányzat	
Címe:	1126 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. kerülete
Lakosainak száma:	55 337 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 Budapest központjához közelebb található, nagyrészt lakó ingatlanok szomszédságában.
Környezete:	Az értékelt ingatlan a település központjához közelebb, nagyrészt lakó ingatlanok szomszédságában, aszfaltozott utcában található.
Megközelíthetősége:	Megközelíthető gépjárművel vagy tömegközlekedési eszközökkel. Parkolás közterületen fizetős 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:	Szabadon álló
Növényzet:	Részleges
Jelenlegi hasznosítás:	üzlet-műhely
Egyéb:	-

Környezet

Az értékelt ingatlan a Budapest központjához közelebb található, nagyrészt lakó ingatlanok szomszédságában.

Megközelíthetőség, parkolás

Az értékelt ingatlan a település központjához közelebb, nagyrészt lakó ingatlanok szomszédságában, aszfaltozott utcában található.

5.4 Ingatlan bemutatása

Épület/ek bemutatása

Az értékelt ingatlan 1930-ban épült, hagyományos szerkezetű, p+fsz+3 emelet kiépítésű társasház, alagsorában található üzlet-műhely. A lakásokat zárt lépcsőházon keresztül lehet megközelíteni. A fűtést el. Konvektor, melegvíz-ellátást villanybojler biztosítja. A nyílászárók fa szerkezetű, duplaszárnyú, gerébtokos ablakok és fa szerkezetű ajtók. A lakás állapota szemrevételezéssel felújítandó állapotúnak mondható.

üzlet, műhely		
Nettó alapterülete	64,07	m ²
Szintek száma	p+fszt+3em	
Épület funkciója	üzlet, műhely	
Építés éve	1930	
		
Alapozás	beton sávalapozás	
Teherhordó szerkezet	tégla	
Födém szerkezet	gerenda + béléstest	
Tetőszerkezet, héjalás	nyeregtető	cserép
Homlokzat	vakolt	
Nyílászárók	fa kétrétegű ablakok	fa beltéri ajtók
Belső burkolatok	burkolt, festett, csempézett	
Padozat	kerámia, parketta, beton	
Fűtés/hőleadók	el. Konvektor	-
Melegvíz	villanybojler	
Világítás	szabványos világítótestek többségében hagyományos izzókkal	
Szellőzés, klíma	természetes	
Egyéb berendezések	nincs	
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 átalagos. Összességében a lakás 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 műhely besorolású ingatlan.

6.0 Értébecslés

6.1 Piaci helyzetelemzés

2025. első félévben javult a kereskedelmiingatlan-piac ciklikus helyzetének megítélése, azonban a stagnáló gazdasági aktivitás nem biztosított kedvező környezetet a szektor élénküléséhez. Előretekintve a hazai GDP, a korábbi várakozásoktól elmaradva, 0,6 százalékkal bővíthet 2025-ben, ami a kereskedelmiingatlan-piaci aktivitás érdemi fellendülésének további elhúzódását vetíti előre.

A kereskedelmiingatlan-szegmensek teljesítményét meghatározó makrogazdasági folyamatokat tekintve, a turizmus bővülésével a szállodaszektor teljesítménymutatói javultak, 2025. első félévben a szállodák külföldi és belföldi vendégéjszakáinak száma is tovább emelkedett. A kiskereskedelmi forgalom is nőtt, ami támogatja a szegmens kihasználatlansági mutatóinak elmúlt időszakokban megfigyelhető javulását mind vidéken, mind pedig a fővárosi bevásárlóközpontokban. Ugyanakkor a csökkenő ipari termelés lassította, visszafogta az ipari-logisztikai szegmens aktivitását keresleti és kínálati oldalon is.

