

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÁLLÁSFOGLALÁS

**1076 Budapest, Alpár utca 4. szám alatti 33050/2 helyrajzi számú ingatlan,
1077 Budapest, Kis Diófa u. 14. alatti 34133 helyrajzi számú ingatlan,
1077 Budapest, Kis Diófa u. 16. alatti 34134 helyrajzi számú ingatlan,
és 1077 Budapest, Kis Diófa u. 5. alatti 34123 helyrajzi számú ingatlan
vonatkozásában készített ingatlanforgalmi értébecslésekről**

MEGRENDELŐ:

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata

1073 Budapest, Erzsébet körút 6.

KÉSZÍTETTE:

MIOSZ AZ INGATLANSZAKMÁÉRT Szövetkezet

1126 Budapest, Orbánhegyi út 14.

Budapest
2021.09.01.

Feladat:

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata megbízásából feladatunk a négy ingatlanról készített 1-1 db Ingatlanforgalmi szakvélemény (továbbiakban értékbecslés) vizsgálata, tekintettel arra, miszerint a két vagyonértékelő cég által elkészített értékbecslésekben az értékek meghatározásánál jelentős eltérés mutatkozik.

PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft. és FORSZ Vagyonértékelő, Auditáló és Tanácsadó Kft. által 2021. augusztus 12.-én készített értékbecslések:

1. 1076 Budapest, Alpár utca 4. szám alatti 33050/2 helyrajzi számú ingatlan
2. 1077 Budapest, Kis Diófa u. 14. alatti 34133 helyrajzi számú ingatlan.
3. 1077 Budapest, Kis Diófa u. 16. alatti 34134 helyrajzi számú ingatlan.
4. és 1077 Budapest, Kis Diófa u. 5. alatti 34123 helyrajzi számú ingatlan

Új Bokréta Házak Kft. által 2021. április 11.-én készített értékbecslések:

1. 1076 Budapest, Alpár utca 4. szám alatti 33050/2 helyrajzi számú ingatlan
2. 1077 Budapest, Kis Diófa u. 14. alatti 34133 helyrajzi számú ingatlan.
3. 1077 Budapest, Kis Diófa u. 16. alatti 34134 helyrajzi számú ingatlan.
4. és 1077 Budapest, Kis Diófa u. 5. alatti 34123 helyrajzi számú ingatlan

Új Bokréta Házak Kft. a korábbi értékbecsléseket 2021 augusztus 30-i fordulónapon aktualizálta a két értékbecslés elkészítésük között eltelt idő alatti piaci változások indoka miatt.

Az elkészült értékbecslések vizsgálatát követően az alábbi nyilatkozatot tesszük:

Mindkét vagyonértékelő cég az elkészült értékbecsléseiben az értékelési módszerek a TEGOVA (EVS) irányelveinek és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásainak megfelelően kerültek alkalmazásra. A vizsgált ingatlanok vagyonértékelése jogszabályi keretek között, a szakmai követelményeknek megfelelően, az értékbecslésben megjelölt célból készültek. Az adott ingatlan részletes felmérésével a valóságnak megfelelő állapota került figyelembevételre az értékbecslésekben. Az értékbecslések a jogszabályi követelményeknek megfelelően, a szakmai gyakorlat szerint nyilvános hirdetési portálokból származó összehasonlító adatokat használtak fel bennük, megvizsgálva a környékre jellemző ingatlanpiaci viszonyokat.

1. 1076 Budapest, Alpár utca 4. szám alatti 33050/2 helyrajzi számú ingatlan

Mindkét vagyonértékelő cég kellően kimunkálta az ingatlan műszaki jellemzését, bemutatását. A vizsgálat során az Új Bokréta Házak Kft. 2021 április 11-i fordulónapon kelt Értékbecslését, valamint a PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft. és FORSZ Vagyonértékelő, Auditáló és Tanácsadó Kft. 2021. augusztus 12-i fordulónapon kelt Értékbecslését használtuk fel.

Az alapterületnél minimális eltérés van, melynek oka az eltérő egyenműsítésből adódik, azonban mindkét hasznos alapterület nagyságrendje elfogadható intervallumban van.

