

**Csák Investment Kft.**

HU-1121 Budapest, Hangya lépcső 9.

## **INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY**

**Az 1077 Budapest, Rózsa u. 18/B. I. 16.**

sám alatt fekvő ingatlanról

Helyrajzi szám: 33836/0/A/17



**Budapest, 2026 április hó**

## **TARTALOMJEGYZÉK**

### **FENNTARTÁSI NYILATKOZAT**

#### **1. ÖSSZEFOGLALÓ**

#### **2. KIINDULÁSI ALAPADATOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK**

2.1. Az értékeléshez felhasznált információk

#### **3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE**

3.1. Az ingatlan jogi státuszának értékelése

3.2. Az ingatlan adottságai

3.3. Az ingatlan adatai

3.4. Helyiséglista

#### **4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS**

4.1. A forgalmi érték meghatározása a TEGOVA és a hitelbiztosíték céljára a többször módosított, 25/1997. VIII. 1. PM rendelet alapján)

4.2. Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei

#### **5. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA**

5.1. Az alkalmazott módszer, sajátosságok

5.2. A terület ingatlanpiaci elemzése

5.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

5.4. Az ingatlan hozam alapú értéke

5.5. Az eredmények összefoglalása

### **MELLÉKLET**

Térkép

Tulajdoni lap

Alaprajz

Társasház Alapító Okirat kivonat

Fotók

## FENNTARTÁSI NYILATKOZAT

Az ingatlan értékbecslési szakvélemény a hazai 32/2000.(VIII. 29.) PM rendelet, a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet és a nemzetközi EVS (European Valuation Standards) 2020 szabványrendszerben megjelölt értékelési módszerek alkalmazásával történik.

Jogi természetű ügyben felelősséget nem vállalunk. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatosan. Az értékelés feltételezi, hacsak erről külön említést nem tesznek, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetőek és nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók.

Legjobb tudomásunk szerint minden adat, amelyet jelentésünkben közzétettünk helytálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásokból gyűjtöttük, nem vállalunk sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre és ezeket elemzésünk elkészítésében felhasználtunk.

A szakvéleményben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra, azaz kizárólag adásvételi szerződés elkészítéséhez a vállalat gazdasági szakemberei és az általuk megjelölt természetes- és jogi személyek által történő felhasználásra érvényesek. Az ingatlan értéke a jelenlegi használat alapján került meghatározásra, amely megfelel a legelőnyösebb és leggazdaságosabb használat mind a négy feltételének. Más, a jelenlegitől eltérő ingatlan használat esetén az ingatlan értéke eltérő lesz.

Ez a szakvélemény kizárólag a feltüntetett célra, vagy célokra készült és más egyéb szándékkal nem használható fel, illetve más egyéb célú használata érvénytelen. Az értékelés környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem terjed ki, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készült.

Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért –bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés- melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

A helyszíni szemle során földmérés, területmérés, feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad. Ezen értékelési szakvélemény Megbízó és Megbízott együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az érték meghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindentől függetlenül állapította meg fenti értéket.

**Figyelembe véve az ingatlanok piaci árának változását, jelen értékbecslés érvényességét hat hónapban határozzuk meg.**

## 1. ÖSSZEFOGLALÓ

A Budapest Főváros VII. ker. Erzsébetváros Önkormányzata (1073 Budapest, Erzsébet Krt. 6.) megbízta a Csák Investment Kft.-t (1121 Budapest, Hangya lépcső 9. sz.), hogy állapítsa meg az alábbi ingatlan forgalmi értékét:

1077 Budapest, Rózsa u. 18/B. I. 16.

Helyrajzi szám: № 33836/0/A/17

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlanok, általunk becsült, jelenlegi, kerekített forgalmi értéke:

**32.500.000.-**

**azaz. harminckétfmllió ötszázezer.-Ft**

A fentiekben kiszámított érték az ÁFA-t nem tartalmazza, kiürített, per, igény, és tehermentes ingatlan státuszra vonatkozik. Az értékelés célja az ingatlan forgalmi értékének megállapítása.

Ennek megfelelően a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan nyílt piacon történő értékesítéséről és hasznosításáról kell állást foglalnia.

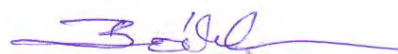
Jelen szakvélemény 1 példányban készült

Budapest, 2026 április 21.

  
Csák Investment Kft.  
Cím: 1121 Budapest, Hangya lépcső 9.  
Levelezési cím: 1121 Budapest, Pf. 102  
Adószám: 14602764-2-43  
Számlaszám:  
10700464-48678304-51100005

.....  
Csák Attila

Ügyvezető



.....  
Beák Attila

EUFIM minősített szakértő

## 2. KIINDULÁSI ALAPADATOK

### Az értékeléshez felhasznált információk

**Megbízó** az értékelés elkészítéséhez átadta:

- Az ingatlan tulajdoni lap másolatát (2026. 03. 30)
- A Társasház Alapító Okiratát
- Alaprajzát

**Megbízott**, az ingatlan értékalkotó adottságainak számbavételére, ill. adatok egyeztetésére 2026. 04. 10.-én helyszíni szemlét tartott. A helyszíni szemle során feljegyzéseket készített, az ingatlan állapotát fényképfelvételeken rögzítette.