A budapesti irodapiacon 2025. első félévben 1,3 százalékponttal 12,8 százalékra mérséklődött, az ipari-logisztikai piacon pedig jelentős, 5,5 százalékpontos ugrással 13,4 százalékra emelkedett a kihasználatlansági ráta. Ezzel a Budapest és környéki ipari-logisztikai piac kihasználatlansági rátája 2014 óta először haladta meg az irodapiaci mutató értékét, köszönhetően többek között az elmúlt tíz évben nem tapasztalt első félévi negatív nettó piaci felszívásnak. Az építés alatt álló irodaterületek volumenén belül magas a tulajdonosi, elsősorban állami használatra épülő irodaházak aránya. Ennek köszönhetően kedvező a fejlesztések átlagos előbérleti szintje, azonban a költözésekkel jelenleg használatban lévő területek szabadulnak fel, ami a kihasználatlansági ráta emelkedését fogja eredményezni. Összességében az elmúlt negyedévekben látott keresleti szintek és a tervezett új átadások területe mellett az iroda- és az ipari-logisztikai piac esetében is fennáll a túlzott piaci kínálat kockázata, és mindkét szegmens esetében a kihasználatlansági ráta további emelkedése várható. Az irodapiacon a mutató 2026 végéig 16–17 százalék közötti szintre emelkedhet, mely régiós és historikus összevetésben is már átlagot meghaladó érték. Az ipari-logisztikai piacon szintén a ráta emelkedése várható, a mutató 2025 végére meghaladhatja a 15 százalékot.

2025. első félévben a hazai kereskedelmiingatlan-piac befektetési forgalma mintegy 300 millió eurót tett ki, ami az előző év azonos időszaki, alacsony bázist jelentő forgalmát 67 százalékkal meghaladja. Az első félévi forgalom alakulásában érdemi

szerepük volt a nagy értékű (50 millió eurót meghaladó) tranzakcióknak, két ilyen adásvétel adta a forgalom 46 százalékát. KKE-régiós szinten az első félév befektetési forgalma 60 százalékkal emelkedett, jellemzően stagnáló elsődleges (legjobb elhelyezkedésű és minőségű ingatlanokra vonatkozó) irodahozam szintek mellett. A hazai befektetőkhez köthető tranzakciós volumen aránya csökkent az első félévben, 58 százalékot tett ki a 2024-es 73 százalék után, ezáltal a piac kiegyensúlyozottabbá vált. Az érettebb nyugat-európai irodapiacokon és a KKE régió országaiban is jellemzően stagnáltak az elsődleges irodabefektetési hozamok, támogatva az ingatlanértékek stabilizálódását. 2025. első félévben az elsődleges irodahozamok és bérleti díjak alapján számított tőkeértékek a KKE régióban már átlagosan 3,5 százalékkal, Budapesten 1 százalékkal emelkedtek. Ugyanakkor a kereskedelmiingatlan-piac érdemi fellendülésének elindulása még törékeny, erre utal az Egyesült Államok példája, ahol a kereskedelmiingatlan-árindex 2024-ben elindult emelkedése 2025. első félévben ismét csökkenésbe fordult.

2025. első félévben a bankok az előző év azonos időszakához képest 19 százalékkal több kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitelt folyósítottak, és ezek kétharmada építési célú hitelhez kapcsolódott. A kihelyezett projekthitelek volumene az ipar-logisztikai ingatlanok kivételével valamennyi kereskedelmiingatlan-szegmensben nőtt éves összevetésben. Az MNB Hitelezési felmérése alapján 2025 második negyedévében az irodaházak kivételével a bankok nettó 11 százaléka valamennyi üzleti ingatlan szegmensben lazított a hitelhez jutás feltételein, ami mögött a verseny fokozódása állt. 2025 második félévére előretekintve azonban nem terveznek változtatni a projekthitelek sztenderdjein, az irodaházak esetében pedig a válaszadók 10 százaléka szigorítást helyezett kilátásba a szegmenst érintő lassan oldódó ciklikus és strukturális kihívások kapcsán. Összességében a hazai hitelintézetek kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitel-kitettsége mérlegfőösszeg- és szavatolótőke arányosan is kevesebb, mint fele a 2008-as válság utáni legmagasabb szintnek. Emellett az állomány mintegy 70 százaléka konzervatív, 50 százalék alatti LTV mutatóval rendelkezik. A továbbra is fennálló kereskedelmiingatlan-piaci kockázatokra tekintettel, 2026. január 1-jétől az MNB szektorális rendszerkockázati tőkepuffer alkalmazásával erősíti a hitelintézetek sokkellenálló-képességét.

