

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

1. példány

**I 126. Bp. Orbányhegyi út 27 fsz. belterület
8328/5/A/2 hrsz. alatti ingatlanról**



Készítette:

Laczi Tamás



ingatlanforgalmi értékbecslő (03307/2002)

Ellenőrizte:

Laczi Pongor



ingatlanforgalmi értékbecslő (08496/2019)

Készült:

Budapest, 2025.05.07



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

Az értékbecslés fordulónapja:

2025.04.23

Cím:	I 126. Bp. Orbányhegyi út 27 fsz. belterület 8328/5/A/2 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.04.23
------	---	-------------------	------------

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):	I 126. Bp. Orbányhegyi út 27 fsz. belterület 8328/5/A/2 hrsz.	
Természetben:	I 126. Bp. Orbányhegyi út 27 fsz. belterület 8328/5/A/2 hrsz.	
HRSZ:	8328/5/A/2	
Tulajdoni hányad:	1/1	
Ingatlan nettó alapterülete:	14 m ²	
Ingatlan redukált alapterülete:	14 m ²	
jelleg, művelési ág:	belterület	garázs
TULAJDONVISZONYOK		
Ingatlan tulajdonosa:	XII. Önkormányzat	
Széljegy:	Id. tulajdoni lapon	
Teherlapon bejegyzés:	Id. tulajdoni lapon	
Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés:	Id. tulajdoni lapon	
ÉRTÉKELÉS CÉLJA	Piaci érték megállapítása	
INGATLAN BEMUTATÁSA		
Felépítmények száma:	1	
Állapota:	felújítandó	
Közművesítettség:	villany	
HASZNOSÍTHATÓSÁG		
Jelenlegi funkció:	garázs	
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:	garázs	
VALÓS PIACI ÉRTÉK		
Értékelés elve:	Piaci / Hozam alapú	
Értékelés fordulónapja:	2025.04.23	
Az érték igény-, per- és tehermentes állapotban:	10 500 000	Ft + Áfa
	Azaz Tízmillió-Ötszázezer Ft + Áfa	
Az értékelt ingatlan nem-lakó besorolású (nem-lakóingatlanként értékelt), ezért a becsült értékek nettó értékek, az ÁFA-t nem tartalmazzák!		
Az értékbécslés érvényessége:	180 nap	



Értékbécselő:

.....

Laczi Tamás

4.0 Megbízás

A Quadriga Familia Kft. (1026. Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 43.a.) elvégezte 1126. Bp. Orbányhegyi út 27 fsz. belterület 8328/5/A/2 hrsz. alatti ingatlan **tulajdoni I/I hányadához** tartozó ingatlan értékbecslését forgalmi érték megállapításának céljából.

4.1 Megbízás tárgya

Az értékbecslés 1126. Bp. Orbányhegyi út 27 fsz. belterület 8328/5/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
- Az ingatlan alaprajzát
- Térképmásolatot

4.3 Megjegyzések, feltételezések

Az ingatlan rendezett tulajdonú, forgalomképes. A felépítmények műszaki állapota koruknak megfelelő. Az ingatlan jól hasznosítható, piacképes. Az ingatlan önálló közműórákkal nem rendelkezik. Az ingatlan közterületről önállóan megközelíthető. Az értékelt ingatlan beazonosítani nem tudtuk, a szomszéd általt bemutatott ingatlant értékeltük, amely az utcafront felőli földszinti garázs. A nyilvántartás szerinti alapterület eltér az alaprajz szerinti alapterülettől, ezért az óvatosság elvét követve a "kisebb" nyilvántartás szerinti alapterülettel számoltunk az értékképzés során. A tulajdoni lap 30 napnál régebbi, így a kialakult értékek feltétele a változatlan földhivatali adatok megléte.

4.4 Szakértői módszerek

Szakértői szemle:

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. A helyszíni szemlét előzetes egyeztetés alapján a Megbízó biztosította. Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat

Cím:	1126. Bp. Orbányhegyi út 27 fsz. belterület 8328/5/A/2 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.04.23
------	--	-------------------	------------

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 pénzületi 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: 2012.07.04

I 126. Bp. Orbányhegyi út 27 fsz.		belterület
Hrsz:		8328/5/A/2
Széljegy:		
Tulajdoni lap I. része:		
Terület megnevezése:	garázs	
Területe:	13	
I.		
Tulajdoni lap II. része:		
bejegyzés száma:	I.	
Tulajdoni hányad:	I/I	
Jogállás:	tulajdonos	
Jogosult neve:	XII. Önkormányzat	
Címe:	I 126 Bp., Böszörményi út 23-25.	
Tulajdoni lap III. része:		

Megjegyzés: -

5.2 Közművek

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

5.3 Környezet

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

Környezet

Az értékelt ingatlan a Orbánhegy városrészben található, lakó ingatlanok szomszédságában.