A szakvélemény fenti dokumentációk, valamint illetékhivatali és az ingatlanforgalmazói rendszerben lévő összehasonlító adatok alapján, a helyszíni bejárásról tapasztaltak és a Megbízótól kapott információk alapján készült.

## 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 3.1. Az ingatlan jogi szempontból történő értékelése a Tulajdoni lap alapján

(Az ingatlan adatait a 2026.03.30.-i **Tulajdoni lap** tartalmazza.)

|                           |                                                                                                            |     |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Cím                       | 1077 Budapest, Rózsa u. 18/B. I. em. 16.                                                                   |     |
| Tulajdonos(ok)            | VII. kerületi Önkormányzat                                                                                 | 1/1 |
| Besorolás                 | Lakás                                                                                                      |     |
| Helyrajzi szám            | 33836/0/A/17                                                                                               |     |
| Az ingatlan mérete        | 29 m <sup>2</sup>                                                                                          |     |
| Tulajdoni lap bejegyzései | Tulajdoni lap III. rész: <ul style="list-style-type: none"><li>• Érdemi bejegyzést nem tartalmaz</li></ul> |     |

Mindezek figyelembevételével az értékbecslés tehermentes ingatlanra történt.

### 3.2. Az ingatlan adottságai, jellemzésük

|                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |             |                                               |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------|-----------------------------------------------|-------------------|
| Ingatlan fajtája:                                                                                                                                                                                                                                                         |  | lakás       | Összes hasznos alapterület /m <sup>2</sup> /: | 29 m <sup>2</sup> |
| Építés éve:                                                                                                                                                                                                                                                               |  | 1889        | Felépítmények száma /db/:                     | 1                 |
| Felújítás éve:                                                                                                                                                                                                                                                            |  | nincs infó. | Jelenlegi funkció:                            | Lakás             |
| Telek terület (m <sup>2</sup> ):                                                                                                                                                                                                                                          |  |             | Legcélszerűbb hasznosítás:                    | Iroda, lakás      |
| <b>Értékelés:</b> értékesítést befolyásoló legfontosabb információk                                                                                                                                                                                                       |  |             |                                               |                   |
| Az ingatlan, a Főváros VII. kerületében, középső Erzsébetvárosban, a kerület, egyik forgalmas utcáján, a Rózsa utcában található. Az épület az utca Dob utca és Wesselényi utca közötti szakaszán áll. Az épület külső homlokzata közepes, belső homlokzata, jó állapotú. |  |             |                                               |                   |

|                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Földrajzi elhelyezkedés                             | Az ingatlan, Belső-Erzsébetvárosában, a Rózsa utcában, a forgalmas Wesselényi utca közelében található.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Megközelíthetőség                                   | <b>Autóval:</b><br>❖ A Dob utca felől.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Közlekedési eszközök                                | A környező utcákban közforgalmú közlekedés több változata is elérhető. Az Erzsébet körúton, villamosjárat, az Izabella utcában trolibuszjárat is elérhető, a Wesselényi utcában trolibuszjárat közlekedik.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Parkolási lehetőség                                 | Az épület előtt, az utcán.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Helyszín és környékének alakulása az utóbbi években | <p>A török hódoltság utáni időkben a mai Kiskörút mentén húzódtak a városfalak, s a későbbi Teréz-, illetve Erzsébetváros helyén elszórt tanyák, szőlőskertek jöttek létre. A Felsőkülvárosnak nevezett területen 1734-ben 11, 1792-ben már 559 házat számláltak össze. A későbbi VII. kerület szerkezetét az elsőként kialakult utcák (Király utca, Dob utca) határozták meg. Az 1870-es években a Nagykörút kialakítása adott lendületet a terület fejlődésének.</p> <p>A VII. kerület 1873-ban, a városegysítéskor jött létre. Mivel a Felsőkülváros (akkor már egy évszázada Terézváros) túl nagy és túlságosan népes volt, kettéosztották. A Király utcától északra továbbra is Terézváros néven a VI., attól délre Budapest VII. kerülete jött létre.</p> <p>A kerületi polgári kör kérvényezte 1881 decemberében, hogy a néhány évvel korábban, Terézvárosból kivált VII. kerületet I. Ferenc József feleségéről, Erzsébet királynéről nevezhessék el Erzsébetvárosnak. A király 1882. január 17-én írta alá az engedélyt, 1882. február 7-én az új elnevezés beiktatásra került.</p> <p>A Nagykörút és a Dózsa György út közötti sakktábla szerkezetű utcarendszeren a 19. század végére gyors tempóban épültek fel a bérházak. Még napjainkban is a főváros legsűrűbben lakott területe. A pesti köznyelv emiatt a városrészt Csikágónak nevezi.</p> <p>A Fővárosi Közgyűlés 2012. december 12-én kelt városrészeket rendező határozatában módosította Istvánmező területét, így azóta a VII. kerület egyetlen városrésze Erzsébetváros.</p> |