Forrás: MNB

6.2 Ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői

Erősségek (Strengths)	Gyengeségek (Weaknesses)
központ közeli elhelyezkedés	állapot
Lehetőségek (Opportunities)	Veszélyek (Threats)
felújítás, korszerűsítés	Állagromlás, önálló megközelíthetőség

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 1122. Bp. Városmajor utca 32/A-B belterület 6990/0/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:	51,8	MFt	súly:	100%	51,8 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	48,7	MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **51,80 MFt**

51 800 000 Ft

Azaz Ötvenegymillió-Nyolcszázezer Ft

Az értékelt ingatlan nem-lakó besorolású (nem-lakóingatlanként értékelt), ezért a becslt 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 található 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:	1122. Bp. Városmajor utca 32/A-B belterület 6990/0/A/2 hrsz.	Helyszíni szemle:	2026.03.25
------	--------------------------------------------------------------	-------------------	------------

Helyiséglista:

Az ingatlan helyiségei:				
Hrsz	6990/0/A/2			
Telek terület:	64			
	helyiségek:	területe:		állapot:
üzlet, műhely	üzlet, műhely	35,76 m ²		felújítandó
	iroda	21,73 m ²		felújítandó
	mosdó	6,58 m ²		felújítandó
Alapterület korrekciója:				
felépítmény		Nettó alapterület	redukálás (%)	redukált alapterület (m ²)
üzlet, műhely		64,07 m ²	100%	64,07 m ²
Mindösszesen:		64,07 m²		64,07 m²

Piaci Összehasonlító értékelés

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:	1122. Bp. Városmajor utca 32/A-B belterület 6990/0/A/2 hrsz.	Budapest XII. kerület, Városmajor utca fszt.	Budapest XII. kerület, Krisztinaváros	Budapest XII. kerület, Márvány utca alagsor
Jelleg, funkció:	utcafronti üzlet/műhely	utcafronti üzlet, garázs	utcafronti üzlet	utcafronti üzlet
Építés éve:	1930	1930	1930	1930
Adat forrása:		https://ingatlan.com/35247189	https://ingatlan.com/33982694	https://ingatlan.com/34978911
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		51 900 000	70 000 000	75 000 000
redukált alapterület (m2)	64,0	55	65	65
nettó alapterület	64,07	55	65	65
fajlagos ár		943 636	1 076 923	1 153 846
kínálat/adásvétel		adásvétel	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2025.12.10	2026.04	2026.04
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		849 273	969 231	1 038 462
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	64	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
megközelíthetőség	jó	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	felújítandó	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,85	kedvezőbb 0,85
fűtési mód/komfort	fűtetlen	kedvezőbb 0,95	hasonló 1,00	hasonló 1,00
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	utcafronti üzlet/műhely	kedvezőtlenebb 1,05	hasonló 1,00	hasonló 1,00
épületen belüli elhelyezkedés	alagsor	kedvezőbb 0,95	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb	utcafrontos	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		721 882	823 846	882 692
számítás alapját képező terület	64,00	-15%	-15%	-15%
fajlagos átlagár (Ft/m2)	809 473,427			
becsült érték (Ft)	51 806 299			
Becsült érték kerekítve (Ft)	51 800 000			

Cím:	1122. Bp. Városmajor utca 32/A-B belterület 6990/0/A/2 hrsz.	Helyszíni szemle:	2026.03.25
------	--------------------------------------------------------------	-------------------	------------

Hozamszámításon alapuló érték becslése:

A környezetben vizsgált bérletileg hasznosított ingatlanok havi díja, fekvéstől és állapottól függően alakulnak. A magasabb bérleti díjak a frekvenciáltabb 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, 2026-2036

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 **4 866,00 Ft/m²/hó**;

A kihasználtsági tényezőt, 0. évben **85%-on** vettük figyelembe, azt követően **90%-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 **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 **2 900/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
2025	március	7,21
	április	6,79
	május	6,96
	június	7,04
	július	7,18
	augusztus	7,09
	szeptember	6,8
	október	6,81
	november	6,98
	december	6,79
2026	január	6,53
	február	6,4
Átlag		6,88

Funkciók	ráta
A. Hazai alacsony kockázatú befektetés (10 éves állampapír) referencia hozama (kerekítve)	6,90%
B. Ingatlanpiac kockázati prémium	0,10%
C. ingatlantípus kockázata	0,10%
D. regionális kockázat	0,20%
E. Ingatlan műszaki, funkcionális, értékesíthetőségi kockázata	0,10%
Alkalmazott tőkésítési ráta funkciónként, összesen (A+B+C+D+E)	7,40%

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 7,40%-os tőkésítési rátát vettünk alapul.

