

# 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, 2026.05.28



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

**Az értékbecslés fordulónapja: 2026.05.28**

Cím: I 126 Budapest Beethoven utca 4. belterület 7754/0/B2 hrsz.	Helyszíni szemle:	2026.05.28
--	-------------------	------------

## 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

<b>MEGBÍZÓ</b>	
Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat	
<b>MEGBÍZOTT</b>	
Quadriga Familia Kft.	
<b>MEGBÍZÁS TÁRGYA</b>	
Az értékelte ingatlan megnevezése:	garázs
<b>INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA</b>	
Település (város, kerület):	I 126 Budapest Beethoven utca 4. belterület 7754/0/B2 hrsz.
Természetben:	I 126 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 <sup>2</sup>
Ingatlan redukált alapterülete:	20 m <sup>2</sup>
jelleg, művelési ág:	belterület      garázs
<b>TULAJDONVISZONYOK</b>	
Ingatlan tulajdonosa:	XII. Önkormányzat
Széljegy:	ld. tulajdoni lapon
Teherlapon bejegyzés:	ld. tulajdoni lapon
Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés:	ld. tulajdoni lapon
<b>ÉRTÉKELÉS CÉLJA</b>	Piaci érték megállapítása
<b>INGATLAN BEMUTATÁSA</b>	
Felépítmények száma:	1
Állapota:	felújítandó
Közművesítettség:	-
<b>HASZNOSÍTHATÓSÁG</b>	
Jelenlegi funkció:	garázs
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:	garázs
<b>VALÓS PIACI ÉRTÉK</b>	
Értékelés elve:	Piaci / Hozam alapú
Értékelés fordulónapja:	2025.06.03
<b>Az érték igény-, per- és tehermentes állapotban:</b>	<b>9 200 000                      Ft</b>
<b>Az értékelte ingatlan nem-lakó besorolású (nem-lakóingatlanként értékelte), ezért a becsült értékek nettó értékek, az ÁFA-t nem tartalmazzák!</b>	
Az értékbecslés érvényessége:	180 nap



1112 Budapest,  
 Kapocs ut. 16.  
**ADÓSZÁM**  
 12049973-2-43

Értékbecslő:

  
 .....  
 Laci Tamás

## 4.0 Megbízás

A Quadrigo 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. Az előmény óta az a kapott információ alapján az ingatlanon változás nem történt, így új helyszíni szemlét nem tartottunk. A kialakult érték feltétele a változatlan földhivatali adatok, előző szemle állapotának 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 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. 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 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: 2011.03.02

1126 Budapest Beethoven utca 4.		belterület
Hrsz:		7754/0/B2
Széljegy:		
<b>Tulajdoni lap I. része:</b>		
Terület megnevezése:	garázs	
Területe:	19	
I.		
<b>Tulajdoni lap II. része:</b>		
Tulajdoni hányad:	1/1	
Jogállás:	tulajdonos	
Jogosult neve:	XII. Önkormányzat	
Címe:	1126 Bp., Böszörményi út 23-25.	
<b>Tulajdoni lap III. része: -</b>		

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, aszfalozott 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:	Aszfalozott 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, aszfalozott 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 <sup>2</sup>
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
Bevilágítotttság:	a helyiségek méretei megfelelőek, természetes fényel és szellőzéssel megfelelően ellátottak.
Műszaki állapot:	Az épület külső homlokzata és tetőszerkezete felújítandó. Összességében az épület felújítandó állapotú. <b>Konkrét vizsgálat nem történt, de ennek hiányában is megállapítható, hogy az épület korszerűtlen energetikai szempontból.</b>

### **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

2025-ben a visszafogott konjunktúra nem tudta érdemben támogatni a kereskedelmiingatlan-piacot, ugyanakkor egyes piaci szegmensekben kedvező folyamatok láthatók. A turizmus bővülésével a szállodaszektor teljesítménymutatói javultak, emellett a kiskereskedelmi forgalom bővülése is folytatódott a fogyasztói bizalmi index kétéves csúcsra emelkedésével. 2025-ben összességében javult a kereskedelmiingatlan-piac ciklikus helyzetének megítélése, azonban a piaci megítélés továbbra is a kilátások bizonytalanságát tükrözi.