### 3.3. Értékelendő ingatlan adatai:

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                          |          |                                        |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------|----------------------------------------|
| Értékelt ingatlan típusa                              | Lakás                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |          |                                        |
| Hasznosítás jelenlegi formája:                        | Lakás                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |          |                                        |
| Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:         | Iroda, lakás                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |          |                                        |
| Az épület helyiségei:                                 | A helyiséglistában összesítve.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |          |                                        |
| Össz. hasznos alapterület                             | 28,82 m2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Kalkulálható alapterület | 29 m²    |                                        |
| Általános ismertetés                                  | Az épület 1889-ben épült, eklektikus stílusban. A középudvaros épület két emeletes, lift nélkül épült. A becslés tárgyát képező lakás, az épület hátsó traktusában, az I. emeleten található és közvetlenül a körfolyosóról nyílik. A három helyiséget tartalmazó lakás, rendkívül elhanyagolt állapotú, felújításra szorul. A szoba parkettás, ablakai a szomszédos társasház udvarára tájoltak. A konyha cementlap aljzatú. A lakásban jelenleg fűtő berendezés nincs, de a szobában a kéménynyílás látszik. A lakás rendkívül elhanyagolt, rossz állapotú. Az ingatlanban található közmű mérőórák működőképességét, szabványosságát nem vizsgáltuk. Így létező közmű esetén sem bizonyos, hogy a szolgáltatók szerződést kötnek új fogyasztóval, szabványosítás nélkül. |                          |          |                                        |
| Nyílászáróinak szerkezete                             | A belső ajtók és a külső nyílászárók is fa szerkezetűek                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          | Állaga   | rendkívül rossz minőségűek és állagúak |
| Helyiségek belső falfelülete                          | Festett                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |          |                                        |
| Ingatlan közműellátottsága:                           | villany                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | gáz                      | csatorna | víz                                    |
| Vezetékes távközl. kapcsolat                          | nincs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |          |                                        |
| Fűtési mód                                            | Nincs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |          |                                        |
| Melegvízellátás                                       | Nincs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          | állaga   |                                        |
| Egyéb ép. gépészet.                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                          | állaga   |                                        |
| Igéyszint                                             | Gyenge                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |          |                                        |
| Fizikai állapot (új építésnél készültségi fok) átl. % | 50 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                          |          |                                        |

### 3.4 Helyiséglista

| Helyiség         | Alapterület (m <sup>2</sup> ) |
|------------------|-------------------------------|
| konyha           | 8,82                          |
| kamra            | 0,86                          |
| szoba            | 19,14                         |
| <b>Összesen:</b> | <b>28,82</b>                  |

Az alapterület megállapításánál, jelen szakvélemény mellékletét képező Tulajdoni lapot, illetve Társasház Alapító Okiratot vettük figyelembe.

**A figyelembe vett alapterület: 29 m<sup>2</sup>**

#### 4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (EVS 2020.) megfelelően készült.

Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 32/2000.(VIII.29.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza. Ez az egyetlen rendelet, mely valójában a nemzetközi módszereket ismerteti, ezért ugyanezek a módszerek alkalmasak az ingatlanok nyílt piaci értékének meghatározására is.

A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

Megjegyzés: Az értékelés időpontja azt az időpontot jelöli, amikor az ingatlant értékesítendőnek tekintik.

##### 4.1. A forgalmi érték meghatározásának módszerei

Az EVS 2020., illetve a TEGOVA javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg:

- a) összehasonlító megközelítés
- b) jövedelem vagy hozadéki megközelítés
- c) költség megközelítés

##### Az alkalmazott módszerek leírása:

###### Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Az összehasonlító adatokon alapuló módszer 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.
1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során, figyelmen kívül kell hagyni.
2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák, és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.



3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.
4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- 4.1. Műszaki szempontok
- 4.2. Építészeti szempontok
- 4.3. Használati szempontok
- 4.4. Telekadottságok
- 4.5. Infrastruktúra
- 4.6. Környezeti szempontok
- 4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai
- 4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.

Megjegyzés: Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhet, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, összehasonlításra alkalmasnak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.

#### Jövedelem vagy hozadéki megközelítés:

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő (ált. 9-15 %).

#### Költségalapú megközelítés:

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy 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. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

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 és a telekértékkel való összegzése.
1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.
- Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítés, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.
- Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.
- Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.
- Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.
3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségápolon számított forgalmi érték.

#### 4.2. Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei

A szakvéleménynek tartalmaznia kell:

1. a megbízó megnevezését;
2. az értékelés célját; az értékelő feladatának pontos meghatározását;
3. az ingatlan azonosítását, az értékelt jog megnevezését;
4. a vizsgálat folyamatának bemutatását;
5. az alkalmazott értékelési módszereket és ennek indoklását;
6. a használt fogalmak értelmezését;
7. azt az időpontot, amikor az ingatlan értéke azonos az értékelő által javasolttal, továbbá az értékelés készítésének időpontját;
8. a szakvélemény feletti rendelkezési jogot;
9. a felhasznált adatok forrásainak megjelölését, dokumentálását;
10. a helyszíni szemle tényét, időpontját;
11. az értékelés készítőjének megnevezését, szakmai megfelelésének igazolását;
12. az értékelő hiteles aláírását a megállapított érték igazolására;
13. az ingatlan szabatos, ingatlan-nyilvántartás szerinti és természetbeni leírását;
14. az ingatlanpiaci környezet bemutatását és tényadatokkal történő jellemzését;

A szakvéleményben fel kell sorolni azokat a feltételezéseket, amelyek mellett az értékelés érvényes.