Megközelíthetőség, parkolás

Az értékelt ingatlan a Orbánhegy városrészben található, nagyrészt lakó szomszédságában, aszfaltozott utcában található.

5.4 Ingatlan bemutatása

Épület/ek bemutatása

Az értékelt ingatlan 1930-ban épült, hagyományos szerkezetű, fsz+2em kiépítésű társasház, földszinten található garázs. A garázst önálló bejáraton keresztül lehet megközelíteni, az épületben lift nem került beépítésre. A fűtés és melegvíz-ellátás nem biztosított. A nyílászárók fém kétrétegű ablakok, fa szerkezetű kapuk. A garázs állapota szemrevételezéssel felújítandó állapotúnak mondható.

garázs		
Nettó alapterülete	13,91 m ²	
Szintek száma	fszt+2em	
Épület funkciója	garázs	
Építés éve	1930	
Alapozás	beton sávalapozás	
Téherhordó szerkezet	tégla	
Födém szerkezet	vasbeton gerenda + béléstest	
Tető szerkezet, héjalás	összetett tető	cserép
Homlokzat	vakolt	
Nyílászárók	fém kétrétegű ablakok	fa kapu
Belső burkolatok	festett	
Padozat	beton sávalapozás	
Fűtés/hőleadók	-	-
Melegvíz	-	
Világítás	szabványos világítótestek többségében hagyományos izzókkal	
Szellőzés, klíma	-	
Egyéb berendezések	-	
Helyiségek:	az értékelt épületben található helyiségek elhelyezkedését a mellékletben elhelyezett alaprajzok tartalmazzák	
Bevilágosítottság:	a helyiségek méretei megfelelőek, természetes fénnel és szellőzéssel megfelelően ellátottak.	
Műszaki állapot:	Az épület külső homlokzata és tető szerkezete átlagos. 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 Értébecslés

6.1 Piaci helyzetelemzés

2024-ben a makrogazdasági tényezők összességében támogatták a hazai lakáspiaci kereslet élénkülését. Az év során a foglalkoztatottak száma historikus csúcsra emelkedett, és bár enyhült a munkaerőpiac feszessége, összességében dinamikus béremelkedés jellemezte ezt az időszakot. Az infláció csökkenésével párhuzamosan már a reáljövedelmek is 7-8 százalékkal bővültek 2024 első felében, ami pozitívan hatott a fogyasztói bizalomra és a lakásberuházási szándéokra. Előretekintve a kereslet további élénkülése várható a lakossági megtakarítások egy részének lakáspiacon történő várható megjelenésével.

2024 harmadik negyedében a lakáspiaci forgalom országos átlagban 16 százalékkal, Budapesten pedig 31 százalékkal élénkült éves összevetésben. Az elmúlt egy évben létrejött tranzakciók száma 144 ezer volt a harmadik negyedévben, ami a hosszú távú átlagos éves tranzakciószámától 10 százalékkal marad el. A lakáspiaci tranzakciók volumenének növekedését a javuló makrogazdasági tényezők mellett a hitelkamatok csökkenése, a 2023-ban elhalasztott kereslet megjelenése, valamint a CSOK Plusz keretében elérhető magas hitelösszegek is támogatták. A jövő évben várhatóan a piacra érkező jelentős lakossági megtakarítások miatt 2024 második felében már az előrehozott vásárlásoknak is megnőhetett a szerepe. A kereslet élénkülésével Budapesten 3,0 százalékra, vidéken 5,0 százalékra csökkent a medián alku mértéke 2024 harmadik negyedévére, emellett az eladók a 2023-ban megszokottnál kisebb mértékben csökkentették árat a hirdetés ideje alatt.

2024 második negyedében tovább emelkedtek a nominális lakásárak. Budapesten 9,3 százalékkal, a vidéki városokban 8,7 százalékkal, a községekben 9,1 százalékkal emelkedtek a lakásárak egy év alatt. Előzetes adatok alapján a harmadik negyedévben Budapesten 14,7 százalékra, országos átlagban pedig 9,3 százalékról 12,8 százalékra gyorsulhatott az éves lakásár-dinamika, jelentősen meghaladva az átlagos EU-s áremelkedést. 2024 második negyedében országosan 11 százalékra mérséklődött a lakásárak fundamentumok által indokolt szinttől való becsült eltérése az egy évvel korábbi 23 százalékról. Előrejelzésünk alapján a lakásárak éves növekedési üteme 2024 negyedik negyedében is dinamikus maradhat. A rövid távú lakáskiadás kapcsán a VI. kerületet érintő tiltás a hosszú távú lakáskiadás felé terelhet egyes lakástulajdonosokat, növelve ezzel az albérleti kínálatot.

