

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

1. példány

**I 126 Budapest Beethoven utca 4. belterület
7754/0/B2 hrsz. alatti ingatlanról**



Készítette: **Laczi Tamás** 
ingatlanforgalmi értékbecslő (03307/2002)

Ellenőrizte: **Laczi Pongor** 
ingatlanforgalmi értékbecslő (08496/2019)

Készült: Budapest, 2025.09.30



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

Az értékbecslés fordulónapja: 2025.09.30

Cím: I 126 Budapest Beethoven utca 4. belterület 7754/0/B2 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.09.30
--	-------------------	------------

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 értékelt ingatlan megnevezése:	garázs
INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA	
Település (város, kerület):	1126 Budapest Beethoven utca 4. belterület 7754/0/B2 hrsz.
Természetben:	1126 Budapest Beethoven utca 4. belterület 7754/0/B2 hrsz.
HRSZ:	9225/2/B/1, 9225/2/C/1, 9225/2/D/1
Tulajdoni hányad:	1/1
Ingatlan nettó alapterülete:	20 m ²
Ingatlan redukált alapterülete:	20 m ²
jelleg, művelési ág:	belterület garázs
TULAJDONVISZONYOK	
Ingatlan tulajdonosa:	XII. Önkormányzat
Széljegy:	ld. tulajdoni lapon
Teherlapon bejegyzés:	ld. tulajdoni lapon
Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés:	ld. tulajdoni lapon
ÉRTÉKELÉS CÉLJA	Piaci érték megállapítása
INGATLAN BEMUTATÁSA	
Felépítmények száma:	1
Állapota:	felújítandó
Közművesítettség:	-
HASZNOSÍTHATÓSÁG	
Jelenlegi funkció:	garázs
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:	garázs
VALÓS PIACI ÉRTÉK	
Értékelés elve:	Piaci / Hozam alapú
Értékelés fordulónapja:	2025.06.03
Az érték igény-, per- és tehermentes állapotban:	8 600 000 Ft
Az értékelt ingatlan nem-lakó besorolású (nem-lakóingatlanként értékelt), ezért a becsült értékek nettó értékek, az ÁFA-t nem tartalmazzák!	
Az értékbecslés érvényessége:	180 nap

4.0 Megbízás

A Quadriga Familia Kft. (1026. Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 43.a.) elvégezte **Hiba! Érvénytelen csatolás.** alatti ingatlan **tulajdoni I/I hányadához** tartozó ingatlan értékbecslését forgalmi érték megállapításának céljából.

4.1 Megbízás tárgya

Az értékbecslés 1126 Budapest Beethoven utca 4. belterület 7754/0/B2 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
- 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 közművekkel nem rendelkezik. Az ingatlan közterületről önállóan megközelíthető. Az értékelt ingatlant beazonosítani nem tudtuk, a megbízás alapján a szintrajz szerinti 9-es garázst értékeltük. A nyilvántartás szerinti alapterület eltér az alaprajz szerinti alapterülettől, ezért az óvatosság elvét követve a "kisebb" alapterülettel számoltunk az értékképzés során. A tulajdoni lap 30 napnál régebbi. A kialakult érték feltétele a változatlan földhivatali adatok megléte és az ingatlan beazonosíthatósága. Az értékelés során a jelenlegi állapotot vettük figyelembe. Az ingatlan állapotára és jellegére (nyitott) való tekintettel a szokásosnál nagyobb korrekciót alkalmaztunk.

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.

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:

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.

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 értéké 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: 2011.03.02

1126 Budapest Beethoven utca 4.		belterület
Hrsz:		7754/0/B2
Széljegy:		
Tulajdoni lap I. része:		
Terület megnevezése:	garázs	
Területe:	19	
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:	55 650 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 Krisztinavárosban, a Beethoven utcában található, nagyrészt lakó ingatlanok szomszédságában.
Környezete:	Az értékelt ingatlan a Bp. központjától Ny-ra, nagyrészt lakó ingatlanok szomszédságában, aszfaltozott utcában található.
Megközelíthetősége:	Beethoven utcáról közelíthető meg gépjárművel vagy tömegközlekedési eszközökkel. Parkolás a telken belül megoldott, vagy közterületen ingyenes övezetben lehetséges.
Tömegközlekedési eszközök:	Busz, villamos, vasút
Utca burkolata:	Aszfaltozott burkolat
Infrastruktúra:	Infrastrukturális ellátottsága teljes
Domborzat, lejtés, tájolás:	Lejtős
Telek határai, kerítettsége:	Kerített
Épület, építmény elhelyezkedése a telken:	Szabadon álló
Növényzet:	Részleges
Jelenlegi hasznosítás:	garázs
Egyéb:	-