Új Bokréta Házak Kft. értékbecslése:

Az értéket két módszerrel határozták meg: piaci összehasonlító módszerrel és a hozam alapú (direkt tőkésítés) módszerrel. A piaci érték meghatározásánál a két módszer átlagát vette alapul.

A piaci összehasonlító módszerben több nem ismert információ található (pl. adatok forrása, telek mérete), emiatt a páros összehasonlítás kevésbé pontos eredményt adhat.

Megjegyezzük, hogy a két számítás végeredményét bruttó értéknek tekintették, viszont az eredmények összefoglalásánál nettó értéként jelenik meg (értékbecslésben szereplő értékekben ellentmondás van).

Hozam alapú értékelés álláspontunk szerint a vizsgált ingatlan értékeléséhez nem alkalmazható, mivel bérbe adásra jelenlegi állapotában nem alkalmas. Az értékelésben azonban nem kerül meghatározásra

Összegzés: az alkalmazott módszerek alapján a becsült érték kevésbé mutathatja a reális piaci értéket.

PROAC-FORSZ értékbecslése:

Az értéket két módszerrel határozták meg: piaci összehasonlító módszerrel és költségalapú értékeléssel. A piaci érték meghatározásánál a piaci összehasonlítás eredményét fogadták el.

A piaci összehasonlító módszerben részletes információk találhatóak, a végeredményként a három fajlagos nm ár homogénnek tekinthető.

A költségalapú értékelésben mind a földterület, mind az épület külön kiszámításra kerül. A szakmai szabályok és az értékelési útmutatók alapján a piaci értékelést a legmagasabb és legjobb használat alapulvételével kell elvégezni. A meghatározás azt jelenti, hogy a vagyontárgy értékelése során olyan lehetséges, jogilag megengedett és megvalósítható használatot feltételeztük, amely maximalizálja a teljesítőképességet. A vizsgált ingatlan esetében a földterülethez képest kisebb alapterületű gazdaságosan nem felújítható, korszerűsíthető épületállománnyal a földterület alulhasznosítottnak tekinthető.

Összegzés: az alkalmazott módszerek alapján a becsült érték megfelelően mutathatja a reális piaci értéket.

2. 1077 Budapest, Kis Diófa u. 14. alatti 34133 helyrajzi számú ingatlan.

Mindkét vagyonértékelő cég kellően kimunkálta az ingatlan műszaki jellemzését, bemutatását.

A vizsgálat során az Új Bokréta Házak Kft. 2021 augusztus 30-i fordulónapon kelt Értékbecslését, valamint a PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft. és FORSZ Vagyonértékelő, Auditáló és Tanácsadó Kft. 2021. augusztus 12-i fordulónapon kelt Értékbecslését használtuk fel.

Új Bokréta Házak Kft. értékbecslése:

Az értéket két módszerrel határozták meg: piaci összehasonlító módszerrel és a hozam alapú (direkt tőkésítés) módszerrel. A piaci érték meghatározásánál a két módszer átlagát vette alapul.

A piaci összehasonlító módszerben több nem ismert információ található (pl. adatok forrása, telek mérete), emiatt a páros összehasonlítás kevésbé pontos eredményt adhat. Továbbá az alkalmazott értékmodosító tényezők elnagyoltak, valamint a területi nagyságnál használt korrekciók ellentétes előjellel kerültek megállapításra.

A maradványelvű módszer kiindulási paraméterei helytelenül kerültek megállapításra, továbbá a számításban belül is az egységarak nem, illetve nem megfelelő mértékben kerültek megállapításra (pl.: Építőipari Költségbecslési Segédlet 2020-as kiadása alapján számított építési költség). A módszerrel számított eredmény a helytelen kiindulási adatok miatt nem vehető egyáltalán figyelembe.

Összegzés: az alkalmazott módszerek alapján a becsült érték kevésbé mutathatja a reális piaci értéket.

PROAC-FORSZ értékbecslése:

Az értéket két módszerrel határozták meg: piaci összehasonlító módszerrel és maradványelvű értékeléssel. A piaci érték meghatározásánál a piaci összehasonlítás eredményét fogadták el.