Hozam számítás DCF módszerrel:

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtatlan címe:	1122. Bp. Városmajor utca 32/A-B belterület 6990/0/A/2 hrsz.	Budapest XII. kerület, Kiss János altábornagy utca fszt.	Budapest XII. kerület, Királyhágó tér 1.	Budapest XII. kerület, Városmajor utca
Jelleg, funkció:	utcafronti üzlet/műhely	utcafronti üzlet	udvari üzlet	utcafronti üzlet
Építés éve:	1930	2000	1930	1930
Adat forrása:		https://ingatlan.com/35285131	https://ingatlan.com/34474916	https://ingatlan.com/35285929
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		490 000	255 000	400 000
redukált alapterület (m2)	64	77	37	63
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		6 364	6 892	6 349
bérleti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja		2026.04	2026.04	2026.04
kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		6 045	6 547	6 032
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	64	nagyobb 1,05	hasonló 1,00	hasonló 1,00
megközelíthetőség	jó	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	felújítandó	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,85	kedvezőbb 0,85
fűtési mód/komfort	fűtetlen	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95
építés éve	1930	kedvezőbb 0,95	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki tartalom	átlagos	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
funkció	utcafronti üzlet/műhely	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
épületen belüli elhelyezkedés	alagsor	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95
egyéb	utcafrontos	hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,05	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		4 836	5 238	4 524
SÚLYOZÁS				
		-20,00%	-20,00%	-25,00%
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	4 866,00			

Cím:	1122. Bp. Városmajor utca 32/A-B belterület 6990/0/A/2 hrsz.	Helyszíni szemle:	2026.03.25
------	--------------------------------------------------------------	-------------------	------------



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség

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

HOZAMALAPÚ ÉRTÉKELÉSE																
390	Ft/€ - MNB- napi középárft.	Alapterület:	64	m2	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
		Telekméret	64	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					2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
A. BEVÉTELEK																
Eu HICP																
2.09																
PGI 1=Potenciális bevétel																
utcafronti üzlet/műhely		12,48	€/m2/hó	64	m2	piaci	9 582 €	9 783 €	9 987 €	10 196 €	10 409 €	10 626 €	10 848 €	11 075 €	11 307 €	11 543 €
utcafronti üzlet/műhely			€/m2/hó		m2		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
kihasználtság:							85%	85%	85%	85%	85%	85%	90%	90%	90%	90%
ÖSSZ BÉRBEADOTT TERÜLET:																
				64	m2		9 582	9 783	9 987	10 196	10 409	10 626	10 848	11 075	11 307	11 543
kihasználatlanságból adódó veszteség							1 437	1 467	1 498	1 529	1 561	1 594	1 085	1 108	1 131	1 154
Működési és behajtási veszteség		1%	Ft/év				96	98	100	102	104	106	108	111	113	115
Összes tervezhető bevétel			€/év				8 049	8 217	8 389	8 564	8 743	8 926	9 655	9 857	10 063	10 273
Összes működési bevétel			Ft/év				3 139 156	3 204 765	3 271 744	3 340 124	3 409 932	3 481 200	3 765 502	3 844 201	3 924 545	4 006 568
B. KIADÁSOK																
Felújítási alap (az üzemeltetési díjon felül)				500	Ft/m2		32 000	32 669	33 352	34 049	34 760	35 487	36 228	36 986	37 759	38 548
Menedzsment díja		Működési bevétel	1,0%	-a			31 392	32 048	32 717	33 401	34 099	34 812	37 655	38 442	39 245	40 066
Tulajdonos fenntartási költsége (az üzemeltetési		Működési bevétel	1,0%	-a			31 392	32 048	32 717	33 401	34 099	34 812	35 540	36 282	37 041	37 815
Építményadó		Alapterület x	2 900	Ft			185 600	185 600	185 600	185 600	185 600	185 600	189 479	193 439	197 482	201 609
Ingatlanadó telek		telekterület x	0	Ft			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Épületbiztosítás, egyéb ktsg.		Működési bevétel	1,0%	-a			31 392	32 048	32 717	33 401	34 099	34 812	37 655	38 442	39 245	40 066
Egyszeri ráfordítási költség:		Felújítandó épületek korszerűsítésére					-									
Összes kiadás							311 775	314 412	317 104	319 852	322 658	325 523	336 557	343 591	350 772	358 103
ÉVENKÉNTI CASH FLOW (A-B)							2 827 382	2 890 353	2 954 640	3 020 271	3 087 274	3 155 677	3 428 945	3 500 610	3 573 773	3 648 464
Diszkonttényező		r =	7,90%				1,0000	0,9268	0,8589	0,7960	0,7378	0,6837	0,6337	0,5873	0,5443	0,5044
ÉVENKÉNTI CASH FLOW JELENÉRTÉKE (PV)							2 827 382	2 678 733	2 537 825	2 404 261	2 277 663	2 157 672	2 172 860	2 055 860	1 945 160	1 840 421
EXIT ÉRTÉK JELENÉRTÉKE		Tőkésítési ráta	7,40%													24 028 369
(örökjáradék / tőkésítési ráta) * diszkonttényező																
INGATLAN HOZAMSZÁMÍTÁSSAL MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKE																
48 700 000 Ft																

