

## 1. Értékelési bizonyítvány

<b>Megrendelő:</b>	Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat
<b>Az ingatlan megnevezése:</b>	kivett közterület
<b>Az ingatlan címe:</b>	1160 Budapest XVI. ker. Rózsalevél u.
<b>Az ingatlan helyrajzi száma:</b>	117102
<b>Tulajdonos neve:</b>	Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat

**Az értékelés módszere:** Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerekkel készült az érték meghatározása.

**Az ingatlan megállapított fajlagos négyzetméter értéke:**

**39.500 – Ft/m<sup>2</sup>**  
**azaz harminckilencezer-ötszáz forint/négyzetméter**

**Korlátozó feltételek:** A megállapított érték ÁFA mentes. A szakvélemény az ingatlan forgalomképes állapotára és a helyszíni szemle időpontjára vonatkozik. Feltételezve, hogy az ingatlan per, teher és igény mentes, nem terheli jelzálog vagy egyéb kötelezettség.

**A helyszíni szemle időpontja:** 2025. 08. 07.

**Az értékelés forduló napja:** 2025. 08. 22.

**A szakvélemény érvényessége:** A megállapított értéket változatlan formában 3 hónapig tartom érvényesnek.

Készítette:

Dr. Kovács Levente

Ingatlanvagyon-értékelő, társasházkezelő, ingatlankezelő

**ECORIENT Kft.**

## 4.2. Ingatlan általános jellemzői

### Természetbeni állapot leírása

Az értékelt ingatlan természetben Budapest XVI. kerületében, azon belül Cinkotán, a Rózsalevél utca mentén található, a 116598/3 hrsz.-ú családi ház kertjének részét képezi jelenleg, parkosítva és kerítéssel elkerítve.

**Közművesítettség:** A közműellátottság az alábbi ábra szerint alakul:



közműtérkép