Ügyvitel

2020 NOV 17.

Érk.: 2020 NOV 17.

10/8987 számú melléklet

**Az eladási ajánlatban meghatározott vételárra tett nyilatkozat**

Az eladási ajánlatban meghatározott vételárat

A) elfogadom/elfogadjuk.

B) ellenajánlattal élek, amelynek összege: 22.000.000 Ft. Tudomásul veszem, hogy Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2012. (IV.27.) önkormányzati rendelete 15. § (3)-(4) és 26. § (3) bekezdései alapján ellenajánlat esetén az elővásárlásra jogosult költségére elkészített új forgalmi értékbecslés alapján a tulajdonosi jogok gyakorlójának hozzájárulásával adható ki új eladási ajánlat.

Egyéb megjegyzés:
Az EVIN Zrt által kirendelt értékbecslő (PROAC) által meghatározott fajlagos ár (392527 Ft/ m2) kompromisszumos elfogadása mellett kérjük az ingatlan vételárának valós alapterület(65 m2 helyett 56 m2) szerinti korrekcióval történő számítását alábbiak szerint.....
65m2-56 m2=9 m2 eltérés*392527 Ft/m2=3.532.742 Ft
Ajánlat szerinti vételár: 25.500.000 ft-9m2 mérethiba arányos korrekció 3.500.000 ft= 22.000.000 Ft.
Budapest, 2020. 11.13.....

Mellékletek: értékbecslés észrevételek, és tényleges méreteket tartalmazó alaprajz

Vevő aláírása: [signature] Vevő aláírása:.....

Vevő olvasható neve: Greendot Kft. Vevő olvasható neve:.....
1075 Budapest, Károly krt. 3/A. 4.em. 4.
Adószám: 12108246-2-42

Vevő aláírása:..... Vevő aláírása:.....

Vevő olvasható neve:..... Vevő olvasható neve:.....

Előttünk, mint tanúk előtt:

Tanú 1:

Aláírás: [signature]

Név: LUKÁCS MELINDA

Lakcím: 1065 Bp. RÉVAY U. 22. 11/6

Tanú 2:

Aláírás: Magyarfalvi Éva

Név: MAGYARFALVI ÉVA

Lakcím: 1065 BP RÉVAY U. 22.

MELLÉKLET :

EVIN Zrt, Németh Zoltán részére

Tárgy: 34522/0/A/86 ingatlan csatolási kérelem értékbecslés korrekciós kérelem

Tisztelt EVIN Zrt, Kedves Zoltán,

Összehasonlítottuk az önöktől kapott PROAC értékbecslést a részünkre készített értékbecsléssel (Burai).

Mindkét értékbecslésben alkalmazott korrekciós tényező közel egyező (~36-38%), a végösszeg mégis számottevően eltér (25,5M vs 18,8 M), alábbi 2 fő ok miatt:

1) **Az ingatlan valós mérete 13,8%-kkal kisebb, mint amivel a PROAC értékbecslés számolt** (65 m2 helyet 56 m2), ennek pontosítási szükségességét a PROAC értékbecslés több helyen is kiemelte (8. és 16. oldalon).
2) **A fajlagos értékben 10% eltérést eredményez, 3 db olyan földszint utcai (üzlet jellegű) referencia ingatlan alkalmazása (1,2,5) a PROAC értékbecslésben** melyek a vizsgált ingatlantól nagy mértékben eltérő jellemzőkkel bírnak. A fennmaradó 2 db PROAC referencia (3,4) összehasonlításra alkalmas, fajlagos értékeik Burai szakvélemény fajlagos értékeit is közelítik.
3) **Egyik értékbecslés sem számolt az ingatlan jelentős mérethibájának elkerülhetetlen kijavításából eredő 3 millió forintos költséggel és korábbi tapasztalat szerinti 2 éves időráfordítással.**

Telefonon megbeszéltek szerint szeretnénk segítségüket kérni abban, hogy a vételár korrekcióját milyen formában tudjuk kérelmezni.

Ahogy a PROAC értékbecslés is kiemelte, közös érdek lehet az alaprajzi hiba csatolás útján történő kijavítása, melynek érdekében a magunk részéről készek vagyunk vállalni az alábbi 6,7 millió forint, értékbecslésekben figyelembe nem vett értékű ráfordításokat saját költségünkön.

