



---

**MIO SZ AZ INGATLANSZAKMÁÉRT Szövetkezet**

1126 Budapest, Orbánhegyi út 14.

## **INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY FELÜLVIZSGÁLATA**

**az alábbi ingatlanokról:**

1072 Budapest, Dob u. 3. fsz. 5.  
1072 Budapest, Dob u. 3. I. 10.  
1072 Budapest, Dob u. 3. I. 11.  
1072 Budapest, Dob u. 3. I. 9.  
1072 Budapest, Dob u. 3. II. 14.  
1072 Budapest, Dob u. 3. II. 15.  
1072 Budapest, Dob u. 3. II. 17.  
1072 Budapest, Dob u. 3. III. 19.  
1072 Budapest, Dob u. 3. III. 20.  
1072 Budapest, Dob u. 3. III. 21.  
1072 Budapest, Dob u. 3. III. 22.  
1072 Budapest, Dob u. 3. III. 23.  
1072 Budapest, Dob u. 4. fszt. 1.  
1072 Budapest, Dob u. 4. fszt. 8.  
1072 Budapest, Dob u. 4. I. 11.  
1072 Budapest, Dob u. 4. I. 13.  
1072 Budapest, Dob u. 4. II. 14.

Megrendelő:

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata**

*1073 Budapest, Erzsébet körút 6.*

Készítette:

**MIO SZ AZ INGATLANSZAKMÁÉRT Szövetkezet**

*1126 Budapest, Orbánhegyi út 14.*

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata**, mint megrendelő ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítését rendelte meg **MIOSZ AZ INGATLANSZAKMÁÉRT Szövetkezet** vállalkozásnál, amely alapján meghatározásra került a megrendelésben rögzített ingatlanok forgalmi (piaci) értéke.

A megrendelés szerint a MIOSZ AZ INGATLANSZAKMÁÉRT Szövetkezetet 2022.11.24-i fordulónapon elkészítette az alábbi ingatlanok értébecslését:

1072 Budapest, Dob u. 3. fsz. 5.  
1072 Budapest, Dob u. 3. I. 10.  
1072 Budapest, Dob u. 3. I. 11.  
1072 Budapest, Dob u. 3. I. 9.  
1072 Budapest, Dob u. 3. II. 14.  
1072 Budapest, Dob u. 3. II. 15.  
1072 Budapest, Dob u. 3. II. 17.  
1072 Budapest, Dob u. 3. III. 19.  
1072 Budapest, Dob u. 3. III. 20.  
1072 Budapest, Dob u. 3. III. 21.  
1072 Budapest, Dob u. 3. III. 22.  
1072 Budapest, Dob u. 3. III. 23.  
1072 Budapest, Dob u. 4. fszt. 1.  
1072 Budapest, Dob u. 4. fszt. 8.  
1072 Budapest, Dob u. 4. I. 11.  
1072 Budapest, Dob u. 4. I. 13.  
1072 Budapest, Dob u. 4. II. 14.

Tekintettel arra, hogy az ingatlanok környezetében, állagában és jogi státuszában változás nem történt a legutóbbi értébecslés elkészítése óta, Megrendelővel egyeztetve a helyszíni szemlét nem tartottuk indokoltnak és szükségesnek.

A vizsgált ingatlanok értékének meghatározására – tekintettel az értékelt vagyontárgy adottságaira - az ingatlan hasznosíthatósága miatt a piaci összehasonlító és a hozamalapú megközelítéseket használtuk. Az ingatlan és környezetének, ill. az alkalmazott értékelési módszerek ismertetését az ingatlan értékeléséről készült 2022.11.24-i fordulónapon kelt szakvéleményünk tartalmazza csakúgy, mint a szükséges mellékleteket.

Jelen felülvizsgálati jelentésünkben a vizsgált ingatlanokhoz hasonló típusú és jellegű ingatlan általános piaci helyzetét vizsgáltuk meg, mely során az adott ingatlan környéken kialakult helyi- és kistérségi ingatlanpiaci viszonyokat vettük figyelembe.

Az értékelt ingatlanszegmensben jelentősebb változás nem történt, azonban az ingatlanpiacra általánosságban stagnáló hangulat jellemző.

**Vállalások és korlátozó feltételek:**

A felülvizsgálat tárgyát képező, a korábban elkészített ingatlanforgalmi szakértői véleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlanok felülvizsgálatához a következőket szükséges figyelembe venni:

- az értékelés tárgyát képező ingatlanokban semmiféle közvetlen, vagy közvetett érdekeltségünk nincs. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálatnál nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- bizalmasan kezeljük, felelősségünk a megbízóval szembeni felelősségre korlátozódik.
- a szakvéleményben megjelenő Megrendelő és Vállalkozás 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 kezeljük;
- a korábban készített szakvéleményben rögzítetteken túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. A rendelkezésre álló információk alapján a vizsgált ingatlancsoport jogilag rendezett;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- jelen nyilatkozat érvényessége 180 nap.

Az ingatlanforgalmi szakvélemény aktualizálásában megállapított érték abban az esetben érvényes, amennyiben rendelkezésünkre álló információk ismeretében az ingatlan műszaki jellemzőiben és állapotában, illetve jogi helyzetében jelentős mértékű változások nem történtek az eredetileg készített Ingatlanforgalmi szakértői véleményben rögzített adatokhoz viszonyítottnak.

**A vizsgált ingatlan vonatkozásában készített ingatlan értékelésben foglaltakat a korlátozó feltételezésekkel továbbra is fenntartjuk, továbbá kérjük jelen felülvizsgálati nyilatkozatunk elfogadását.**

Budapest, 2023.04.13.

**MIOSZ AZ INGATLANSZAKMÁÉRT  
SZOLGÁLTATÓ SZÖVETKEZET**

Berecz Tamás Adószám: 24934589-2-43  
Cégjegyzékszám: 01-02-054201  
1137 Budapest, Óbánszky út 14.  
Banksz.: 10700581-68469733-51100005

ingatlanvagyon-értékelő / PMK 1590/2008  
MIOSZ AZ INGATLANSZAKMÁÉRT Szövetkezet