A budapesti irodapiacon 2025-ben 1,6 százalékponttal 12,5 százalékra – ismét a 13,3 százalékos hosszú távú átlaga alá – mérséklődött, az ipari-logisztikai piacon pedig jelentős, 4,9 százalékpontos ugrással 12,8 százalékra emelkedett a kihasználatlansági ráta. A budapesti ipari-logisztikai kihasználatlansági ráta ezzel meghaladja 10,4 százalékos hosszú távú átlagos értékét, ami a régiós fővárosok közötti összevetésben is magas szintnek számít. A mutató emelkedését a Budapest és környéki ipari-logisztikai piac magas új átadási volumene és az elmúlt évek alacsony nettó piaci felszívása eredményezte. Összességében az elmúlt negyedévekben látott keresleti szintek és a tervezett új átadási volumenek, valamint várható költözések az iroda- és az ipari-logisztikai piac esetében is a kihasználatlansági ráta további emelkedését vetítik előre, amivel 2026-ban az irodapiaci mutató ismét a hosszú távú átlaga fölé emelkedhet.

2025-ben a hazai kereskedelmiingatlan-piac befektetési forgalma mintegy 900 millió eurót tett ki, ami az előző év alacsony bázist jelentő forgalmát 123 százalékkal haladta meg. Az éves forgalom alakulásában érdemi szerepük volt a nagy értékű (50 millió eurót meghaladó) tranzakcióknak, négy ilyen adásvétel adta a forgalom 43 százalékát. A hazai befektetőkhez köthető tranzakciós volumen aránya csökkent 2025-ben, 61 százalékot tett ki a 2024-es 73 százalék után, ezáltal a piac kiegyensúlyozottabbá vált. Az érettebb nyugat-európai irodapiacokon és a KKE régió országában is jellemzően stagnáltak az elsődleges irodabefektetési hozamok, tovább támogatva az ingatlanértékek stabilizálódását. 2025-ben az elsődleges irodahozamok és bérleti díjak alapján számított tőkeértékek a KKE régióban átlagosan 5,5 százalékkal, Budapesten pedig 2 százalékkal emelkedtek. A fokozódó geopolitikai feszültségek az építési költségek nem várt emelkedése révén kockázatot jelentenek a kivitelezésekre is, és emelik az ingatlanpiaci elvárt hozamokat.

2025-ben a bankok az előző év azonos időszakához képest 54 százalékkal több kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitelt folyósítottak, és ezek közel

kétharmada építési célú hitelhez kapcsolódott. A kihelyezett projekthitelek volumene az ipari-logisztikai és az egyéb ingatlanok kivételével valamennyi kereskedelmiingatlan-szegmensben nőtt éves összevetésben. Az éves folyósítások nagymértékű emelkedését mutató kiskereskedelem, iroda és szálloda szegmensekben érdemi szerepe volt néhány nagy összegű fennálló hitelkitettségek refinanszírozásának, ezért a folyósítások 34 százalékos állományarányos szintje mellett az árfolyamszűrt állomány mindössze 7 százalékkal emelkedett. Összességében elmondható, hogy a hitelintézetek kereskedelmi ingatlanon fedezett projekthitelei nagy arányban főváros és környéki ingatlanokat finanszíroznak, érdemi emelkedés a vidéki területek felé nem azonosítható az elmúlt években. Az MNB Hitelezési felmérése alapján 2025 negyedik negyedében a bankok összeségében változatlanul hagyták az üzleti ingatlan szegmensben a hitelhez jutás feltételeit, de irodaházak esetében nettó 11 százalékkal szigorított. 2026 első félévére előretekintve, a bankok 26 százaléka a kockázati tolerancia megváltozására hivatkozva az irodaházak esetében tovább szigorítana a projekthitel-sztenderdeken.