2024 első nyolc hónapjában a lakáspiaci kereslet élénkülésével párhuzamosan a lakáshitel-kihelyezések volumene is jelentősen, 148 százalékkal nőtt éves összevetésben, amiben kiemelt szerepet játszott a piaci alapú hitelezés bővülése

mellett a CSOK Plusz megjelenése is. A program keretében a háztartások átlagosan 26 millió forint kamattámogatott hitelt igényeltek a második negyedévben, szemben a piaci alapon használt lakás vásárlására felvett 19 millió forintos átlagos hitelösszeggel. Mind az új, mind a használt lakások esetében jelentősen javult a hitel segítségével történő lakásvásárlás elérhetősége, utóbbit a CSOK Plusz is támogatta az új gyermekek vállalók esetében. A korábbi CSOK támogatások gyermekvállalásai alapján 2024-től becsléseink szerint harmadára csökkenhetett az otthonteremtéshez kapcsolódó támogatásokra jogosultak köre. A Hitelezési felmérés alapján a bankok változatlan hitelfeltételek mellett a lakáshitel-kereslet csökkenését érzékelték 2024 harmadik negyedévében, de a következő fél évre előretekintve már ismét keresletélénkülést várnak. Az első félév során érvényben lévő önkéntes THM-plafon és az erősödő banki verseny tartósan alacsony, egy százalék alatti felárat eredményezett a piaci alapon szerződött lakáshitelek piacán, az ügyfél által fizetendő átlagos hitelkamat pedig a támogatott konstrukciókat is figyelembe véve 5,5 százalékra, míg a piaci lakáshitelek átlagos THM-szintje 6,8 százalékra süllyedt 2024 augusztusára.

2024 első három negyedévében 8,6 ezer új építésű lakóingatlan kapott használatbavételi engedélyt Magyarországon, ezzel országosan 20 százalékkal, míg Budapesten 18 százalékkal csökkent az átadott lakások száma az előző év azonos időszakához képest. Ugyanezen időszak alatt országosan 14,6 ezer, Budapesten 3,4 ezer új lakásra adtak ki építési engedélyt, amely éves szinten rendre 2 és 34 százalékos visszaesést, és 2025 első felére előretekintve is visszafogott lakásépítési volument jelent. Az építőipari vállalatok újlakás-fejlesztései, így a kínálat csak lassan tud alkalmazkodni a megnövekedett kereslethez. A lakásépítési költségek emelkedése viszont már egyre kisebb mértékben gátolja a kínálat bővülését. A lakásprojektek finanszírozási feltételein a bankok szűk köre, nettó 11 százaléka szigorított 2024 harmadik negyedévében, ugyanakkor a bankok többsége a lakásprojekt-hitelek iránti kereslet élénkülését tapasztalta, melynek további erősödésére számítanak. Budapesten és vidéken is alacsony szinten stagnál az újlakás-fejlesztések volumene, és a harmadik negyedévben az újonnan értékesítésre meghirdetett újlakások száma is visszaesett. A forgalom ugyanakkor mind vidéken, mind Budapesten jelentősen élénkült az újlakáspiacon, összhangban a használtlakás-piacon tapasztalt élénküléssel. A fővárosi újlakások átlagos négyzetméterára 1,53 millió forintot tett ki 2024 harmadik negyedévének végén, mely éves szinten 5 százalékos drágulást jelent. **Forrás:** MNB

6.2 Ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői

Erősségek (Strengths)	Gyengeségek (Weaknesses)
utcafront felőli megközelítés	állapot
Lehetőségek (Opportunities)	Veszélyek (Threats)
felújítás, bővítés, korszerűsítés	Állagromlás, önálló megközelíthetőség, beépíthetőség

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

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

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

6.3 Ingatlan értékbecslésének összesítése

Piaci érték meghatározása:

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

A végső piaci értéket a módszerek megfelelő súlyozásával állapítjuk meg.

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

Fentiek alapján a 1126. Bp. Orbányhegyi út 27 fsz. belterület 8328/5/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:	10,5	MFt	súly:	100%	10,5 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	5,7	MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **10,50 MFt**

10 500 000 Ft + Áfa

Azaz Tízmillió-Ötszázezer Ft + Áfa

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:	1126. Bp. Orbányhegyi út 27 fsz. belterület 8328/5/A/2 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.04.23
------	--	-------------------	------------

Helyiséglista:

Az ingatlan helyiségei:				
Hrsz	8328/5/A/2			
Telek terület:	13			
	helyiségek:	területe:	burkolat:	állapot:
garázs				
garázs	garázs	13,91 m ²	beton	felújítandó
Alapterület korrekciója:				
felépítmény	Nettó alapterület	redukálás (%)	redukált alapterület (m ²)	
garázs	13,91 m ²	100%	13,91 m ²	
Mindösszesen:	13,91 m²		13,91 m²	