Környezet

Az értékelt ingatlan a Krisztinavárosban, a Beethoven utcában található, nagyrészt lakó ingatlanok szomszédságában.


Megközelíthetőség, parkolás

Az értékelt ingatlan a Bp. központjától Ny-ra, nagyrészt lakó ingatlanok szomszédságában, aszfaltozott utcában található.

5.4 Ingatlan bemutatása

Épület/ek bemutatása

Az értékelt ingatlan 1970-es években épült, hagyományos szerkezetű, földszintes garázsok. A garázsok állapota szemrevételezéssel átlagosnak állapotúnak mondható.

nyitott garázs	
Nettó alapterülete	19,8 m ²
Szintek száma	fszt+em
Épület funkciója	nyitott garázs
Építés éve	1970
	
Alapozás	beton
Teherhordó szerkezet	tégla, könnyűszerk.
Födém szerkezet	fém
Tető szerkezet, héjalás	félnyereg tető hullámlemez
Homlokzat	vakolatlan
Nyílászárók	-
Belső burkolatok	vakolatlan
Padozat	beton, térkő
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 fényel 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 garázs 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
önálló	nyitott
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 1126 Budapest Beethoven utca 4. belterület 7754/0/B2 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:	8,6	MFt	súly:	100%	8,6 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	5,29	MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **8,60 MFt**

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.

Feltéteztük, 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 értébecslés 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:	1126 Budapest Beethoven utca 4. belterület 7754/0/B2 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.09.30
------	--	-------------------	------------

Helyiséglista:

Az ingatlan helyiségei:				
Hrsz	7754/0/B2			
Telek terület:	19			
	helyiségek:	területe:	burkolat:	állapot:
nyitott garázs	tároló	19,80 m ²	beton	felújítandó
Alapterület korrekciója:				
felépítmény	Nettó alapterület	redukálás (%)	redukált alapterület (m ²)	
nyitott garázs	19,80 m ²	100%	19,80 m ²	
Mindösszesen:	19,80 m²		19,80 m²	

Piaci Összehasonlító értékelés

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtatlan címe:	1126 Budapest Beethoven utca 4. belterület 7754/0/B2 hrsz.	Budapest XII. kerület, Városmajor utca 42.	Budapest I. kerület, Hegyalja út 30.	Budapest XI. kerület, Kelenhegyi út 47.
Jelleg, funkció:	önálló garázs	önálló garázs	önálló garázs	önálló garázs
Építés éve:	1970	1970	1970	1970
Adat forrása:		https://ingatlan.com/34357213	https://ingatlan.com/34958866	https://ingatlan.com/34884460
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		29 900 000	23 500 000	22 990 000
redukált alapterület (m2)	19,0	30	27	22
nettó alapterület	19,00	30	27	22
fajlagos ár		996 667	870 370	1 045 000
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2025.11	2025.11	2025.11
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,80	0,80	0,80
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		797 333	696 296	836 000
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
földrajzi elhelyezkedés		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építési mód	vegyes	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95
alapterület	19	nagyobb 1,05	nagyobb 1,05	hasonló 1,00
megközelíthetőség	jó	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	felújítandó	kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,80
közművek	nincs	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95
építés éve	1970	1970 1,00	1970 1,00	1970 1,00
műszaki tartalom	átlagos	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
funkció	nyitott garázs	kedvezőbb 0,85	kedvezőbb 0,85	kedvezőbb 0,85
belmagasság		kedvezőbb 0,95	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb	-	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHAJONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		478 400	417 778	459 800
SÜLYÖZÉS				
számítás alapját képező terület	19,00	-40%	-40%	-45%
fajlagos átlagár (Ft/m2)	451 992,593			
becsült érték (Ft)	8 587 859			
Becsült érték kerekítve (Ft)	8 590 000			