A továbbra is fennálló kereskedelmiingatlan-piaci kockázatokra tekintettel – a korábbi döntésnek megfelelően – az MNB 2026. január 1-jétől 1 százalékos szektorális rendszerkockázati tőkepuffert (sSyRB) alkalmaz. Ez támogatja a hazai hitelintézetek kereskedelmiingatlan-piacca szembeni kitettségei vonatkozásában a sokkellenálló-képesség növelését. A kockázatokat mérsékli továbbá a portfólió konzervatív átlagos LTV-aránya, a kitettségek piaci kereslet szempontjából kedvező területi eloszlása, valamint az alacsony NPL-ráta is.

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:



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség

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

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

Cím:	1126 Budapest Beethoven utca 4. belterület 7754/0/B2 hrsz.	Helyszíni szemle:	2026.05.28
------	--	-------------------	------------

### 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:	9,16	MFt	súly:	100%	9,16 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	4,69	MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **9,16 MFt**

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.

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 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:	1126 Budapest Beethoven utca 4. belterület 7754/0/B2 hrsz.	Helyszíni szemle:	2026.05.28
------	--	-------------------	------------

## Helyiséglista:

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

## Piaci Összehasonlító értékelés

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, Városmajor utca 42.	Budapest XII. kerület, Diós árokú	Budapest XII. kerület, Zirzen Janka utca 13.
Jelleg, funkció:	önálló garázs	önálló garázs	önálló garázs	önálló garázs
Építés éve:	1970	1970	1970	1970
Adat forrása:		<a href="https://ingatlan.com/34357213">https://ingatlan.com/34357213</a>	<a href="https://ingatlan.com/35338600">https://ingatlan.com/35338600</a>	<a href="https://ingatlan.com/35399768">https://ingatlan.com/35399768</a>
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		32 900 000	14 990 000	21 000 000
redukált alapterület (m2)	19,0	30	15	21
nettó alapterület	19,00	30	15	21
<b>fajlagos ár</b>		<b>1 096 667</b>	<b>999 333</b>	<b>1 000 000</b>
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2026.05	2026.05	2026.05
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,80	0,80	0,80
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		877 333	799 467	800 000
<b>ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT</b>				
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	hasonló 1,00	hasonló 1,00
megközelíthetőség	jó	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	felújítandó	kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,85	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
<b>ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE</b>		<b>526 400</b>	<b>479 680</b>	<b>440 000</b>
<b>SÜLYÖZÉS</b>				
számítás alapját képező terület	19,00	-40%	-40%	-45%
fajlagos átlagár (Ft/m2)	482 026,667			
becsült érték (Ft)	<b>9 158 507</b>			
<b>Becsült érték kerekítve (Ft)</b>	<b>9 160 000</b>			



## Hozamszámításon alapuló érték becslése:

A környezetben vizsgált bérletileg hasznosított ingatlanok havi díja, fekvéstől és állapottól függően alakulnak. A magasabb bérleti díjak a frekvenciát területeken 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, 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 **1 440,22 Ft/m<sup>2</sup>/hó**;

A kihasználtsági tényezőt, 0. évben **95%**-on vettük figyelembe, azt követően **95%**-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/m<sup>2</sup>**-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/m<sup>2</sup>/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](https://statisztika.mnb.hu/publikacios-temak/kamatlabak_-penz-es-tokepiaci-adatok/allampapirpiaci-referenciahozamok/allampapirpiaci-referenciahozamok) )

Hó végén		10 év
2025	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
	március	7,17
	április	6,03
<b>Átlag</b>		<b>6,82</b>

Funkciók	ráta
A. Hazai alacsony kockázatú befektetés (10 éves állampapír) referencia hozama (kerekítve)	6,80%
B. Ingatlanpiac kockázati prémium	0,10%
C. ingatlantípus kockázata	0,10%
D. regionális kockázat	0,30%
E. Ingatlan műszaki, funkcionális, értékesíthetőségi kockázata	0,20%
<b>Alkalmazott tőkésítési ráta funkciónként, összesen (A+B+C+D+E)</b>	<b>7,50%</b>

