

Tárgy: Kazinczi u. 48. Értékbecslés aktualizálás.

Tisztelt Mezeiné dr. Ludvai Erzsébet!

A tárgyi ingatlanra vonatkozóan cégünk, 2020 október 7. n készített értékbecslést, amelye kérésükre 2021 januárjában, majd, 2021 áprilisában aktualizáltunk.

Az aktualizálás után tájékoztattak, hogy a vizsgált ingatlan, nem Önkormányzati tulajdonban lévő 135/900 tulajdonrésze értékesítésekor, (melyet más ingatlanokkal együtt csomagban értékesített) eladó megküldte önöknek az elővásárlási jogról történő lemondás, (illetve e jog gyakorlása) céljából az adásvételi szerződés lényeges elemeinek kivonatát, (E kivonatot jelen levelemhez mellékelem) melyből kiderült, hogy a közös tulajdonú ingatlanrészt közel négyszeres egységaron fogják értékesíteni, mint amilyen becsült egységarat cégünk a fenti időpontokban meghatározott. Ezt követően cégünk újból megvizsgálta leadott értékbecsléseit, valamint részletes vizsgálat alá vette az itt említett „csomag” értékesítést, annak elemeit.

A vizsgálat során az alábbi megállapításokat tettük:

A tárgyi értékbecsléssel kapcsolatban korábban számunkra megküldött „Felhívás nyilatkozattételre” tárgyú dokumentum összesen 6 db ingatlan adásvételéről szól, azokat kizárólag együttesen értékesítik.

- A 6 darabos „csomag” első eleme a **31167 hrsz 135/900** tulajdoni hányada. (Ebben az ingatlanban rendelkezik Megbízó Önkormányat 256/900 tulajdoni hányaddal, amelyről korábbi értékbecsléseink készültek.)
- Ezen első elem Felhívás szerinti vételára **250.000.000 Ft.** Erről készült korábbi rtékbecslésünk.
- A „csomag” további 5 eleme: 5 db „Kivett, közforgalom számára megnyitott magánút” az alábbiak szerint:

Egyenként:

- 34166/5 Hrsz, 139 m²
- 34166/4 Hrsz, 54 m²
- 34166/3 Hrsz, 239 m²
- 34166/2 Hrsz, 256 m²
- 34166/1 Hrsz, 154 m²

Összesen 842 m² magánút. Mind 1/1 tulajdoni hányad.

Ezen ingatlanok ellenértéke az önök által számunkra megküldött szerződés kivonat szerint **530.000.000 Ft + ÁFA.**

Tájékoztatása szerint a szerződés létrejött, ennek bizonyítéka, hogy az új vevő tulajdonjogait bejegyezték.

Fentiek alapján megállapítjuk, hogy az itt hivatkozott adásvétel nem piaci alapokon jött létre.

Indokaink:

- Az általunk korábban vizsgált ingatlan esetében az egységnyi vételár kb. négyszerese az általunk becsült árnak. Egy értékbecslés, bármilyen szakszerűen is készítik el, mutathat kismértékű ár eltéréseket egy valós adásvétel áraihoz képest, amely származhat a szerződő felek rövidtávú szándékaiból, eltérő élethelyzetekből, ám négyszeres ár eltérés ilyen módon nem indokolható. Ez esetben megvizsgálandó, vajon az értékbecslés tartalmaz hatalmas hibát, vagy a szerződés nem piaci alapon jött létre. Esetünkben újból, több értékelési módszerrel felülvizsgáltuk korábbi értékbecslésünket, amelynek eredményeképp azt továbbra is helyesnek ítéljük meg.

- Megvizsgáltuk továbbá a kapcsolt, további öt ingatlant is. A tulajdoni lap szerint ezek kivétel nélkül „kivett közforgalom számára megnyitott magánút” megjelölésű ingatlanok, amelyek forgalmi értéke nehezen értelmezhető, hiszen nem tudunk semmilyen felhasználási módot, olyan lehetőséget, amely szerint egy ilyen rendeltetésű ingatlan más módon hasznosítható lenne. Tulajdonosának a fenntartás költségein kívül haszna nem származhat belőle. Ezekért az ingatlanokért 530.000.000, - Ft-ot megfizetni, határozott álláspontunk szerint nem piaci alapokon nyugvó tevékenység.


A fentiek alapján korábban megküldött értékbecslésünket a mai napon is megalapozottnak tartjuk.

Bármilyen egyéb kérdésben szívesen állunk rendelkezésükre.
Új megbízásaikat várva,

Tisztelettel:



Beák Attila
EUFIM minősített szakértő



UB ÚJ Bokréta Házak Kft.
Budapest, 1077 Wesselényi u. 28.
adószám: 13871907-2-42
cégjegyzékszám: 01-09-87760

Csák Attila
CEO
Új Bokréta Házak
Tel: +36 1 247 0327
Mob: +36 20 936 4585
Skype: csak.attila11
HU-1077 Budapest, Wesselényi u. 28. IV.



ÚJ BOKRÉTA HÁZAK