Cím:	I 122. Bp. Városmajor utca 32/A-B belterület 6990/0/A/2 hrsz.	Helyszíni szemle:	2026.03.25
------	---------------------------------------------------------------	-------------------	------------



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség



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

9.0 MELLÉKLETEK

Cím:	1122. Bp. Városmajor utca 32/A-B belterület 6990/0/A/2 hrsz.	Helyszíni szemle:	2026.03.25
------	--------------------------------------------------------------	-------------------	------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

m hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/276241/2019
2019.06.11

BUDAPEST XII.KER.

Belterület 6990/0/A/2 helyrajzi szám

1122 BUDAPEST XII.KER. Városmajor utca 32/A-B. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

műhely	64	0 0	362/10000	önkormányzati
--------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 999985/1999/

2. bejegyző határozat: 257805/1993/1993.12.15

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 257805/1993/1993.12.15

jogcím: eredeti felvétel 257805/1993/1993.12.15

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 257805/1993/1993.12.15

jogállás: tulajdonos

név: XII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1126 BUDAPEST XII.KER. Böszörményi út 23-25.

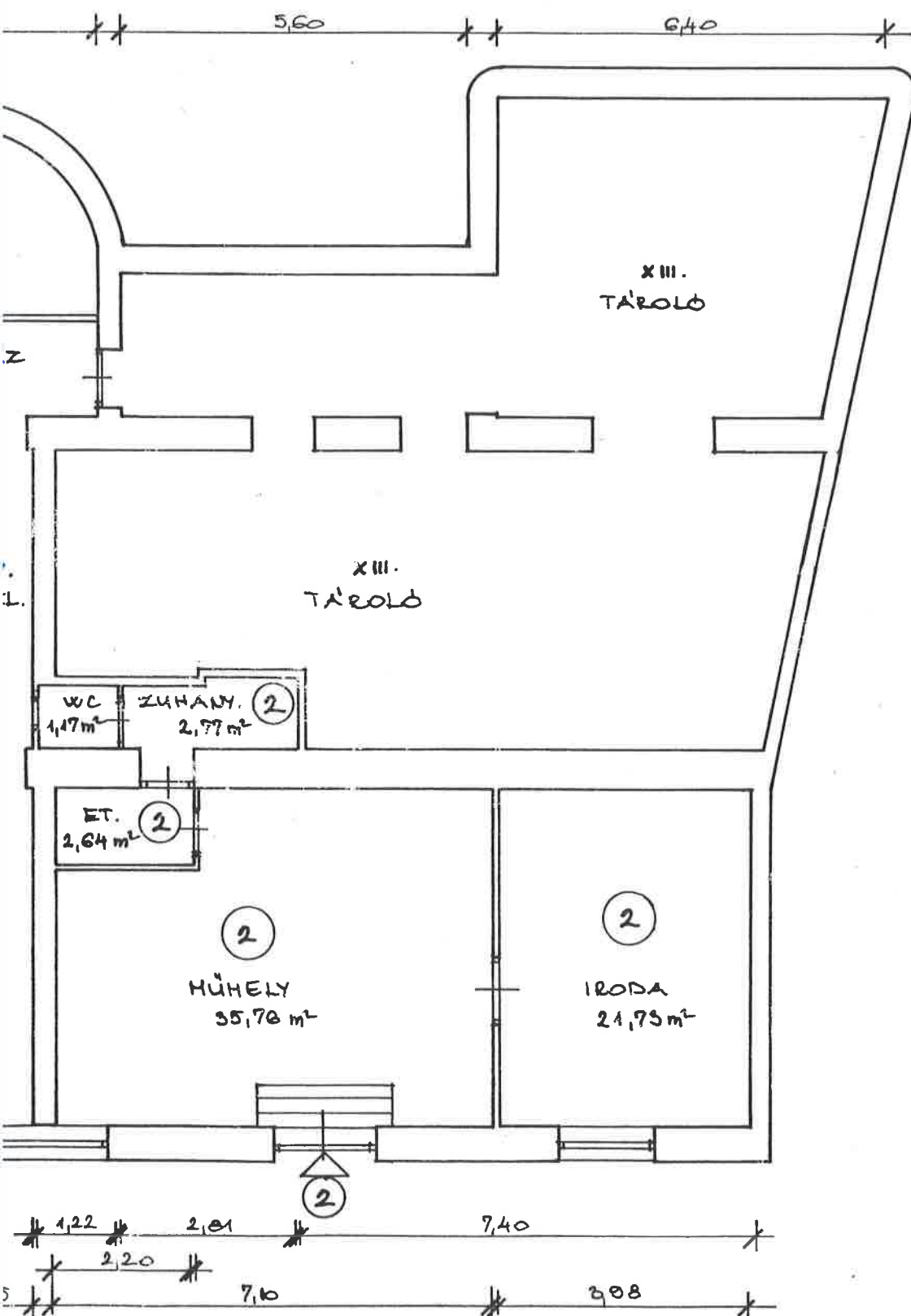
III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