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 7,50%-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, Sasfíók utca	Budapest XII. kerület, Diós árok 19.	Budapest II. kerület, Széher út 89.
Jelleg, funkció:	önálló garázs	önálló garázs	önálló garázs	önálló garázs
Építés éve:	1970	1970	1970	1970
Adat forrása:		<a href="https://ingatlan.com/35140079">https://ingatlan.com/35140079</a>	<a href="https://ingatlan.com/27494151">https://ingatlan.com/27494151</a>	<a href="https://ingatlan.com/35098357">https://ingatlan.com/35098357</a>
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		40 000	43 000	45 000
redukált alapterület (m2)	19	15	16	17
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		2 667	2 688	2 647
bérleti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja		2026.05	2026.05	2026.05
kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		2 400	2 419	2 382
<b>ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT</b>				
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	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
megközelíthetőség	jó	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	felújítandó	kedvezőbb 0,80	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	hasonló 1,00	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
<b>ÖSSZEHAJONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE</b>		<b>1 440</b>	<b>1 451</b>	<b>1 429</b>
<b>SÚLYOZÁS</b>				
		-40,00%	-40,00%	-40,00%
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)		1 440,22		

Cím:	1126 Budapest Beethoven utca 4. belterület 7754/0/B2 hrsz.	Helyszíni szemle:	2026.05.28
------	--	-------------------	------------



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség

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

HOZAMALAPÚ ÉRTÉKELÉSE																		
355 Ft/€ - MNB- napi középár.		Alapterület:		19	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
		Telekméret		19														
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			
<b>A. BEVÉTELEK</b>																		
Eu HICP				2,09														
P/GI 1=Potenciális bevétel				euró/év														
garázs B/1		4,06	€/m2/hó	19	m2	piaci	925 €	944 €	964 €	984 €	1 005 €	1 026 €	1 047 €	1 069 €	1 091 €	1 114 €	1 138 €	1 161 €
kihasználtság:			€/m2/hó				0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
							95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
<b>ÖSSZ BÉRBEADOTT TERÜLET:</b>				19m2														
Összes bérleti bevétel (fszt)				925	944	964	984	1 005	1 026	1 047	1 069	1 091	1 114	1 138	1 161			
kihasználatlanságból adódó veszteség				46	47	48	49	50	51	52	53	55	56	57	58			
Működési és behajtási veszteség				9	9	10	10	10	10	10	11	11	11	11	12			
Összes tervezhető bevétel				869	888	906	925	944	964	984	1 005	1 026	1 047	1 069	1 092			
Összes működési bevétel				308 668	315 119	321 705	328 429	335 293	342 301	349 455	356 758	364 215	371 827	379 598	387 531			
<b>B. KIADÁSOK</b>																		
Felújítási alap (az üzemeltetési díjon felül)				500	Ft/m2		9 500	9 699	9 901	10 108	10 319	10 535	10 755	10 980	11 210	11 444	11 683	11 932
Menedzsment díja				Működési bevétel	1,0%	-a	3 087	3 151	3 217	3 284	3 353	3 423	3 495	3 568	3 642	3 718	3 796	3 875
Tulajdonos fenntartási költsége (az üzemeltetési díjon felül)				Működési bevétel	1,0%	-a	3 087	3 151	3 217	3 284	3 353	3 423	3 495	3 568	3 642	3 718	3 796	3 875
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	3 087	3 151	3 217	3 284	3 353	3 423	3 495	3 568	3 642	3 718	3 796	3 875
Egyszeri ráfordítási költség:				Felújítandó épületek korszerűsítésére			-											
Összes kiadás				18 760	19 152	19 552	19 961	20 378	20 804	21 239	21 683	22 136	22 599	23 071	23 552			
ÉVENKÉNTI CASH FLOW (A-B)				289 908	295 967	302 153	308 468	314 915	321 497	328 216	335 076	342 079	349 228	356 527	364 222			
Diszkonttényező				r =	8,00%		1,0000	0,9259	0,8573	0,7938	0,7350	0,6806	0,6302	0,5835	0,5403	0,5002	0,4632	0,4322
ÉVENKÉNTI CASH FLOW JELENÉRTÉKE (PV)				289 908	274 044	259 047	244 872	231 472	218 805	206 832	195 513	184 814	174 701	165 141	156 100			
EXIT ÉRTÉK JELENÉRTÉKE				Tőkésítési ráta	7,50%													2 249 406
Örökjáradék / tőkésítési ráta ) * diszkonttényező																		
INGATLAN HOZAMSZÁMÍTÁSSAL MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKE														4 690 000 Ft				