- **mérethiba kijavításának ~3 millió forintos költsége** (100% szavazás, geodézia, építészrajz, városképi eljárás és földhivatali eljárás)
- **alaprajzi hiba kijavításának ~700 eft költsége** (50+1% szavazás, geodézia, építészrajz, városképi eljárás és földhivatali eljárás)
- **hiányzó komfort eredeti kialakításának ~3 millió ft költsége** (konyha, fürdő, wc)

Bármilyen összeget fogadunk el forgalmi értékként, az ingatlan bekerülési költsége a vételáron túl további 6,7 millió forinttal magasabb összeget eredményez, mivel ezen ráfordítások elkerülhetetlenül szükségesek az ingatlan OTÉK szerint használható és jogilag rendezett állapotának eléréséhez, ezért fontosnak tartjuk, hogy a fenti vállalt költségeken túl a meghatározott **forgalmi érték már további hátrányos eltéréseket ne tartalmazzon, így helytálló méreten és szakmailag indokolható referencia adatokon alapuljon:**

- valós méret szerinti korrekciót akár fajlagos érték (56/65 = **-13,8% korrekció**) akár méret (fajlagos ár x 56 m2) és
- a fajlagos m2 ár korrekcióját ( 392 527 / 367 641 = **-6,3% korrekció**) a 2 db összehasonlításra alkalmas referencia ingatlan (3,4 sz) megtartásával (367 641 Ft/ m2), a 3 db összehasonlításra nem alkalmas ingatlan (1,2,5) kizárásával, azok 10%-os és szükségtelen torzító hatása miatt.

Kérelmünk:

A jegyzői irodával történt telefonos egyeztetés során felmerült, hogy a méretarányosításhoz nem feltétlenül szükséges ismételt szavazás előterjesztése, tekintettel arra, hogy az értékbecslés alapján a szükséges méret korrekció elvégezhető lehet önök hatáskörében is. Szeretnénk kérni visszajelzésüket, hogy ez lehetséges-e?

1) **Amennyiben ismételt közgyűlési előkészítésre nem lenne szükség** a méretkorrekció miatt, úgy önök oldalán idő/ ráfordítás takarékosság érdekében a jelenlegi PROAC fajlagos ár (392 527 ft/ m2) valós méret szerinti korrekcióját szeretnénk kérni (**ami 22.000.000 ft forgalmi értéket eredményez**).
2) **Amennyiben ismételt közgyűlési előkészítést szükséges** megtenniük, úgy szeretnénk kérni a 3 torzító referencia eltávolításával korrigált átlagos fajlagos ár (367 641 ft/ m2) előterjesztését a valós 56 m2 méret szerinti korrekcióval (**ami 20.600.000 ft forgalmi értéket eredményez**)

1) **MÉRET ELTÉRÉS részletezése:**

**Az ingatlan mérete 13,8%-kkal kisebb, mint amivel a PROAC értékbecslés számolt** (65 m2 helyett 56 m2). A hiba nagy része az „előtér2" helyiség hibájából ered, a helyiség 2,48x2,68=6,9 m2, az alaprajzon 13,6 m2 felirat szerepel. További eltéréseket az alábbi táblázat tartalmazza, lézerrel felvett falméreteket mellékelten küldöm.

| szoba | PROAC m2* | Tényleges m2 | m2 eltérés | Ft/ m2 ÖNK | Ft | Ft/ m2 Vevő | Ft |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| előtér1 | 6,9 | 6,4 | -0,5 | 392 527 | 2 512 173 | 337 170 | 2 157 888 |
| iroda1 | 16,7 | 16,8 | 0,1 | 392 527 | 6 594 454 | 337 170 | 5 664 456 |
| iroda2 | 19,8 | 18 | -1,8 | 392 527 | 7 065 486 | 337 170 | 6 069 060 |
| **részösszesítés** | **43,4** | **41,2** | | | **16 172 112** | | **13 891 404** |
| előtér2 | **13,6** | **6,7** | -6,9 | 392 527 | 2 629 931 | 333 290 | 2 233 043 |
| raktár | 4,4 | 4,9 | 0,5 | 392 527 | 1 923 382 | 333 290 | 1 633 121 |
| wc | 3,4 | 3,4 | 0 | 392 527 | 1 334 592 | 333 290 | 1 133 186 |
| **részösszesítés** | **21,4** | **15** | | | **5 887 905** | | **4 999 350** |
| **összesen** | **65** | **56** | **-9** | **392 527** | **22 060 017** | **337 335** | **18 890 754** |

-13,8%

A **PROC** értékbecslés is kiemelte, hogy *„Megbízó kérésének megfelelően (...)* ***fajlagos értéket határoztunk meg."*** *(16. o.)* ***(392 527 ft*** */ m2)* az értékbecslés IV/21 rész tekintetében **valószínűsített** állapot alapján készült, így ***„valós állapot szerint az értékek módosulhatnak".*** *(8. o.) illetve szintén „A* ***valós állapot alapján a megállapított értékek módosulhatnak!"*** *(16. o.)*

2) **FAJLAGOS ÉRTÉK ELTÉRÉS részletezése**

**A fajlagos érték 14%-kal magasabb a PROAC (392 527 ft/ m2) értékbecslésben** (Burai: átlag 335 231 ft/ m2). A mellékelt táblázatban megtekinthető az alábbi összesítés részletesebben is.