A-B PINCE



Fényképek

Cím:

Budapest 12. kerület

2026.03.25



környezet



környezet



homlokzat



homlokzat



műhely



műhely

Fényképek

Cím: Budapest 12. kerület



műhely



műhely



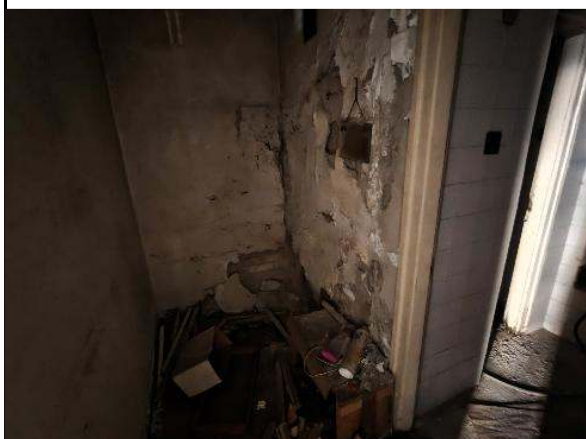
műhely



műhely



villany



vizesblokk

Fényképek

Cím: Budapest 12. kerület



vizesblokk



mosdó



bojler, zuh.



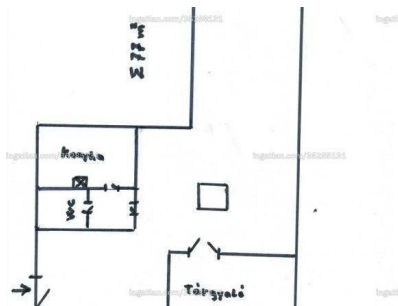
wc

ingatlan.com

Office - MG Home

MG Home Ingatlanbefektető és
Tanácsadó Kft

+36 30 551 0366



Budapest XII. kerület, Kiss János altábornagy utca

Kiadó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár havonta
490 000 FtAlapterület
77 m²Ingatlan állapota **jó állapotú**Építés éve **2001 és 2010 között**Emelet **földszint**Légkondicionáló **nincs megadva**Költözhető **nincs megadva**Min. bérleti idő **12 hónap**Rezsiköltség **nincs megadva**Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**

MOM Park szomszédságában utcaportálos üzlethelyiség kiadó!

Kiss János altábornagy utcában hosszú távra kiadó egy 77 nm-es, utcai bejárattal és nagy kirakattal rendelkező üzlethelyiség. A jó láthatóság és könnyű megközelíthetőség miatt ideális választás irodának, bemutatóteremnek vagy bármilyen szolgáltató tevékenység számára.

Az ingatlan közvetlen kertkapcsolattal rendelkezik, amely ritka lehetőség üzlethelyiségek esetében, és kellemes, nyugodt környezetet biztosít az ott dolgozók számára.





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35285131>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



Budapest XII. kerület, Királyhágó tér 1.