Piaci Összehasonlító értékelés

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:	1126. Bp. Orbányhegyi út 27 fsz. belterület 8328/5/A/2 hrsz.	Budapest XII. kerület, Nógrádi utca	Budapest XII. kerület, Óra út	Budapest XII. kerület, Istenhegyi út
Jelleg, funkció:	garázs	garázs	garázs	garázs
Építés éve:	1940	1980	1940	1940
Adat forrása:		https://ingatlan.com/34469485	https://ingatlan.com/34622122	https://ingatlan.com/34574284
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		15 000 000	19 000 000	12 500 000
redukált alapterület (m2)	13,0	15	20	15
nettó alapterület	13,00	15	20	15
fajlagos ár		1 000 000	950 000	833 333
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2025.05	2025.05	2025.05
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		900 000	855 000	750 000
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	13	hasonló 1,00	nagyobb 1,05	hasonló 1,00
megközelíthetőség	jó	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	felújítandó	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95
fűtési mód/komfort	-	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építés éve	1940	1980 1,00	1940 1,00	1940 1,00
műszaki tartalom	-	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
funkció	garázs	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
épületen belüli elhelyezkedés	fszt.	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb	-	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		855 000	855 000	712 500
SÜLYÖZÉS				
számítás alapját képező terület	13,00	-5%	0%	-5%
fajlagos átlagár (Ft/m2)	807 500,000			
becsült érték (Ft)	10 497 500			
Becsült érték kerekítve (Ft)	10 500 000			

Hozamszámításon alapuló érték becslése:

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

A CF változó eredményességű időszaka, 2025-2035

Működési bevételek:

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

Bérleti bevételek:

A piaci összehasonlító adatok alapján kalkulálható bérleti díj, figyelembe véve az ingatlan-együttes elhelyezkedését, az üzleti funkcióra **2 512,68 Ft/m²/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 **200 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	május	6,94
	június	6,81
	július	6,39
	augusztus	6,29
	szeptember	6,13
	október	6,89
	november	6,34
	december	6,55
2025	január	6,6
	február	6,63
	március	7,21
	április	6,79
Átlag		6,63

Funkciók	ráta
A. Hazai alacsony kockázatú befektetés (10 éves állampapír) referencia hozama (kerekítve)	6,60%
B. Ingatlanpiac kockázati prémium	0,30%
C. ingatlantípus kockázata	0,30%
D. regionális kockázat	0,10%
E. Ingatlan műszaki, funkcionális, értékesíthetőségi kockázata	0,40%
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
Ingtatlan címe:	1126. Bp. Orbányhegyi út 27 fsz. belterület 8328/5/A/2 hrsz.	Budapest XII. kerület, Thomán István utca	Budapest XII. kerület, Istenhegyi út	Budapest XII. kerület, Istenhegyi út
Jelleg, funkció:	garázs	garázs	garázs	garázs
Építés éve:	1940	1980	1970	1930
Adat forrása:		https://ingatlan.com/34745905	https://ingatlan.com/22857685	https://ingatlan.com/34391582
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		42 000	42 000	40 000
redukált alapterület (m2)	13	16	13	15
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		2 625	3 231	2 667
bérleti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja		2025.05	2025.05	2025.05
kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		2 494	3 069	2 533
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	13	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
megközelíthetőség	jó	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	felújítandó	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,95
fűtési mód/komfort	-	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építés éve	1940	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki tartalom	-	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
funkció	garázs	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
épületen belüli elhelyezkedés	fszt.	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		2 369	2 762	2 407
SÚLYOZÁS				
		-5,00%	-10,00%	-5,00%
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	2 512,68			