A piaci összehasonlító módszerben részletes információk találhatóak, a végeredményként a három fajlagos nm ár homogénnek tekinthető.

Az építési telek vonatkozásában az óvatos becslés elvét követve, azonban a piaci összehasonlító módszer adhatja a piaci értékítéletnek legjobban megfelelő értéket. A fejlesztési koncepcióból kiinduló maradványértékelés eredménye nagymértékben függ a fejlesztési terv megvalósíthatóságától, így a módszer eredménye nem is került elfogadásra.

Összegzés: az alkalmazott módszerek alapján a becsült érték megfelelően mutathatja a reális piaci értéket.

3. 1077 Budapest, Kis Diófa u. 16. alatti 34134 helyrajzi számú ingatlan.

Mindkét vagyonértékelő cég kellően kimunkálta az ingatlan műszaki jellemzését, bemutatását.

A vizsgálat során az Új Bokréta Házak Kft. 2021 augusztus 30-i fordulónapon kelt Értékbecslését, valamint a PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft. és FORSZ Vagyonértékelő, Auditáló és Tanácsadó Kft. 2021. augusztus 12-i fordulónapon kelt Értékbecslését használtuk fel.

Új Bokréta Házak Kft. értékbecslése:

Az értéket két módszerrel határozták meg: piaci összehasonlító módszerrel és a hozam alapú (direkt tőkésítés) módszerrel. A piaci érték meghatározásánál a két módszer átlagát vette alapul.

A piaci összehasonlító módszerben több nem ismert információ található (pl. adatok forrása, telek mérete), emiatt a páros összehasonlítás kevésbé pontos eredményt adhat. Továbbá az alkalmazott értékmodosító tényezők elnagyoltak, valamint a területi nagyságnál használt korrekciók ellentétes előjellel kerültek megállapításra.

A maradványelvű módszer kiindulási paraméterei helytelenül kerültek megállapításra, továbbá a számításban belül is az egységárak nem, illetve nem megfelelő mértékben kerültek megállapításra (pl.: Építőipari Költségbecslési Segédlet 2020-as kiadása alapján számított építési költség). A módszerrel számított eredmény a helytelen kiindulási adatok miatt nem vehető egyáltalán figyelembe.

Összegzés: az alkalmazott módszerek alapján a becsült érték kevésbé mutathatja a reális piaci értéket.

PROAC-FORSZ értékbecslése:

Az értéket két módszerrel határozták meg: piaci összehasonlító módszerrel és költségalapú értékeléssel. A piaci érték meghatározásánál a piaci összehasonlítás eredményét fogadták el.

A piaci összehasonlító módszerben részletes információk találhatóak, a végeredményként a három fajlagos nm ár homogénnek tekinthető.

A költségalapú értékelésben mind a földterület, mind az épület külön kiszámításra kerül. A szakmai szabályok és az értékelési útmutatók alapján a piaci értékelést a legmagasabb és legjobb használat alapulvételével kell elvégezni. A meghatározás azt jelenti, hogy a vagyontárgy értékelése során olyan lehetséges, jogilag megengedett és megvalósítható használatot feltételeztük, amely maximalizálja a teljesítőképességet. A vizsgált ingatlan esetében a földterülethez képest kisebb alapterületű gazdaságosan nem felújítható, korszerűsíthető épületállománnyal a földterület alulhasznosítottnak tekinthető.

Összegzés: az alkalmazott módszerek alapján a becsült érték megfelelően mutathatja a reális piaci értéket.

4. 1077 Budapest, Kis Diófa u. 5. alatti 34123 helyrajzi számú ingatlan

Mindkét vagyoneértékelő cég kellően kimunkálta az ingatlan műszaki jellemzését, bemutatását.

A vizsgálat során az Új Bokréta Házak Kft. 2021 augusztus 30-i fordulónapon kelt Értékbecslését, valamint a PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft. és FORSZ Vagyoneértékelő, Auditáló és Tanácsadó Kft. 2021. augusztus 12-i fordulónapon kelt Értékbecslését használtuk fel.