Kiadó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár havonta 255 000 Ft		Alapterület 37 m²	
Ingatlan állapota	felújított	Költözhető	azonnal
Építés éve	1950 előtt	Min. bérleti idő	12 hónap
Emelet	földszint	Rezsiköltség	nincs megadva
Légkondicionáló	van	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Kiadó a Királyhágó tér és a Böszörményi út 11/B sarkán lévő 37 m² üzlethelyiség a kerületi fő OTP fiók és egy Prima üzlet között.

Az üzletben külön mosdó, WC, konyha, kis iroda helyiség található.

Az ingatlanban külön fűtés és víz, villany, gáz óra van.

- ✓ az üzletnek külön utcai bejárata és a ház belső udvarára kijárata is van.
- ✓ forgalmas közösségi közlekedés: 102, 105, 210, 212-es busz, 59, 59A, 59B villamosok
- ✓ parkolás közterületen az üzlet közvetlen közelében
- ✓ az üzlet bejárata közvetlen villamos és buszmegálló előtt van
- ✓ közvetlenül, korrekt tulajdonostól kiadó.

Bérleti díj: 255 000 Ft

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34474916>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Csizmás Emőke
Real Concept Ingatlan**Ellenőrzött Partner****+36 70 421 3232**

Budapest XII. kerület, Városmajor utca

Kiadó üzlethelyiség udvarban

Ár havonta
400 000 FtAlapterület
63 m²

Ingatlan állapota	újszerű	Költözhető	azonnal
Építés éve	1950 előtt	Min. bérleti idő	12 hónap
Emelet	földszint	Rezsiköltség	nincs megadva
Légkondicionáló	nincs	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Kiadó 63 nm-es, igényesen kialakított orvosi rendelő a XII. kerület egyik legkedveltebb részén, a Városmajor utcában.

A rendelő a Városmajor utcában, földszinten helyezkedik el, rendezett, belső lépcsőházas, liftes társasházban. Az épület saját, gondozott belső kertet rendelkezik, amely közvetlenül a lépcsőházból közelíthető meg, a rendelő melletti kapun keresztül – nyugodt, zöld környezetet biztosítva a páciensek és a személyzet számára egyaránt.

Elhelyezkedés és környezet

Az ingatlan kiváló infrastruktúrával rendelkező, presztízsértékű környéken található. Néhány perc sétára elérhető a Városmajor, valamint a Városmajori Szív- és Érgyógyászati Klinika, ami egészségügyi tevékenység szempontjából különösen előnyös elhelyezkedést jelent. A közelben gyógyszertárak, magán- és állami egészségügyi intézmények, kávézók, éttermek, bankok és egyéb szolgáltatások is

megtalálhatók.

A tömegközlekedés kiváló: busz- és villamosmegállók pár lépésre, a Széll Kálmán tér (M2 metró) gyorsan elérhető.

Parkolás az utcán lehetséges.

A rendelő helyiségei

A 63 nm-es ingatlan az alábbi helyiségekből áll:

- közlekedő / váró
- vendég mosdó
- személyzeti mosdó zuhanyzóval
- konyha-étkező (recepációs pultként is használható)
- 3 külön vizsgálóhelyiség

A rendelő jelenleg is orvosi rendelőként üzemel, ennek megfelelően teljes körűen berendezett és felszerelt.

Mindhárom vizsgálóban található vizsgálóágy, íróasztal székekkel, továbbá kettő helyiségben kézmosó is rendelkezésre áll.

A belső kialakítás modern, letisztult stílust ötvözik a klasszikus nagypolgári hangulattal, így esztétikus és professzionális környezetet biztosít bármely egészségügyi szolgáltatás számára.

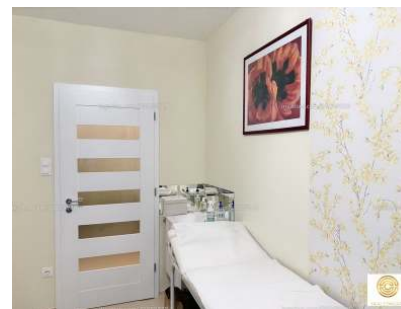
Az egyik vizsgálóból egy terasz nyílik, melyből a társasház hatalmas, közös kertjébe sétálhatunk be.