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség

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

HOZAMALAPÚ ÉRTÉKELÉSE																
405	Ft/€ - MNB- napi középárft.	Alapterület:	13	m2	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
		Telekméret	13	m2												
DCF szerinti évek					0.év	1.év	2.év	3.év	4.év	5.év	6.év	7.év	8.év	9.év	10.év	Exit
Naptári év					2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
A. BEVÉTELEK																
Eu HICP																
Eu HICP																
PGI 1=Potenciális bevétel																
garázs					6,20	€/m2/hó	13	m2	placi	968 €	991 €	1 015 €	1 039 €	1 064 €	1 090 €	1 116 €
garázs						€/m2/hó		m2		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
kihasználtság:							95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
ÖSSZ BÉRBEADOTT TERÜLET:																
Összes bérleti bevétel (fszt)						euró/év	968	991	1 015	1 039	1 064	1 090	1 116	1 143	1 170	1 198
kihasználatlanságból adódó veszteség							48	50	51	52	53	54	56	57	59	60
Működési és behajtási veszteség					1%	Ft/év	10	10	10	10	11	11	11	11	12	12
Összes tervezhető bevétel						euró/év	910	932	954	977	1 000	1 024	1 049	1 074	1 100	1 126
Összes működési bevétel						Ft/év	368 459	377 302	386 358	395 630	405 125	414 848	424 805	435 000	445 440	456 130
B. KIADÁSOK																
Felújítási alap (az üzemeltetési díjon felül)																
Menedzsment díja					Működési bevétel	1,0%-a	3 685	3 773	3 864	3 956	4 051	4 148	4 248	4 350	4 454	4 561
Tulajdonos fenntartási költsége (az üzemeltetési díjon felül)					Működési bevétel	1,0%-a	3 685	3 773	3 864	3 956	4 051	4 148	4 248	4 350	4 454	4 561
Építményadó					Alapterület x	0 Ft	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
Épületbiztosítás, egyéb ktsg.					Működési bevétel	1,0%-a	3 685	3 773	3 864	3 956	4 051	4 148	4 248	4 350	4 454	4 561
Egyszeri ráfordítási költség:					Felújítandó épületek korszerűsítésére		-									
Összes kiadás							13 654	13 981	14 317	14 661	15 012	15 373	15 742	16 120	16 506	16 903
ÉVENKÉNTI CASH FLOW (A-B)							354 805	363 321	372 040	380 969	390 113	399 475	409 063	418 880	428 933	439 228
Diszkonttényező					r =	8,20%	1,0000	0,9242	0,8542	0,7894	0,7296	0,6743	0,6232	0,5760	0,5323	0,4920
ÉVENKÉNTI CASH FLOW JELENÉRTÉKE (PV)							354 805	335 786	317 787	300 752	284 630	269 373	254 933	241 268	228 335	216 095
EXIT ÉRTÉK JELENÉRTÉKE					Tőkésítési ráta	7,70%										
(örökjáradék / tőkésítési ráta) * diszkonttényező																
INGATLAN HOZAMSZÁMÍTÁSSAL MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKE															5 730 000 Ft	

Cím:	I 126. Bp. Orbányhegyi út 27 fsz. belterület 8328/5/A/2 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.04.23
------	---	-------------------	------------



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség



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

9.0 MELLÉKLETEK

Cím:	1126. Bp. Orbányhegyi út 27 fsz. belterület 8328/5/A/2 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.04.23
------	--	-------------------	------------

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/324783/2012
2012.07.04

BUDAPEST XII.KER.

Belterület 8328/5/A/2 helyrajzi szám

1126 BUDAPEST XII.KER. Orbánhegyi út 27. földszint.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	---------------	-----------------

garázs	13	0 0	28/1000	önkormányzati
--------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 999975/1999/1999.01.20