A szakvéleményhez csatolandó mellékletek:

1. az ingatlan hiteles, a fordulónapi állapotot bemutató tulajdoni lapja és térképmásolat
2. azok a szerződések és egyéb iratok, amelyek lényegesek az ingatlan jogi helyzetének megértéséhez, bizonyításához;
3. az ingatlant bemutató fotó

### **A „legértékesebb és legjobb hasznosítás” elemzés**

A legértékesebb és legjobb hasznosítás úgy határozható meg, mint egy üres földterületnek, vagy egy beépített teleknek olyan ésszerű, lehetséges és törvényes használata, amely

- gyakorlatilag megoldható,
- kellően indokolt,
- pénzügyileg megvalósítható és
- a legnagyobb értéket eredményezi.

A négy feltétel, amelynek a legértékesebb és legjobb hasznosításnak meg kell felelnie:

- 1) a jogi engedélyezhetőség;
- 2) gyakorlati kivitelezhetőség;
- 3) pénzügyi megvalósíthatóság;
- 4) maximális nyereségesség.

A következőkben a szemléletesség kedvéért táblázatos formában összefoglaljuk a legelőnyösebb és leggazdaságosabb használat elemzését.

## **5. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA**

### **5.1. Az alkalmazott módszer, sajátosságok**

Az ingatlan piaci értékét kétféle módon, a piaci összehasonlító adatok alapján számított „forgalmi érték” és a hozamszámítás alapú „üzleti érték” módszerrel is megbecsültük.

### **5.2. A terület ingatlanpiaci elemzése**

Az értékelt ingatlan a település központjában található. Az ingatlan, jogilag rendezett, felújítás és korszerűsítés után, jól értékesíthető és értékálló. A környék kiváló infrastrukturális kapcsolattal rendelkezik.

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés: az ingatlan forgalomképes, hosszútávon értéknövekedést tételezünk fel. Az értékét per-, igény- és tehermentes állapotra határoztuk meg.

Az összehasonlító vagyontárgyak többsége ingatlankínálat. A közölt irányárakat 10 %-os csökkentő tényezővel korrigáltuk tükrözve annak lehetőségét, hogy a vagyontárgyakat végül is sikerül értékesíteni a kínálati árnál alacsonyabb áron.

Az „előnyök” és a „hátrányok” elemzését tartalmazza a következő táblázat:

| Előnyök   |                      |                                                                                     |
|-----------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Srsz.     | Megnevezés           | Kiegészítő megjegyzés                                                               |
| 1         | Jó megközelíthetőség | Az ingatlan a középső-Erzsébetvárosban, a kerület egyik keresett területén fekszik. |
| 2         | Hasznosíthatóság     | A fekvése miatt, felújítás után jól bérbeadható                                     |
| 3         | Tájéolás             | A szoba ablaka, a szomszédos társasház, zöld udvarára tájolt                        |
| Hátrányok |                      |                                                                                     |
| Srsz.     | Megnevezés           | Kiegészítő megjegyzés                                                               |
| 1         | Műszaki állapot      | Gyenge, nincs melegvízellátás és fűtés                                              |
| 2.        | Fekvés, jogi helyzet | Körfolyosóról nyílik                                                                |
| 3.        | Megközelítése        | Az épületben lift nincs                                                             |
| 4.        | Parkolás             | A környéken a parkolás nehézkes                                                     |

### 5.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

| Összehasonlítás szempontja          | Értékelendő                                     | Össze-hasonlító - 1                             | Össze-hasonlító - 2                             | Össze-hasonlító - 3                             |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Ingtatlan címe:</b>              |                                                 | <b>Bpest VII. ker. Csengery u.</b>              | <b>Bpest VII. ker. Szövetség u.</b>             | <b>Bpest VII. ker. Rákóczi út</b>               |
| <b>Környezete:</b>                  | vegyes                                          | vegyes                                          | vegyes                                          | vegyes                                          |
| <b>Jelleg, funkció:</b>             | lakás                                           | lakás                                           | lakás                                           | lakás                                           |
| <b>Infrastrukturális adottságok</b> | kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal | kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal | kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal | kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal |
| <b>Építés éve:</b>                  | 1889                                            | hasonló                                         | hasonló                                         | hasonló                                         |
| <b>Műszaki áll:</b>                 | gyenge                                          | közepes                                         | közepes                                         | közepes                                         |
| <b>Megjegyzés:</b>                  |                                                 |                                                 |                                                 |                                                 |
| <b>Adat forrása:</b>                |                                                 | ingatlan.com                                    | ingatlan.com                                    | ingatlan.com                                    |
| <b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>           |                                                 |                                                 |                                                 |                                                 |
| ár (Ft)                             |                                                 | 43 500 000                                      | 39 900 000                                      | 40 000 000                                      |
| nettó alapterület (m2)              | 29,0                                            | 29,0                                            | 30,0                                            | 29,0                                            |
| nettó alapterület (m2)              | 0,0                                             | 0,0                                             | 0,0                                             | 0,0                                             |
| redukáló tényező                    | 0,0                                             | 0,0                                             | 0,0                                             | 0,0                                             |
| redukált terület (m2)               | 29,0                                            | 29,0                                            | 30,0                                            | 29,0                                            |
| fajlagos ár (Ft/m2/hó)              |                                                 | 1 500 000                                       | 1 330 000                                       | 1 379 310                                       |
| tulajdonár viszonya/típusa          |                                                 | kínálat                                         | kínálat                                         | kínálat                                         |
| korrekciós tényező                  |                                                 | 0,90                                            | 0,90                                            | 0,90                                            |
| ajánlat/adásvétel időpontja         |                                                 | 2026.                                           | 2026.                                           | 2026.                                           |
| korrekciós tényező                  |                                                 | 1,00                                            | 1,00.                                           | 1,00                                            |
| korrigált ár (Ft)                   |                                                 | 39 150 000                                      | 35 910 000                                      | 36 000 000                                      |
| korrigált fajlagos ár (Ft/m2)       |                                                 | 1 350 000                                       | 1 197 000                                       | 1 241 379                                       |

#### ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDEÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

|                               |             |             |             |
|-------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>környezeti korrekció</b>   | hasonló     | hasonló     | hasonló     |
|                               | <b>1,00</b> | <b>1,00</b> | <b>1,00</b> |
| <b>alapterület</b>            | hasonló     | hasonló     | hasonló     |
|                               | <b>1,00</b> | <b>1,00</b> | <b>1,00</b> |
| <b>építési idő korrekció</b>  | hasonló     | hasonló     | hasonló     |
|                               | <b>1,00</b> | <b>1,00</b> | <b>1,00</b> |
| <b>műszaki állapot</b>        | gyengébb    | gyengébb    | gyengébb    |
|                               | <b>0,90</b> | <b>0,90</b> | <b>0,90</b> |
| <b>épületen belüli fekvés</b> | hasonló     | hasonló     | hasonló     |
|                               | <b>1,00</b> | <b>1,00</b> | <b>1,00</b> |

#### ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Kerekített értékek

|           |           |           |
|-----------|-----------|-----------|
| 1 215 000 | 1 077 300 | 1 117 241 |
| 1 215 000 | 1 077 300 | 1 117 200 |

| PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS                | lakás             |
|--------------------------------------|-------------------|
| redukált alapterület (m2)            | 28,0              |
| fajlagos átlagár (Ft/m2)             | 1 136 500         |
| fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/h) | 1 136 500         |
| becsült bruttó érték                 | 31 822 000        |
| becsült bruttó érték ker             | <b>31 800 000</b> |

## 5.4. Hozamszámítás

| Összehasonlítás szempontja                | Értékelendő                                     | Össze-hasonlító - 1                             | Össze-hasonlító - 2                             | Össze-hasonlító - 3                             |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Ingtatlan címe:</b>                    |                                                 | <b>Bpest VII. ker. Dembinszki u.</b>            | <b>Bpest VII. ker. Csengery u.</b>              | <b>Bpest VII. ker. Rottenbiller u.</b>          |
| <b>Környezete:</b>                        | vegyes                                          | vegyes                                          | vegyes                                          | vegyes                                          |
| <b>Jelleg, funkció:</b>                   | lakás                                           | lakás                                           | lakás                                           | lakás                                           |
| <b>Infrastrukturális adottságok</b>       | kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal | kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal | kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal | kiváló infrastrukt. és tömegköz. kapcsolatokkal |
| <b>Építés éve:</b>                        | 1889                                            | na                                              | na                                              | na                                              |
| <b>Műszaki</b>                            | gyenge                                          | jó                                              | jó                                              | jó                                              |
| <b>Megjegyzés:</b>                        |                                                 |                                                 |                                                 |                                                 |
| <b>Adat forrása:</b>                      |                                                 | ingatlan.com                                    | ingatlan.com                                    | ingatlan.com                                    |
| <b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>                 |                                                 |                                                 |                                                 |                                                 |
| bérleti díj (Ft/hó)                       |                                                 | 200 000                                         | 220 000                                         | 201 823                                         |
| nettó alapterület (m2)                    | 29,0                                            | 26,0                                            | 30,0                                            | 28,0                                            |
| alapterület (m2)                          | 0,0                                             | 0,0                                             | 0,0                                             | 0,0                                             |
| redukáló tényező                          | 0,0                                             | 0,0                                             | 0,0                                             | 0,0                                             |
| redukált terület (m2)                     | 29,0                                            | 26,0                                            | 30,0                                            | 28,0                                            |
| fajlagos ár (Ft/m2/hó)                    |                                                 | 7 692                                           | 7 333                                           | 7 208                                           |
| bérleti viszony típusa                    |                                                 | kínálat                                         | kínálat                                         | kínálat                                         |
| korrekciós tényező                        |                                                 | 0,90                                            | 0,90                                            | 0,90                                            |
| ajánlat/realizálás időpontja              |                                                 | 2026.                                           | 2026.                                           | 2026.                                           |
| korrekciós tényező                        |                                                 | 1,00                                            | 1,00                                            | 1,00                                            |
| korrigált bérleti díj (Ft/hó)             |                                                 | 180 000                                         | 198 000                                         | 181 641                                         |
| korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó) |                                                 | 6 923                                           | 6 600                                           | 6 487                                           |

### ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

|                               |              |              |              |
|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>környezeti korrekció</b>   | hasonló      | hasonló      | hasonló      |
|                               | 1,00         | 1,00         | 1,00         |
| <b>alapterület</b>            | hasonló      | hasonló      | hasonló      |
|                               | 1,00         | 1,00         | 1,00         |
| <b>épületen belüli fekvés</b> | hasonló      | hasonló      | hasonló      |
|                               | 1,00         | 1,00         | 1,00         |
| <b>műszaki állapot</b>        | gyengébb     | gyengébb     | gyengébb     |
|                               | 0,90         | 0,90         | 0,90         |
| <b>kiadhatóság</b>            | nem kiadható | nem kiadható | nem kiadható |
|                               | 1,00         | 1,00         | 1,00         |

### ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Kerekített értékek

|       |       |       |
|-------|-------|-------|
| 6 231 | 5 940 | 5 838 |
| 6 200 | 5 900 | 5 800 |

| PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS                 | lakás   |
|---------------------------------------|---------|
| redukált alapterület (m2)             | 29,0    |
| fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)           | 5 967   |
| fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/hó) | 6 000   |
| becsült bérleti díj (Ft/hó)           | 174 000 |
| becsült bérleti díj ke                | 174 000 |

Az ingatlan hozam alapú értékét kínálati adatok átlagértéke alapján számoljuk.  
Jelen számításnál ezt az értéket vettük figyelembe.

- a számításokban lévő értékek forintban vannak megadva
- a tőkésítési ráta az inflációt nem tartalmazza
- Kihasználtság: 100 %

Funkció: lakás

#### Hozam alapú értékszámítás

|                                                                         | Fajlagos mennyiség                                  | Összeg               |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------|
| Bevételek                                                               |                                                     |                      |
| Alapterület Funkció 1.                                                  |                                                     | 29 m <sup>2</sup>    |
| Alapterület Funkció .                                                   |                                                     |                      |
| Bérleti díj Funkció 1.                                                  | 29 m <sup>2</sup> × 6 000 Ft/m <sup>2</sup> × 12 hó | 2 088 000 Ft         |
| Bérleti díj Funkció 2.                                                  |                                                     | 0 Ft                 |
| Kihasználtság                                                           |                                                     | 100 %                |
| Figyelembe vehető bevétel                                               |                                                     | 2 088 000 Ft         |
| Költségek                                                               |                                                     |                      |
| A tulajd. fenntartási költ.                                             | Az éves bevételek 1 %-a                             | 20 880 Ft            |
| Menedzselési költségek                                                  | Az éves bevételek 2 %-a                             | 41 760 Ft            |
| Felújítási költségalap                                                  | Az éves bevételek 2 %-a                             | 41 760 Ft            |
| Egyéb költségek                                                         |                                                     | Ft                   |
| Éves üzemi eredmény                                                     |                                                     | 1 983 600 Ft         |
| Tőkésítési ráta                                                         |                                                     | 6,0 %                |
| Tőkésített érték                                                        |                                                     | 33 060 000 Ft        |
| Befektetési kiadások (a hasznosításhoz szükséges ráfordítások összesen) |                                                     | Ft                   |
| <b>Az ingatlan hozadéki értéke</b>                                      |                                                     | <b>33 100 000 Ft</b> |

### 5.5. Az eredmények összefoglalása

Az ingatlan piaci értékét két féle módon, a piaci összehasonlító adatok alapján számított „forgalmi érték”, és a hozamszámítás alapú módszerrel is megbecsültük.

A kétféle módszerrel elvégzett értékbecslés szakértői mérlegelése alapján az ingatlan jellegét és környezetét figyelembe véve, a piaci érték megállapítása során az alábbi súlyozást javasoljuk:

A piaci összehasonlító hasonlóan módon tükrözi, a piaci alapokat, a becslés tárgyát képező ingatlan forgalmi értékét, a szabad piacon való értékesíthetőségét, mint a hozam alapú értékelés.

A piaci érték becslése során minden mértékadó tényezőt figyelembe vettünk, amelyeket a részletes értékbecslés foglal össze. Az a hivatalos szakmai véleményünk, hogy **a vizsgált ingatlanvagyon piaci értéke, 2026. április 21.-i fordulónappal** a következő:

| Módszer neve                                 | Megállapított érték | Súlyozás % | Számított érték   |           |
|----------------------------------------------|---------------------|------------|-------------------|-----------|
| Piaci összehasonlító adatokkal becsült érték | 31 800 000          | 50         | 15 900 000        | Ft        |
| Hozamszámításon alapuló érték                | 33 100 000          | 50         | 16 550 000        | Ft        |
| Az ingatan forgalmi értéke :                 |                     |            | 32 450 000        | Ft        |
| <b>Az ingatan piaci értéke kerekítve</b>     |                     |            | <b>32 500 000</b> | <b>Ft</b> |

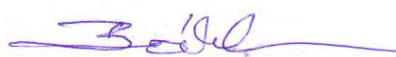
Budapest, 2026 április 21.

  
Csák Investment Kft.  
Cím: 1121 Budapest, Hangya lépcső 9.  
Levelezési cím: 15-56 Budapest, pf. 102  
Adószám: 14632764-2-43  
Számlaszám:  
10700464-48678304-51100005

.....

Csák Attila

Ügyvezető



.....