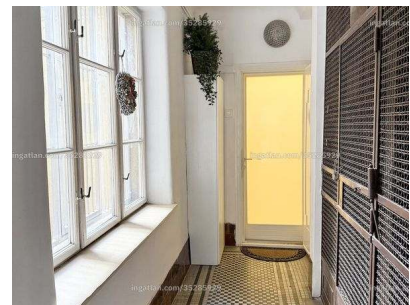
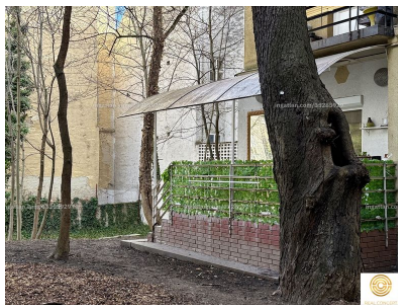
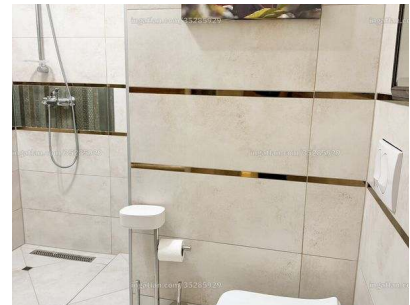
Használat

A teljes rendelő hétfő–kedd, valamint csütörtök–péntek napokon használható.

Ritka lehetőség ilyen adottságú, azonnal működtethető, igényesen kialakított rendelőt bérelni ezen a kiemelt budai lokáción.

További információért és megtekintésért várom megkeresését.





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35285929>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Pálfi Edina
Myhome Ingatlaniroda

Prémium Partner

+36 30 631 3108



Budapest XII. kerület, Városmajor utca

Eladó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár		Alapterület	
51,90 millió Ft		55 m²	
Ingatlan állapota	jó állapotú	Légkondicionáló	nincs megadva
Építés éve	nincs megadva	Rezsiköltség	72 000 Ft/hó
Emelet	földszint	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Eladó ingatlan Budapest 12. kerület, Városmajor utcában, a Déli Pályaudvar felőli oldalon, utcafronti bejárattal rendelkező üzlethelyiség.

- Az ingatlan két helyrajzi számon szerepel: az egyik egy 46 négyzetméteres garázs, a másik pedig egy 12 négyzetméteres tároló helyiség.

Az ingatlannak van egy utcafronti bejárata, míg a a hátsó helyiség (külön HRSZ) közvetlen belső udvarkapcsolattal rendelkezik.

-az ingatlan kitűnően alkalmas üzleti tevékenységre, bemutatóteremnek, vagy akár lakás céljára is.

-az ingatlan felújításon esett át, így azonnal használható, birtokbavehető

-per és tehermentes

Ha éppen ilyet keres , hívjon nyugodtan, szívesen megmutatom.

Az adatok tájékoztató jellegűek!



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35247189>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



Budapest XII. kerület, Krisztinaváros

Eladó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár		Alapterület	
70 millió Ft		65 m ²	
Ingatlan állapota	felújított	Rezsiköltség	20 000 Ft/hó
Építés éve	1950 előtt	Energetikai tanúsítvány	A+
Emelet	nincs megadva	Energiahatékony	igen
Légkondicionáló	nincs megadva		

XII. kerület Alkotás út közelében berendezett üzlethelyiség eladó.

Üzlet jelenlegi funkciója optika, kialakult vevőkörrel rendelkezik.

Az ár nem tartalmazza a teljes berendezést, és a tevékenységhez szükséges gépeket.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33982694>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



Budapest XII. kerület, Márvány utca

Eladó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár 75 millió Ft		Alapterület 65 m²	
Ingatlan állapota	felújított	Légkondicionáló	nincs megadva
Építés éve	nincs megadva	Rezsiköltség	30 000 Ft/hó
Emelet	szuterén	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Eladó Bp., I. - XII., utcai bejáratos frissen felújított, újszerű, 3 szoba nappalis, fürdőszoba, recepció 65 nm üzlethelyiség. Kedvező fenntartási költség, bel-budai környezet, kiváló infrastruktúra jellemzi a Márvány és a Győri út kereszteződésében lévő ingatlant. Alkalmas lakás, irodai célra vagy számos kereskedelmi és vendéglátó tevékenységre, mint pl. webáruház, hostel, átvételi pont, szépség-masszázs vagy biliárd szalon ,fitness terem stb. Ár: 75 millió Ft.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34978911>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