2. bejegyző határozat: 215467/1993/1993.11.08

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 215467/1993/1993.11.08

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 137759/1992/1992.07.22

jogcím: eredeti felvétel 215467/1993/1993.11.08

jogállás: tulajdonos

név: XII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Fényképek

Cím: 1126. Bp. Orbányhegyi út 27 fsz

Hrsz.: 8328/5/A/2



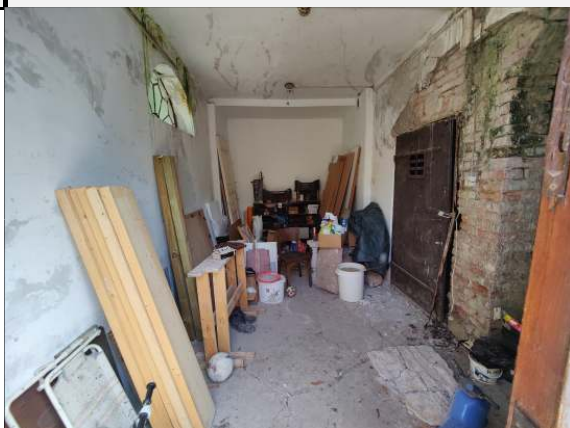
környezet

környezet



homlokzat

homlokzat, házszám



homlokzat

garázs

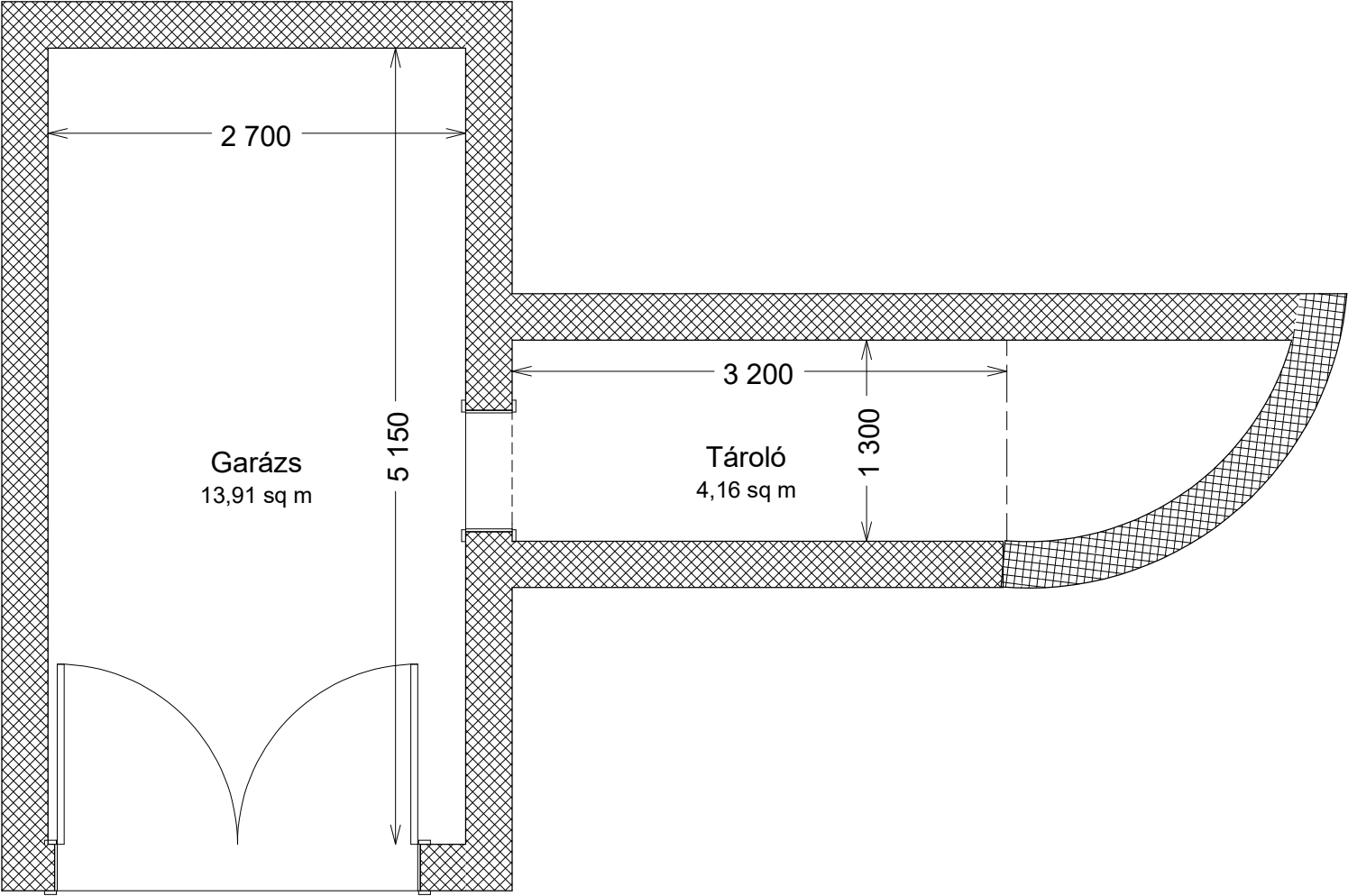
Fényképek

Cím: 1126. Bp. Orbányhegyi út 27 fsz

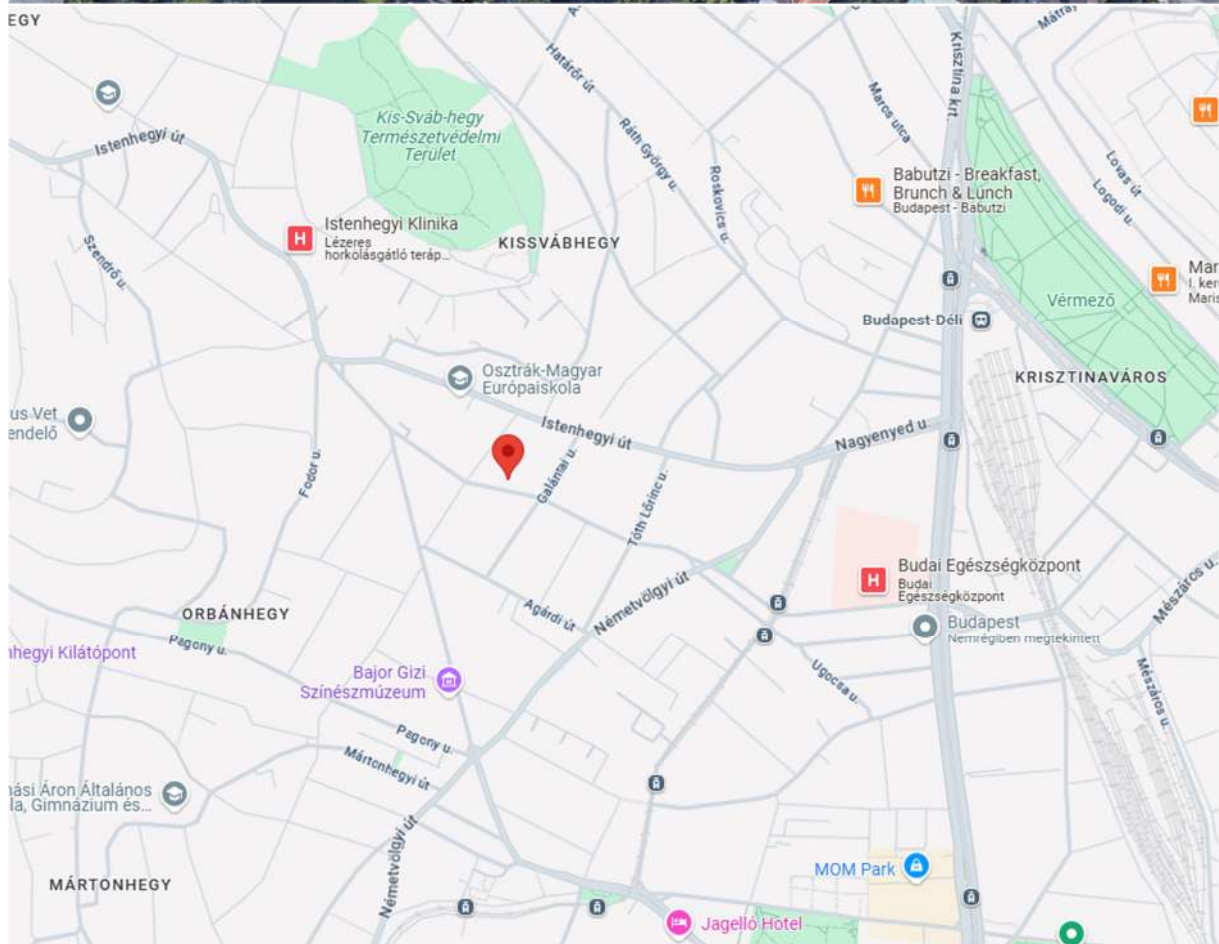
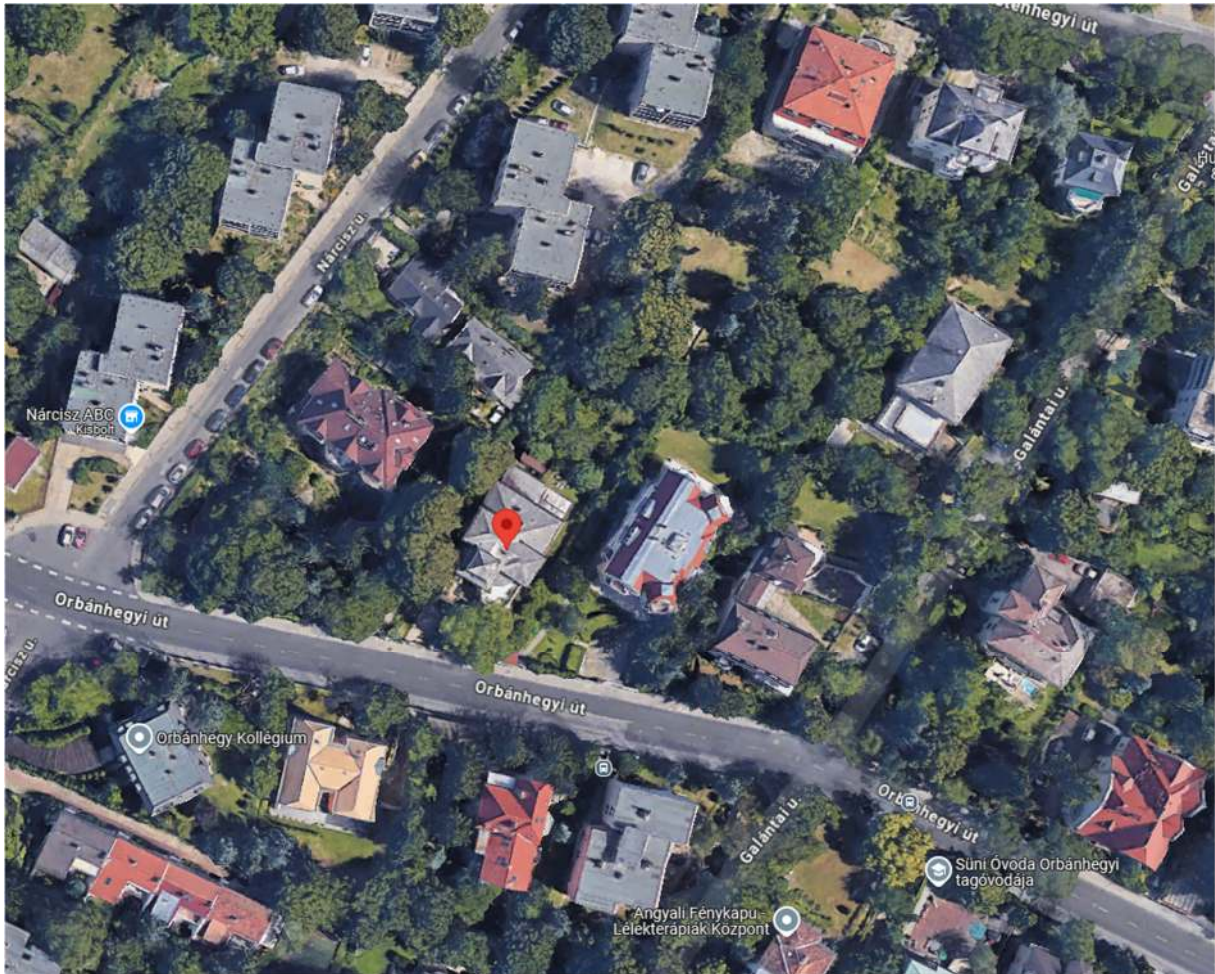
Hrsz.: 8328/5/A/2