**~10% eltérésért felelős** 3 kiugró ingatlan referencia(1., 2., 5. sz. ingatlanok), mely nagy mértékben eltér a vizsgált ingatlantól. A 3 kiugró ingatlan fsz üzlet jellegű (fsz utcai bejáratú ingatlanok, ill 5 méteres galériázott ingatlan) jelentősen torzítja az átlagos m2-t (74 m2) és a fajlagos értéket (409 118 Ft/m2) is. A fennmaradó 2 ingatlan (3,4) legalább részben udvari, továbbá m2-ben (59 m2) és fajlagos értékben (367 641 ft/m2) is közelebb állnak a vizsgált ingatlanhoz, egyben a Burai értékbecslés átlagához és az ingatlan.com VII kerületi udvari ingatlanok átlagához is alábbiak szerint.

- **3 db kiugró referencia(PROAC 1,2,5):** a 3 db földszint-utcai bejáratú (tehát üzlethelység jellegű vagy arra alkalmas) ingatlan (1,2,5) átlag méretei (74 m2) és fajlagos értéke (649 923 Ft/ m2), felhasználhatósága (utcai üzletkénti felhasználásra alkalmasság) és jellemzői (5 m belmagasság) oly eltérnek a vizsgált ingatlantól (56 m2, világítóudvari, iroda/raktár funkció, 3,5 m magasság), hogy referenciaként való **alkalmazásuk a fajlagos árban 14%-os torzítást eredményez.**
- **További 10 hasonló referencia:** szükség esetén rendelkezésre áll még legalább 10 db tisztán udvari, emeleti, felújítandó/ átlagos állapotú ingatlan az ingatlan.com adatbázisában (melyek alapadatait a mellékelt táblázatba beírtuk), így **szakmailag indokolatlan eltérő ingatlanok referenciaként alkalmazása**, hasonló ingatlanok rendelkezésre állása mellett.
- **2 db hasonló referencia (PROAC 3,4):** a fennmaradó két referencia (3,4 sz) mérete (59 m2) belmagassága, hasznosítási lehetőségei (nem földszint utcai üzlet jelleg) legalább hasonlóak a vizsgált ingatlanhoz, ezért referenciaként használatuk indokolt és a másik értékbecsléshez is hasonló eredményt ad. **A 2 db hasonló referencia ingatlan (PROAC 3,4) alapján adódó fajlagos ár (367 641 Ft/ m2)** a másik **értékbecslés fajlagos árát közelíti (335 231 Ft/m2)**, és az ingatlan.com VII ker tisztán udvari ingatlanok alapján adódó **(365 765 Ft/m2)** értékkel is közel azonos fajlagos értéket eredményez.

**További ~3% eltérésért felelős a 86-os ingatlan komfort nélküli állapota.** A PROAC értékbecslés az ingatlan állapotánál valószínűsítette, hogy létezik egy nem részletezett „szociális blokk" az ingatlanban, mely azonban nem áll rendelkezésre. A szomszédos 87-es ingatlan berendezési tárgyait képezik az utólagosan beépített konyha, wc, mosdó, zuhanyzó.

| források | PROAC 56 m2 - 5 db ref.ing. | PROAC 56 m2- 2db ref.ing. | Burai 56 m2 (15 m2 és 41 m2 rész átlag) | Saját ellenőrzés (Ingatlan.com - 10 db udvari ing. hirdetés**) |
|---|---|---|---|---|
| átlagár | 43 958 000 | 36 700 000 | 32 283 333 | **38 609 000** |
| m2 | 69 | **59** | 47 | 59,2 |
| korr fajlagos m2 | 624 865 | 590 279 | 546 350 | **584 293** |
| összes értékcsökk/ nov | -36,3% | -37,2% | -38,5% | -200 000 |
| fajlagos | 392 527 | **367 641** | 335 231 | **384 293** |
| m2 | 56 | 56 | 56 | 56 |
| Piaci vételár valos méret | **22 000 000** | **20 600 000** | **18 800 000** | **21 500 000** |

**hirdetések: 20201029 napi összes VII ker, nem utcai, nem földszinti, felújítandó vagy átlagos lakás / iroda

3) **MÉRET ÉS ALAPRAJZI HIBA KIJAVÍTÁSA: az értékbecslés jogilag rendezett állapotra vonatkozik,** tehát egyik értékbecslés sem vette figyelembe a jelentős mérethiba miatt elkerülhetetlen ráfordítást (3 mill ft + áfa és ~2 év) melyet ennek rendezése igényel a már általunk is ismert alaprajzi megosztottság mellett:

- **86-os ingatlan 13,8%-os mérethibájának elkerülhetetlen orvosolása** (100% szavazati szükséges a mérethiba kijavításához, mivel az a teljes társasház alapító okiratának módosítását igényli. A társasház közös képviselőjétől kapott tájékoztatás szerint egy hasonló alapító okirat módosítás költsége 2 évvel ezelőtt is már 3 millió forint volt, és több, mint 2 évet vett igénybe, mely az építészeti, geodéziai tervek készítésének és a jogi munka harmadik fél részére fizetett konkrét költségeit tartalmazta.
- ezt követően lesz lehetséges a már **ismert alaprajzi megosztottság kijavítása** (megosztás és csatolás révén), ami 4-6 hónap és ~ 700 eft költséggel jár (szintén geodéziai tervek, építészeti tervek, jogi munkadíj).

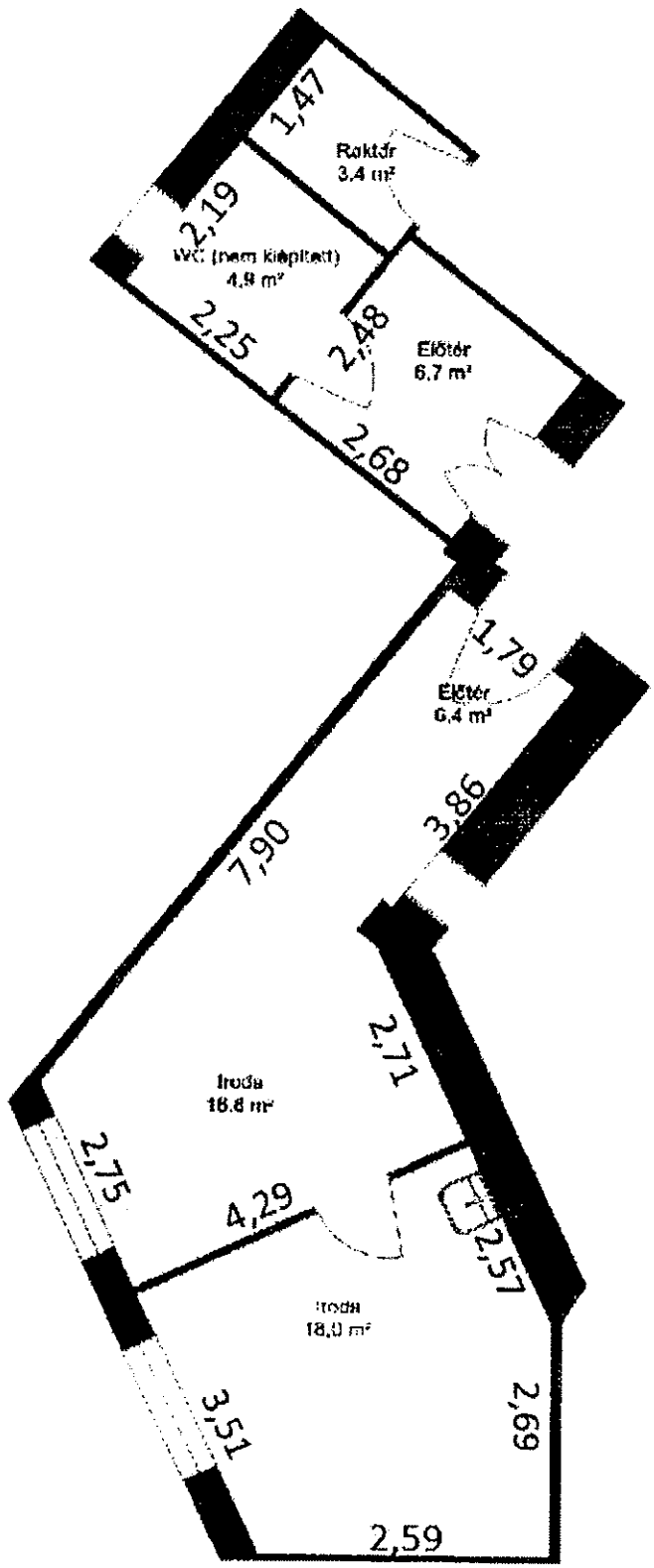
Kelt: Budapest, 2020.10.30

Tisztelettel,

Magyarfalvi Botond

Greendot Kft

Greendot Kft.
1075 Budapest, Károly krt. 3/A. 4.em.4.
Adószám: 12100246-2-42

Melléklet: pontos felméretek és m2-ek

34522/0/A/86
hrsz