Cím: 1126 Budapest Beethoven utca 4. belterület 7754/0/B2 hrsz. Helyszíni szemle: 2026.05.28



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:	2026.05.28
------	---	-------------------	------------

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 íté 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

# 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



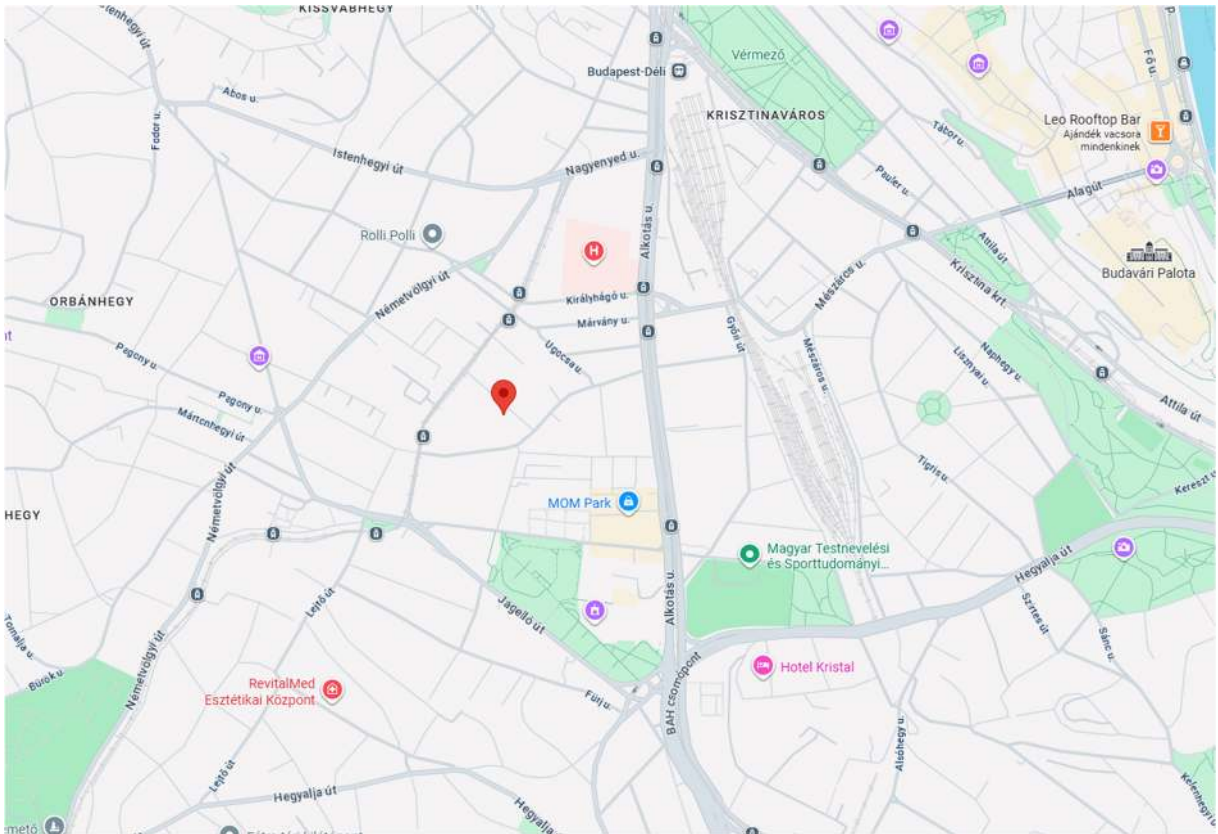
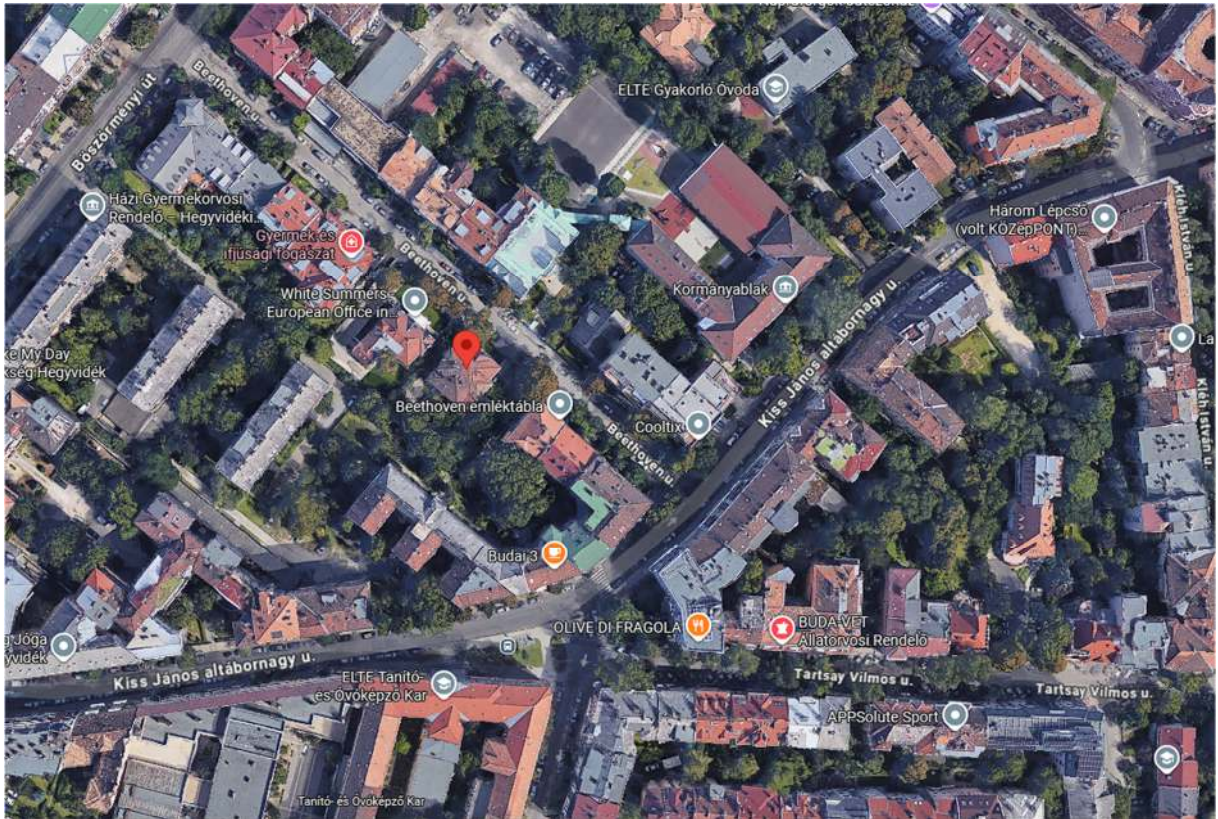
garázs