garázs



Térképek



ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 364 7877

Budapest XII. kerület, Nógrádi utca

Eladó önálló garázs

Ár		Alapterület	
15 millió Ft		15 m ²	
Ingtalan állapota	közepes állapotú	Parkolóhelyek száma	1
Építés éve	1981 és 2000 között		

ELADÓ garázs a 12.kerület Nógrádi utcában.

15 nm-es, önálló gépkocsi tároló Herman felnyíló garázsajtóval.

Ára 15 millió Ft

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34469485>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 010 7660

Budapest XII. kerület, Óra út 11.

Eladó önálló garázs

Ár
19 millió FtAlapterület
20 m²Ingatlan állapota **nincs megadva**Parkolóhelyek száma **nincs megadva**Építés éve **nincs megadva**

Eladó önálló garázs az Óra út közepén.

Kényelmesen rá lehet hajtani a garázsfeljáróra, nagyobb autó számára is elég széles.

Elektromos ajtó, plusz kulccsal nyitható szervíz ajtó is gyalogosok számára.

20 nm.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34622122>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély



+36 70 454 1231

Budapest XII. kerület, Istenhegyi út 70.

Eladó önálló garázs

Ár		Alapterület	
12,50 millió Ft		15 m ²	
33 ezer €			
Ingtalan állapota	jó állapotú	Parkolóhelyek száma	1
Építés éve	nincs megadva		

Budapest Istenhegy, Istenhegyi út 70-es szám alatt lévő háznál eladó egy külön helyrajzi számon lévő, elektromos kapuval ellátott 15 nm-es önálló garázs 12,5 M forintért.

#elado #eladogarazs #garazs #budapest #buda #istenhegy #istenhegyiut #onallo #onallogarazs

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34574284>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély



+36 20 542 8991



Budapest XII. kerület, Thomán István utca 13/B.

Kiadó önálló garázs

Ár havonta
42 000 FtAlapterület
16 m²Ingatlan állapota **jó állapotú**Építés éve **1981 és 2000 között**Költözhető **azonnal**Min. bérleti idő **12 hónap**Parkolóhelyek száma **1**

Udvari garázs. Az udvar kapuja távirányítás, a garázskapu kézi billenős, zárható.

Két garázs van egy légtérben, ahogy a képen is látható.

A két garázsnek egy önálló villanyórája van (16A), nagyobb villanyfogyasztás, pl. elektromos autó töltése megbeszélhető.

A kiadásról számlát adunk.

2 havi kaució szükséges, és minimum 1 év a bérleti idő.

Ár: 42000Ft + közös költség (3600Ft).



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34745905>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 942 9320

Budapest XII. kerület, Istenhegyi út 33.

Kiadó önálló garázs

Ár havonta
42 000 Ft
93 €

Alapterület
13 m²

Ingatlan állapota **felújított**Min. bérleti idő **nincs megadva**Építés éve **1950 és 1980 között**Parkolóhelyek száma **1**Költözhető **azonnal**

Utcáról nyíló szigetelt, száraz GARÁZS áram van KIADÓ.

Kiadom hosszabb távra is esztétikusan kialakított száraz, modern szekcionált kapus garázsomat.
Bejárat 230cm széles, a garázs belső szélessége 260cm, hossza 4,9m.

Két havi kauciót és egy havi előrefizetést kérek. Közös kts. +3600Ft/hó.

Bérleti díj: 42 ezer Ft/hó.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/22857685>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Káldi Márk
Premier Property
Management Kft

**+36 70 679 8852**

Budapest XII. kerület, Istenhegyi út

Kiadó önálló garázs

Ár havonta 40 000 Ft		Alapterület 15 m²	
Ingatlan állapota	jó állapotú	Min. bérleti idő	12 hónap
Építés éve	nincs megadva	Parkolóhelyek száma	1
Költözhető	azonnal		

Hosszútávra kiadó (min. 1 év) a 12. kerületi, Istenhegyi úton egy jó állapotban lévő, normál méretű garázsbeálló hely.

A garázs egy belső udvaron belül található.

Bérleti díj: 40.000 Ft (közös költség nincs!)

2 havi kaució + első havi bérleti díj szükséges.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34391582>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