Hozamszámításon alapuló érték becslése:

A környezetben vizsgált bérletileg hasznosított ingatlanok havi díja, fekvéstől és állapotól 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 időszak, 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 **1 494,00 Ft/m²/hó**;

A kihasználtsági tényezőt, 0. évben **90%**-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 **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	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
	július	7,18
	augusztus	7,09
Átlag		6,78

Funkciók	ráta
A. Hazai alacsony kockázatú befektetés (10 éves állampapír) referencia hozama (kerekítve)	6,80%
B. Ingatlanpiac kockázati prémium	0,30%
C. ingatlantípus kockázata	0,10%
D. regionális kockázat	0,30%
E. Ingatlan műszaki, funkcionális, értékesíthetőségi kockázata	0,20%
Alkalmazott tőkésítési ráta funkciónként, összesen (A+B+C+D+E)	7,70%

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 7,70%-os tőkésítési rátát vettünk alapul.

Hozam számítás DCF módszerrel:

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtalan címe:	1126 Budapest Beethoven utca 4. belterület 7754/0/B2 hrsz.	Budapest XII. kerület, Beethoven utca 2.	Budapest XII. kerület, Városmajor utca	Budapest XII. kerület, Határőr út
Jelleg, funkció:	önálló garázs	önálló garázs	önálló garázs	önálló garázs
Építés éve:	1970	1970	1970	1970
Adat forrása:		https://ingatlan.com/34996123	https://ingatlan.com/34846122	https://ingatlan.com/34575574
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		40 000	65 000	80 000
redukált alapterület (m2)	19	13	23	30
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		3 077	2 826	2 667
bérleti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja		2025.11	2025.11	2025.11
kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		2 769	2 543	2 400
ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
földrajzi elhelyezkedés		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építési mód	vegyes	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alapterület	19	kisebb 0,95	hasonló 1,00	nagyobb 1,05
megközelíthetőség	jó	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	felújítandó	kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,80
közművek	nincs	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95
építés éve	1970	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki tartalom	átlagos	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95	hasonló 1,00
funkció	nyitott garázs	kedvezőbb 0,85	kedvezőbb 0,85	kedvezőbb 0,85
egyéb		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		1 523	1 399	1 560
SÚLYOZÁS				
		-45,00%	-45,00%	-35,00%
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)		1 494,00		

Cím:	1126 Budapest Beethoven utca 4. belterület 7754/0/B2 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.09.30
------	--	-------------------	------------