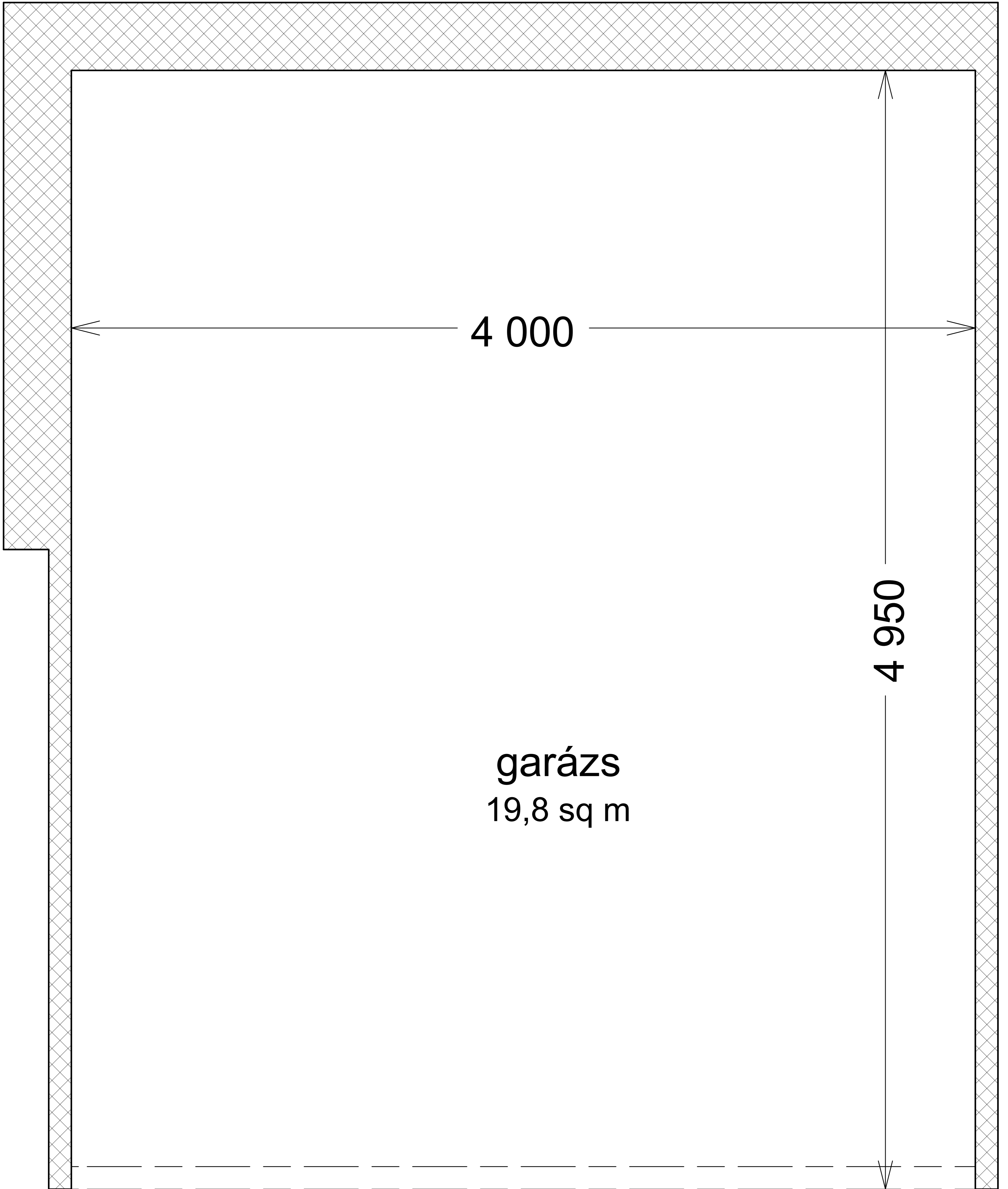


garázs



garázs

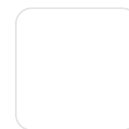




4 000

4 950

garázs  
19,8 sq m



## Budapest XII. kerület, Városmajor utca 42.

Eladó önálló garázs

Ár	Alapterület		
<b>32,90 millió Ft</b> 71,530 ezer €	<b>30 m<sup>2</sup></b>		
Ingatlan állapota	<b>közepes állapotú</b>	Parkolóhelyek száma	<b>2</b>
Építés éve	<b>1950 előtt</b>		