Új Bokréta Házak Kft. értékbecslése:

Az értéket két módszerrel határozták meg: piaci összehasonlító módszerrel és a hozam alapú (direkt tőkésítés) módszerrel. A piaci érték meghatározásánál a két módszer átlagát vette alapul.

A piaci összehasonlító módszerben több nem ismert információ található (pl. adatok forrása, telek mérete), emiatt a páros összehasonlítás kevésbé pontos eredményt adhat. Továbbá az alkalmazott értékmodosító tényezők elnagyoltak, valamint a területi nagyságnál használt korrekciók ellentétes előjellel kerültek megállapításra.

A maradványelvű módszer kiindulási paraméterei helytelenül kerültek megállapításra, továbbá a számításban belül is az egységárak nem, illetve nem megfelelő mértékben kerültek megállapításra (pl.: Építőipari Költségbecslési Segédlet 2020-as kiadása alapján számított építési költség). A módszerrel számított eredmény a helytelen kiindulási adatok miatt nem vehető egyáltalán figyelembe.

Összegzés: az alkalmazott módszerek alapján a becsült érték kevésbé mutathatja a reális piaci értéket.

PROAC-FORSZ értékbecslése:

Az értéket két módszerrel határozták meg: piaci összehasonlító módszerrel és maradványelvű értékeléssel. A piaci érték meghatározásánál a piaci összehasonlítás eredményét fogadták el.

A piaci összehasonlító módszerben részletes információk találhatóak, a végeredményként a három fajlagos nm ár homogénnek tekinthető. Az építési telek vonatkozásában az óvatos becslés elvét követve, azonban a piaci összehasonlító módszer adhatja a piaci értékítéletnek legjobban megfelelő értéket. A fejlesztési koncepcióból kiinduló maradványértékelés eredménye nagymértékben függ a fejlesztési terv megvalósíthatóságától, így a módszer eredménye nem is került elfogadásra.

Összegzés: az alkalmazott módszerek alapján a becsült érték megfelelően mutathatja a reális piaci értéket.

Összefoglalás:

Mindkét vagyoneértékelő cég az elkészült értékbecsléseiben az értékelési módszerek a TEGOVA (EVS) irányelveinek és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásainak megfelelően kerültek alkalmazásra. Az ingatlanok műszaki jellemzését, bemutatását kellően kimunkálták a vagyoneértékelő cégek. Az alkalmazott módszerek tekintetében jelentős különbség mutatkozott az értékbecslésekben, amelyből adódóan a számított értékekben is jelentős különbségek jöttek létre.

Álláspontunk szerint a PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft. és FORSZ Vagyoneértékelő, Auditáló és Tanácsadó Kft. által készített értékbecslésekben alkalmazott módszerekkel megalapozottabban került alátámasztásra a becsült piaci érték.

Ssz.	Ingatlan	PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft. és FORSZ Vagyoneértékelő, Auditáló és Tanácsadó Kft. értékbecslése Kelt: 2021. augusztus 12	Új Bokréta Házak Kft. értékbecslése Kelt: 2021 augusztus 30.
1	1076 Budapest, Alpár utca 4. szám alatti 33050/2 helyrajzi számú ingatlan	195 000 000 Ft	165 000 000 Ft
2	1077 Budapest, Kis Diófa u. 14. alatti 34133 helyrajzi számú ingatlan.	317 000 000 Ft	457 000 000 Ft
3	1077 Budapest, Kis Diófa u. 16. alatti 34134 helyrajzi számú ingatlan.	586 000 000 Ft	390 000 000 Ft
4	1077 Budapest, Kis Diófa u. 5. alatti 34123 helyrajzi számú ingatlan	473 000 000 Ft	720 000 000 Ft

**MIOSZ AZ INGATLANSZAKMÁÉRT
SZOLGÁLTATÓ SZÖVETKEZET**

Adószám: 24934589-2-43
MIOSZ AZ INGATLANSZAKMÁÉRT Szövetkezet
1126 Budapest, Orbánhegyi út 14.
Banksz.: 10700581-68469733-51100005 Berecz Tamás
ingatlanvagyoneértékelő / PMIK 1590/2008