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség

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

HOZAMALAPÚ ÉRTÉKELÉSE																
395 Ft/€ - MNB- napi középár.	Alapterület:	19 m ²	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
	Telekméret	19 m ²														
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			4,28													
PGI 1=Potenciális bevétel		euró/év														
garázs B/1	3,78	€/m ² /hó	19 m ²	piaci	862 €	899 €	938 €	978 €	1 020 €	1 063 €	1 109 €	1 156 €	1 206 €	1 257 €	1 311 €	1 367 €
		€/m ² /hó			0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
kihasználtság:					90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
ÖSSZ BÉRBEADOTT TERÜLET: 19 m ²																
Összes bérleti bevétel (fszt)		euró/év		862	899	938	978	1 020	1 063	1 109	1 156	1 206	1 257	1 311	1 367	
kihasználatlanságból adódó veszteség				86	90	94	98	102	106	111	116	121	126	131	137	
Működési és behajtási veszteség	1%	Ft/év		9	9	9	10	10	11	11	12	12	13	13	14	
Összes tervezhető bevétel		euró/év		767	800	835	870	908	946	987	1 029	1 073	1 119	1 167	1 217	
Összes működési bevétel		Ft/év		303 162	316 137	329 668	343 778	358 491	373 835	389 835	406 520	423 919	442 063	460 983	480 713	
B. KIADÁSOK																
Felújítási alap (az üzemeltetési díjon felül)			500 Ft/m ²		9 500	9 907	10 331	10 773	11 234	11 715	12 216	12 739	13 284	13 853	14 446	14 446
Menedzsment díja	Működési bevétel	1,0%	-a		3 032	3 161	3 297	3 438	3 585	3 738	3 898	4 065	4 239	4 421	4 610	4 807
Tulajdonos fenntartási költsége (az üzemeltetési)	Működési bevétel	1,0%	-a		3 032	3 161	3 297	3 438	3 585	3 738	3 898	4 065	4 239	4 421	4 610	4 807
Építményadó	Alapterület x	0 Ft			0	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	0
Épületbiztosítás, egyéb ktsg.	Működési bevétel	1,0%	-a		3 032	3 161	3 297	3 438	3 585	3 738	3 898	4 065	4 239	4 421	4 610	4 807
Egyszeri ráfordítási költség:	Felújítandó épületek korszerűsítésére				-											
Összes kiadás					18 595	19 391	20 221	21 086	21 989	22 930	23 911	24 934	26 002	27 115	28 275	28 867
ÉVENKÉNTI CASH FLOW (A-B)					284 567	296 746	309 447	322 691	336 503	350 905	365 924	381 585	397 917	414 948	432 708	451 846
Diszkonttényező	r =	8,20%			1,0000	0,9242	0,8542	0,7894	0,7296	0,6743	0,6232	0,5760	0,5323	0,4920	0,4547	0,4547
ÉVENKÉNTI CASH FLOW JELENÉRTÉKE (PV)					284 567	274 257	264 321	254 745	245 516	236 621	228 048	219 786	211 824	204 149	196 753	2 668 253
EXIT ÉRTÉK JELENÉRTÉKE	Tőkésítési ráta	7,70%														2 668 253
(örökjáradék / tőkésítési ráta) * diszkonttényező																
INGATLAN HOZAMSZÁMÍTÁSSAL MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKE																5 290 000 Ft

Cím: 1126 Budapest Beethoven utca 4. belterület 7754/0/B2 hrsz. Helyszíni szemle: 2025.09.30



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség

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

9.0 MELLÉKLETEK

Cím:	I 126 Budapest Beethoven utca 4. belterület 7754/0/B2 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.09.30
------	---	-------------------	------------

Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/97914/2011

2011.03.02

BUDAPEST XII.KER.

Belterület 7754/0/B/2 helyrajzi szám

1126 BUDAPEST XII.KER. Beethoven utca 4.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

garázs	19	0 0	42/1000	önkormányzati
--------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 999991/1999/

2. bejegyző határozat: 46364/1991/1990.09.07

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtó okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 137759/3/1992/1992.11.10

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: XII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

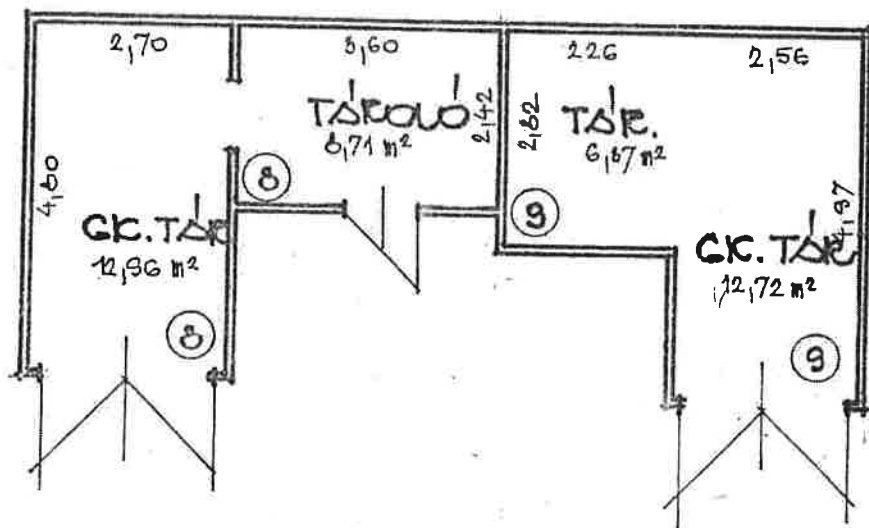
cím: 1126 BUDAPEST XII.KER. Bószörményi út 23-25.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 335738/2004(2003.08.25.)

