Ügyvitel

2020 NOV 19.

PROAC KFT.

PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.
1023 Budapest, Orgona utca 8.
Tel: 06-20 986-5411; **E-mail:** krisanszky@gmail.com

EVIN Zrt.
Németh Zoltán
Ingatlangazdálkodási vezető részére

2020 NOV 19.

Tárgy: 1075 Bp. Károly krt. 3/A szám alatti (hrsz. 34522/0/A/86) ingatlan felmérése

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.
Érk.: 2020 NOV 19.
10/9163

Tisztelt Németh Zoltán!

2020. november 17-én az alábbi kéréssel keresett meg bennünket:
„A 1075 Bp. Károly krt. 3/A szám alatti 34522/0/A/86 hrsz. számú ingatlan ügyében értékbecslést kértünk, melyet meg is kaptunk. A szóban forgó helyiség az ingatlan-nyilvántartási adatok szerint 65 m2 alapterületű, azonban a kérelmező GreenDot Kft. jelzése alapján a helyiség ténylegesen csak 56 m2 alapterületű, ezért m2 eltérés adódik. Mellékelten küldöm a DreenDot Kft. által megküldött alaprajzot, melyet banki értékbecslést végző cég képviselője készített."
(A 2020.09.02.-án készített értékbecslési szakvéleményünkben is jeleztük, Megrendelő a bejutást akkor – kérésünk ellenére - csak az egyik részbe (IV/20) tudta biztosítani. A kérdéses részt, az innen megközelíthető helyiséget használó ügyvédi iroda kizárólagosan használja, ennek jogcíméről nem volt információnk. Akkor az itt látottak és a kapott tájékoztatás alapján valószínűsítettük az állapotot).

Kérésükre az ingatlant 2020. november 18.-án újraszemléztük, a felmérését elvégeztük, ugyanis most a IV/21. részbe beengedte értékbecslőnket a GreenDot Kft., akinek a képviselője jelen volt a méréseknél.

A felmérés eredményét az alábbiakban foglaljuk össze:

- a **IV/20**. ajtó alatti rész 43,40 m^2 helyett 41,91 m^2, az eltérés (1,49 m^2) -3,5%, ami vélhetően a sok ferde fal mérési pontatlanságából adódhatott. (a banki gyakorlatban az 5%-nál kisebb eltérést nem szokás figyelembe venni, ilyenkor *a nyilvántartott alapterülettel számolunk*).

- **IV/21**. ajtó alatti részben, ahová akkor - kérésünk ellenére - nem tudtunk bejutni, jelentősebb eltérést tapasztaltunk. Itt az Önöktől kapott - az alapító okirat mellékletét képező - alaprajzon 3 helyiség van: előtér, WC, raktár. A most elvégzett felmérés során nagyobb *eltérést az előtérnél találtunk:* az alapító okiratban lévő rajzon 13,60 m^2 szerepel, ami *a valóságban 6,70 m^2*. Úgy tűnik, hogy a rajzhoz képest az előtér fala nem módosult, azonban megjegyezzük, hogy a kapott rajzon csak az alapterület látható, méretek nem, ezért ezt ellenőrizni nem áll módunkban.

- A másik két helyiség láthatóan átalakításra került. A volt WC és raktár közti fal eltolásával most teakonyha (5,00 m^2) és raktár (3,33 m^2) van, a két helyiség összes alapterülete a rajz szerint 7,80 m^2, *a valóságban most 8,33 m^2*, azaz +0,53 m^2 az eltérés. E faleltolás miatt a raktár bejárata most a GreenDot Kft. helyiségéből nyílik.