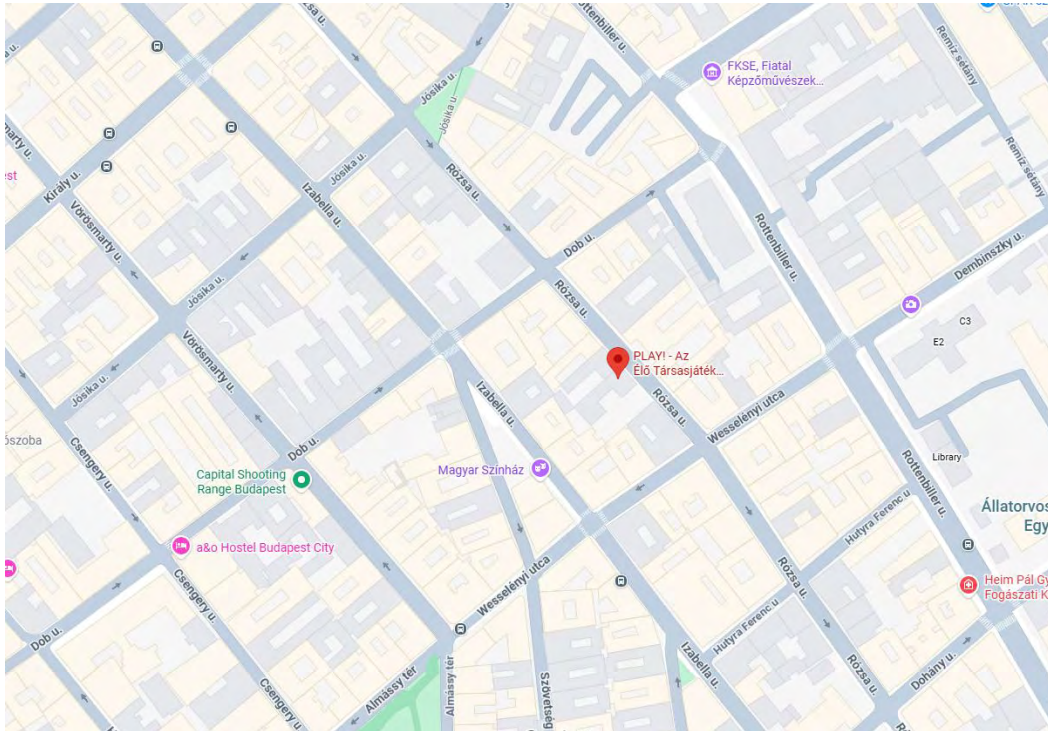
Beák Attila

EUFIM minősített szakértő



## MELLÉKLET

## Térkép



## Műholdkép



## Tulajdoni lap

Az 1077 Budapest, Rózsa u. 18/B. I. 16. (33836/0/A/17 hrsz.) szám alatti ingatlan forgalmi értékbecslése  
Készítette: Csák Investment Kft. 1121 Budapest, Hangya lépcső 9. oldal - 18 -



**Budapest Főváros  
Kormányhivatala Földhivatali  
Főosztály**  
Magyarország 1149 Budapest,  
Bosnyák tér 5.

**Tulajdonlap-másolat  
(teljes)**  
Ügyazonosító:  
INyer/TULLAP/20260331/21664  
2026.03.31

**ELEKTRONIKUS  
INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS**

**Budapest VII. ker.  
Belterület, 33836/0/A/17 helyrajzi  
szám**

Oldal 1/1

1077 BUDAPEST VII KER., RÓZSA UTCA 18/B. 1 EM./16  
Budapest VII ker., Belterület, 33836/0/A/17

társasház különlap

**I. RÉSZ**

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
41395/3/2008/07.06.12

**AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:**

| Rendeltetési mód | Terület (m2) | Szobák sz. | Félszobák sz. | Eszmei hányad |
|------------------|--------------|------------|---------------|---------------|
| lakás            | 29           | 1          | 0             | 273/10000     |

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
500007/593/1999/99.10.06

Jogi jelleg: Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

**II. RÉSZ**

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
107415/1994./05.03./

**Tulajdonjog**  
Jogállás: TULAJDONOS  
Tulajdoni hányad: 1/1  
Jogcím: 1991. évi XXVIII. tv. 1. §  
Név: VILKER. ÖNKORMÁNYZAT  
Jogosult címe: 1073 BUDAPEST VII.KER., Erzsébet körút 6

**III. RÉSZ**

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
41395/1/2008/07.06.12

☒ Törölő határozat  
41395/4/2008/07.06.12

**Társasház módosítás bejegyzése iránti kérelem elutasítása**

Név: KORREKTECH KFT.  
Jogosult címe: 1066 BUDAPEST VI.KER., Jókai utca 1

Az E-hiteles tulajdonlap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

## Társasház Alapító Okirat kivonat

Az 1077 Budapest, Rózsa u. 18/B. I. 16. (33836/0/A/17 hrsz). szám alatti ingatlan forgalmi értékbecslése  
Készítette: Csák Investment Kft. 1121 Budapest, Hangya lépcső 9.