Elővásárlási jog a 7754/0/A/1-7, 7754/0/B/1 hrsz-ú ingatlanokra bejegyzett tulajdonosok javára.

TULAJDONI LAP VÉGE



UDVARI MELEKÉPÜLETEK

M = 1 : 100

Orbán Lajosné
Orbán Lajosné
 magasp. üzemmérnök
 1126 Budapest, Ugozsa u. 14
 Telefon: 551-630
 É-191-722

tlw

BUDAPEST, XII. BEETHOVEN U. 4.

7754 -ARSE.

TERVI ORBÁN LAJOSNÉ É-5/01-722

1990. VI.





Fényképek

Cím: 1126 Budapest Beethoven utca 4.

Hrsz.: 7754/0/B/2



környezet



környezet



utcafront



házsám



garázs



garázs

Fényképek

Cím: 1126 Budapest Beethoven utca 4.

Hrsz.: 7754/0/B/2



garázs



garázs



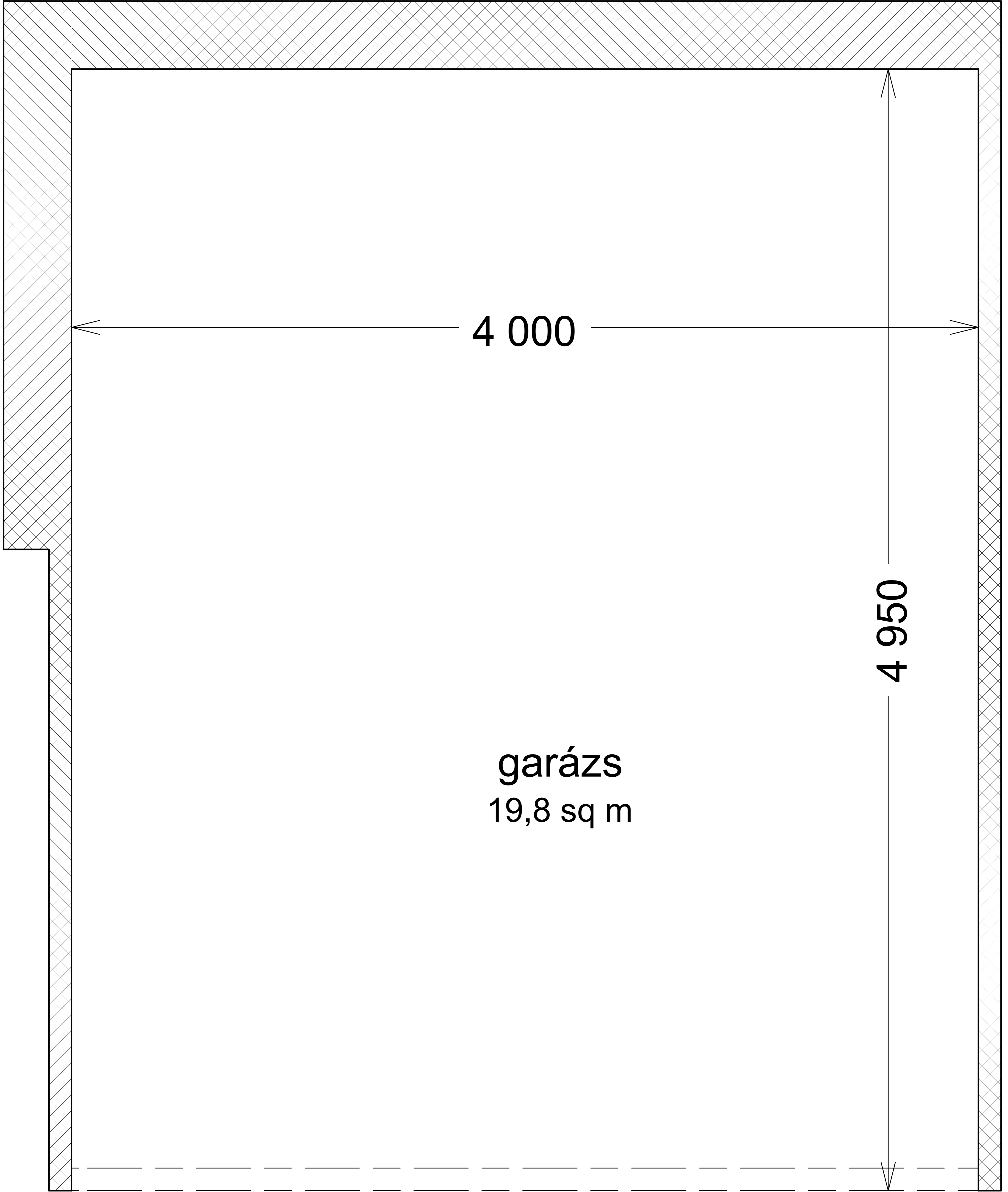
garázs



garázs



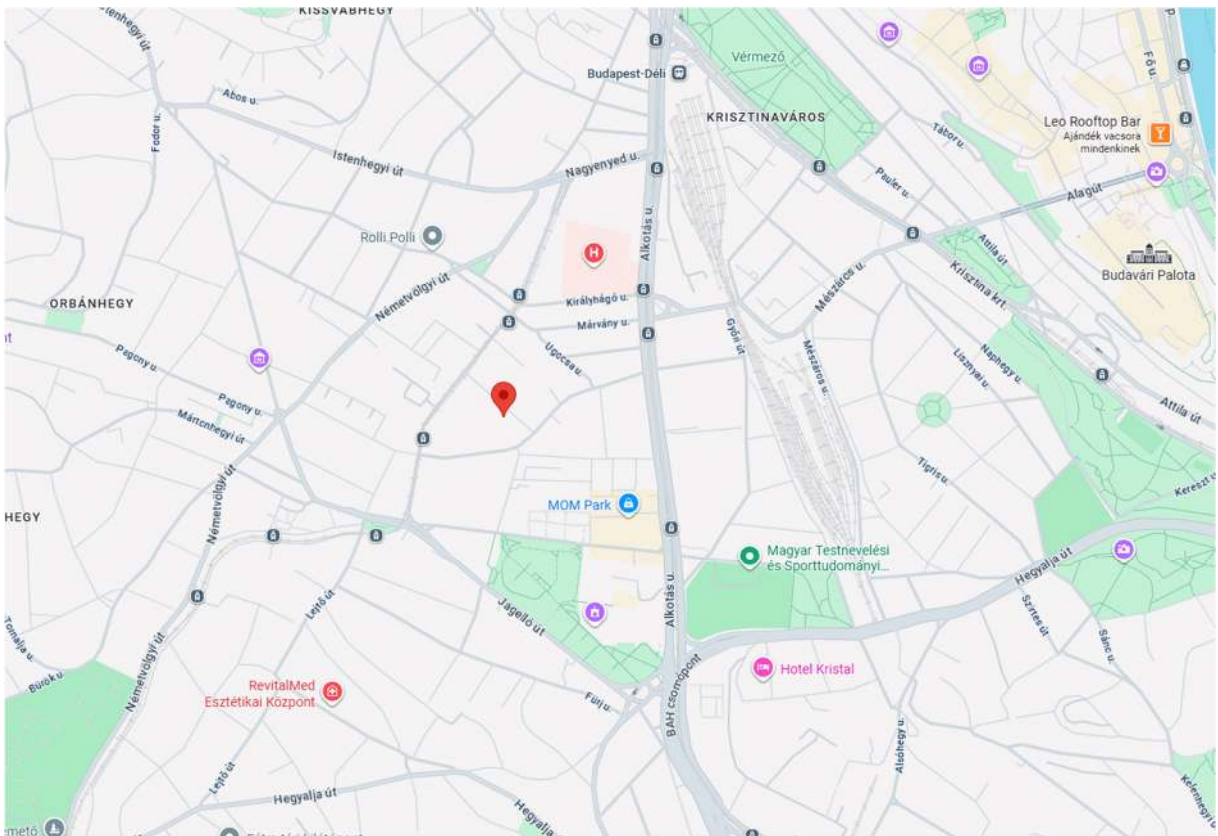
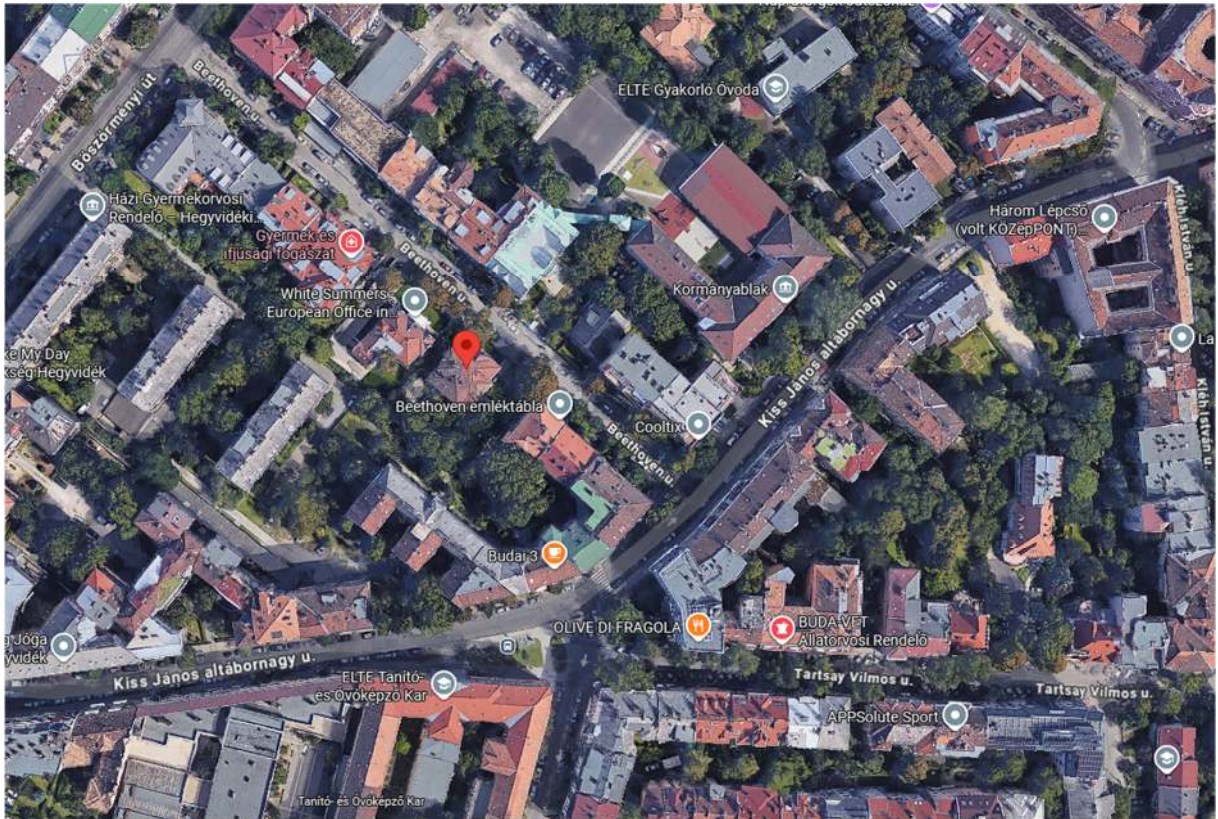
garázs

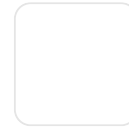


4 000

4 950

garázs
19,8 sq m





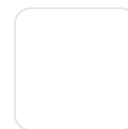
Budapest XII. kerület, Városmajor utca 42.