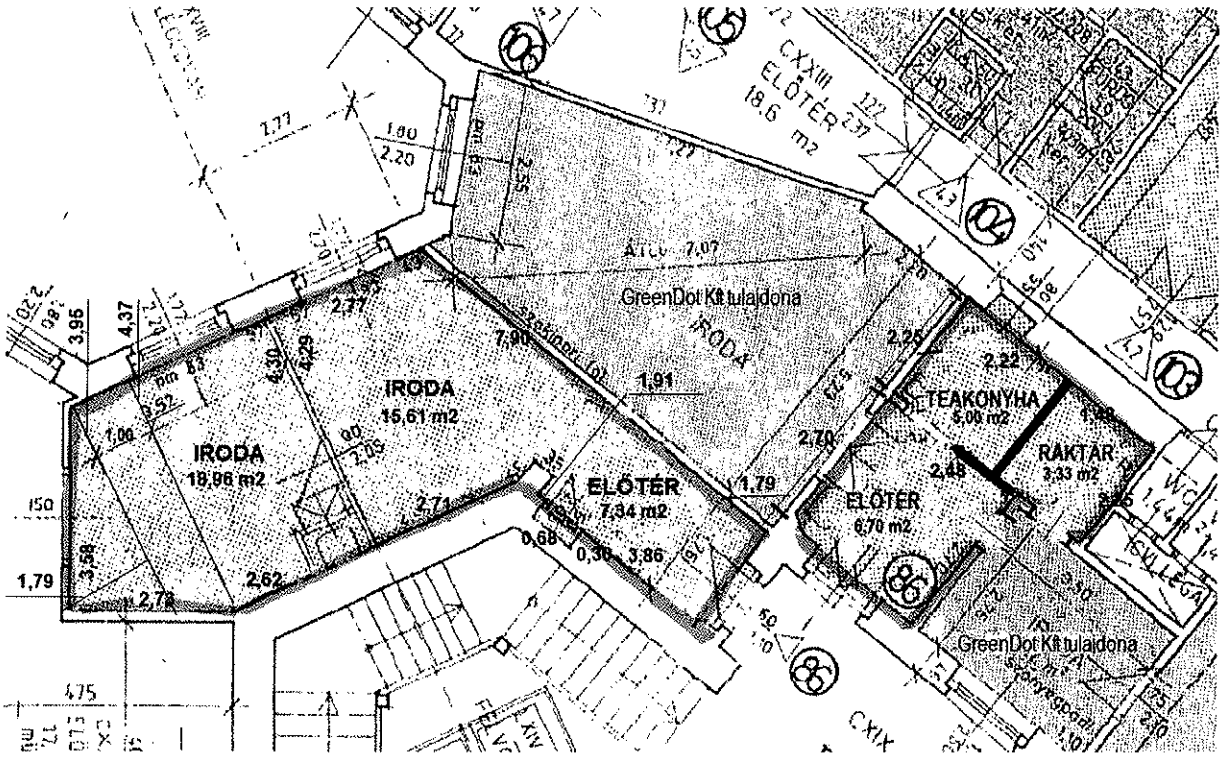
A biztosított alaprajz és a jelenlegi mérések alapján fennálló alapterület eltéréseket az alábbi táblázatban foglaljuk össze:

szint/ajtó	helyiség	nyilvántartott/ m²	mért / m²	eltérés / m²
IV.em.20.	előtér	6,90	7,34	
	iroda1	16,70	15,61	
	iroda2	19,80	18,96	
	összesen:	**43,40**	**41,91**	
IV.em.21.	előtér	13,60	6,70	
	WC / teakonyha	4,40	5,00	
	raktár	3,40	3,33	
	összesen:	**21,40**	**15,03**	
	mindösszesen:	**64,80**	**56,94**	
	Mindösszesen kerekítve:	**65,00**	**57,00**	**-8,00**

A teljes körű helyszíni szemle, azaz a valós állapot alapján **a megállapított fajlagos értéket fenntartjuk.**

Csatoljuk az Önök által eredetileg is biztosított alaprajzot a mai napon mért méretekkel kiegészítve.

Budapest, 2020. november 19.

Buhály Judit
PROACKft. – FORSZ Kft.
(+36) 20 925 7525

Budapest, Károly krt 3/A (hrsz. 34522/0/A/86)_2020-11-18-alaprajz