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. Kettő közepes, vagy akár 3 kisebb autó is elfér benne, de adottságainak köszönhetően Garázslakásnak is kiválóan alkalmas lehet. 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.



ingatlan.com

Fenyvesi Tibor  
Fenyvesi ingatlan Ellenőrzött Partner

+36 30 514 2642



## Budapest XII. kerület, Diós árok

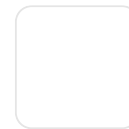
Eladó önálló garázs

Ár	Alapterület
<b>14,99 millió Ft</b>	<b>15 m<sup>2</sup></b>
Ingatlan állapota	<b>jó állapotú</b>
Építés éve	<b>nincs megadva</b>
Parkolóhelyek száma	<b>nincs megadva</b>

XII. Kerület kedvelt részén a Diós Árok uton elado egy teljesen onálló garázs..azonnal birtokbavehető, önálló helyrazi számmal rendelkezik nem kifüggesztéses, nincs elővásárlási jog.Utcáról nyíló elektromos kapu..nyitó nálam rugalmasan tudom mutatni

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35338600>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.





## Budapest XII. kerület, Zirzen Janka utca 13.

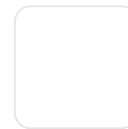
Eladó önálló garázs

Ár	Alapterület
<b>21 millió Ft</b>	<b>21 m<sup>2</sup></b>
Ingatlan állapota <b>nincs megadva</b>	Parkolóhelyek száma <b>1</b>
Építés éve <b>1950 és 1980 között</b>	

Önálló helyrajzi számon jegyzett 21 m<sup>2</sup>-es garázs eladó. Elektromos kapuval és elektromos garázsajtóval.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35399768>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.





## Budapest XII. kerület, Sasfiók utca

Kiadó önálló garázs

Ár havonta  
**40 000 Ft**

Alapterület  
**15 m<sup>2</sup>**

Ingatlan állapota **nincs megadva**

Min. bérleti idő **nincs megadva**

Építés éve **nincs megadva**

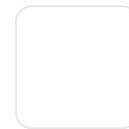
Parkolóhelyek száma **nincs megadva**

Költözhető **nincs megadva**

A Sas-hegyen, a Sasfiók utca közelében, de a Hegyalja útról nyíló, kb. 15 nm garázs kiadó. Automata garázsajtó.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35140079>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.





## Budapest XII. kerület, Diós árok 19.

Kiadó önálló garázs

Ár havonta	<b>43 000 Ft</b>	Alapterület	<b>16 m<sup>2</sup></b>
Ingatlan állapota	<b>jó állapotú</b>	Min. bérleti idő	<b>6 hónap</b>
Építés éve	<b>nincs megadva</b>	Parkolóhelyek száma	<b>1</b>
Költözhető	<b>azonnal</b>		

Garázs kiadó 2026 május 28-tól.

Diós árok úton társasház aljában kiadó egy (különálló, külön bejáratú) garáznak és/vagy tárolónak használható helyiség.

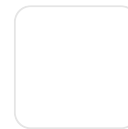
Külső garázs része 240 x 500 cm, fallal és ajtóval elválasztott tároló 240 x 165 cm-es, ajtaja 205 cm széles.

Terület: 16 nm (12 nm + ~4 nm).

Bérleti díja 43e + közös költség havonta.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/27494151>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.





## Budapest II. kerület, Széher út 89.

Kiadó önálló garázs

Ár havonta  
**45 000 Ft**

Alapterület  
**17 m<sup>2</sup>**

Ingatlan állapota **nincs megadva**

Min. bérleti idő **nincs megadva**

Építés éve **nincs megadva**

Parkolóhelyek száma **nincs megadva**

Költözhető **nincs megadva**

Kiadó a Széher úton egy 17 négyzetméteres, zárt udvarból nyíló garázs. Teljesen száraz.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35098357>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