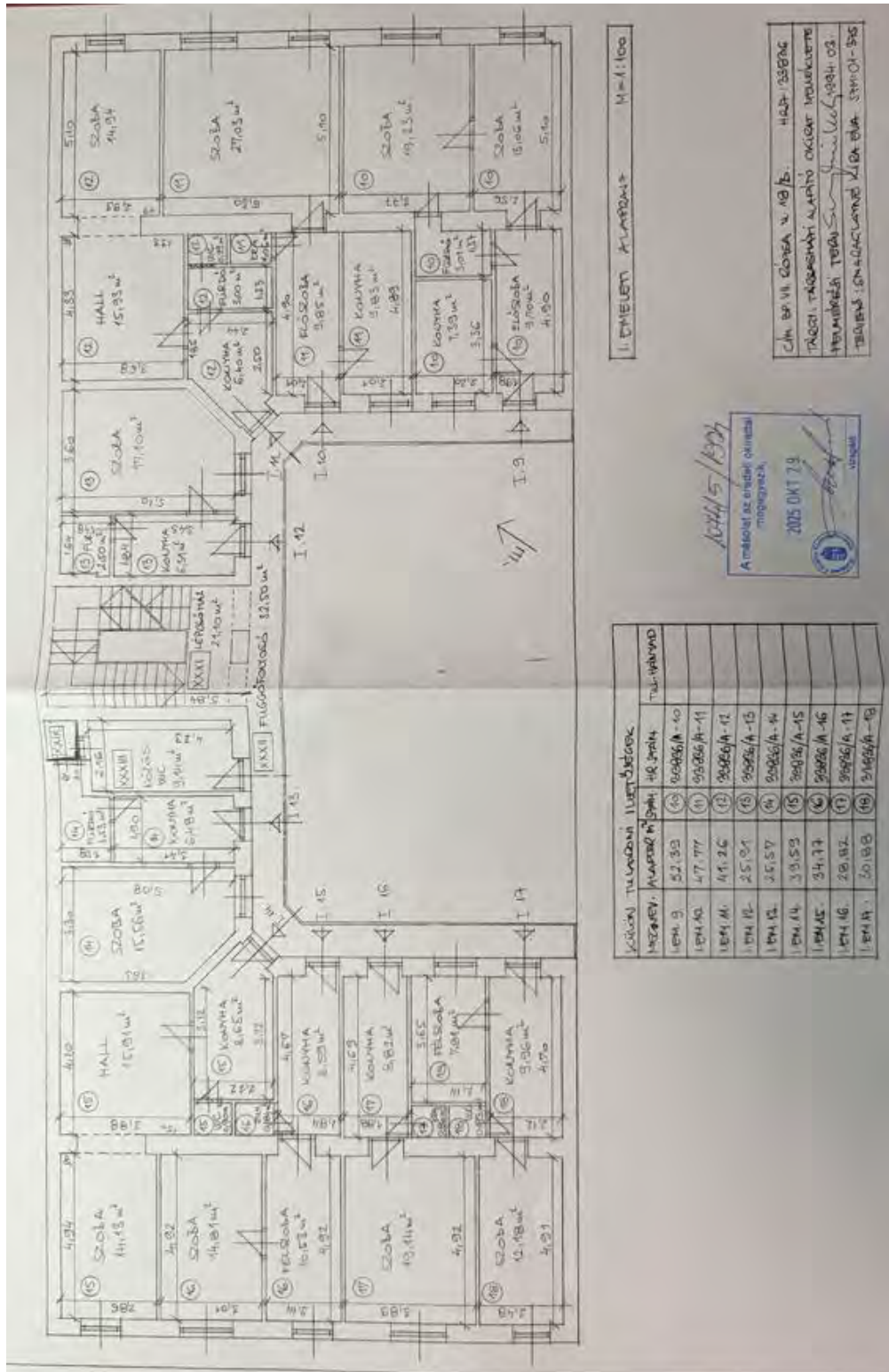
oldal - 19 -



-7-

- 17./ A Bp. VII. Kerületi Önkormányzatot illeti a 17. számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 17. számmal jelölt, I. emelet 16. ajtószámú, egy szobából, konyhából és kamrából álló 28.82 m<sup>2</sup> (kerekítve 29 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás. Az öröklakáshoz a közösségben álló vagyონrészekből 288/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 18./ A Bp. VII. Kerületi Önkormányzatot illeti a 18. számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 18. számmal jelölt, I. emelet 17. ajtószámú, egy szobából, félshobából, konyhából és WC-ből álló 30.88 m<sup>2</sup> (kerekítve 31m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás. Az öröklakáshoz a közösségben álló vagyónrészekből 308/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 19./ A Bp. VII. Kerületi Önkormányzatot illeti a 19. számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 19. számmal jelölt, II. emelet 18. ajtószámú, kettő szobából, előshobából, konyhából és fürdőshobából álló 53.18 m<sup>2</sup> (kerekítve 53 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás. Az öröklakáshoz a közösségben álló vagyónrészekből 531/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 20./ A Bp. VII. Kerületi Önkormányzatot illeti a 20. számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 20. számmal jelölt, II. emelet 19. ajtószámú, egy szobából, félshobából, előshobából, konyhából és kamrából álló 46.31 m<sup>2</sup> (kerekítve 46m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás. Az öröklakáshoz a közösségben álló vagyónrészekből 462/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 21./ A Bp. VII. Kerületi Önkormányzatot illeti a 21. számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 21. számmal jelölt, II. emelet 20. ajtószámú, egy szobából, hallból, konyhából, fürdőshobából és WC-ből álló 40.61 m<sup>2</sup> (kerekítve 41 m<sup>2</sup>) alapterületű öröklakás. Az öröklakáshoz a közösségben álló vagyónrészekből 405/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

## Alaprajz



## Fényképek