Eladó önálló garázs

Ár	Alapterület
29,90 millió Ft 71,530 ezer €	30 m²
Ingatlan állapota nincs megadva	Parkolóhelyek száma nincs megadva
Építés éve nincs megadva	

Eladó a Barabás Villa közvetlen szomszédságában, Műemlék Társasház udvarán, külön helyrajzi számon szereplő a házban egyedüli téglá építésű garázs. Jelenleg villany, víz nincs bevezetve. Hatalmas belmagasságának köszönhetően akár +10-15 nm galéria is kiépíthető. A Déli Pályaudvar, és a Széll Kálmán Tér is 500 m. Számos hasznosítási lehetőséget rejt az ingatlan. Remek lehetőség befektetésnek is. Közös költség 5.000.- Ft. Kapubejáró 2 méter széles. Garázs : 6,5 m X 4,6 m. Garázskapu 2,30 X 2 m. Jármű vagy ingatlan csere érdekel. Közvetítők Ne keressenek!

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34357213>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



Budapest I. kerület, Hegyalja út 30.

Eladó önálló garázs

Ár

23,50 millió Ft

54,520 ezer €

Alapterület

27 m²

Ingatlan állapota **nincs megadva**

Parkolóhelyek száma **1**

Építés éve **nincs megadva**

Eladó 27 m²-es garázs az I. kerületben.

A parkolás mellett tárolási lehetőség is adott.

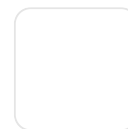
A kapu bejáratától 5m-re buszmegálló található.

Jelenleg raktárként funkcionál, de azonnal használatba lehet venni.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34958866>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély



+36 20 946 8245



Budapest XI. kerület, Kelenhegyi út 47.

Eladó önálló garázs

Ár

22,99 millió Ft

Alapterület

22 m²

Ingatlan állapota **jó állapotú**

Parkolóhelyek száma **nincs megadva**

Építés éve **1950 és 1980 között**

Gellérthegyen társasház aljában, nyugodt biztonságos helyen önálló garázs tulajdonostól eladó.

Széles 270x200 cm ajtóval, 220cm belmagasságú és 6m hosszúságú.

A garázs száraz és jó állapotú.

Vezetékes víz, villany és csatorna van benne.

Saját helyrajzi számmal rendelkezik.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34884460>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Napsugár Centrum

Ingatlan iroda

Napsugár Centrum

Ingatlaniroda



+36 20 250 6929



Budapest XII. kerület, Beethoven utca 2.

Kiadó önálló garázs

Ár havonta

40 000 Ft

Alapterület

13 m²

Ingatlan állapota **nincs megadva**

Min. bérleti idő **6 hónap**

Építés éve **nincs megadva**

Parkolóhelyek száma **nincs megadva**

Költözhető **azonnal**

XII. kerület Beethoven utcában 13nm önálló GARÁZS bérbeadó.

Utcáról megközelíthető, sík terület.

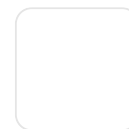
Tárolásra is remek választás. Plussz 1 autó a garázs elé parkolhat.

Bérleti díj: 40.000.Ft./ hó

Érdeklődni: Tátrai Edina



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34996123>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



Budapest XII. kerület, Városmajor utca

Kiadó önálló garázs

Ár havonta
65 000 Ft

Alapterület
23 m²

Ingatlan állapota **nincs megadva**

Min. bérleti idő **nincs megadva**

Építés éve **nincs megadva**

Parkolóhelyek száma **nincs megadva**

Költözhető **nincs megadva**

2. Kerületben központi részen a Városmajor utcában, kiadó önálló garázs!

HÖRMANN Távirányítós garazskapu: szélesség 2500mm, magassága 2125 mm, áram van a helyiségben!

További részletekért kérlek keress üzenetben.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34846122>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



Budapest XII. kerület, Határőr út

Kiadó önálló garázs

Ár havonta
80 000 Ft

Alapterület
30 m²

Ingatlan állapota **nincs megadva**

Min. bérleti idő **nincs megadva**

Építés éve **nincs megadva**

Parkolóhelyek száma **nincs megadva**

Költözhető **azonnal**

12. kerületben a Határőr úton, villaépületben, 30 m²-es külön bejáratú, nagy belmagasságú száraz garázs kiadó. Vízellátása van a helyiségnek.

Ár.: 80.000Ft/hó

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34575574>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

