


Új Bokréta Házak Kft.

HU-1077 Budapest, Wesselényi u. 28. IV.



ÉRTÉKBECSLÉS AKTUALIZÁLÁS

**1077 Budapest, Kisdiófa u. 5.
/hrsz.: 34123/ szám alatti
kivett udvar megnevezésű ingatlan
forgalmi értékéről készített értékbecslésére.**


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

.....
Csák Attila

Ügyvezető



.....
Beák Attila

EUFIM minősített szakértő

A Budapest Főváros VII. ker. Erzsébetváros Önkormányzata (1073 Budapest, Erzsébet Krt. 6.) **megbízta az Új Bokréta Házak Kft.-t** (1077 Budapest, Wesselényi u. 28. sz.), hogy az 1077 Budapest, Kisdiófa u. 5. szám alatti ingatlanról, 2021 április 11.-én készített értékbecslést, valamint a 2021 augusztus 30.-án kelt, továbbá a 2022 szeptember 9.-én kelt, valamint a 2023 március 29.-én kelt értékbecslés aktualizálást, ismét aktualizálja.

Jelen értékbecslés aktualizálás, az eredeti, 2021 április 11.-én kelt értékbecsléssel együtt érvényes.

Az aktualizálás tárgyát képező ingatlan Budapest VII. kerületében a Kisdiófa utca 5. szám alatt található, az utca Király utca és Dob utca közötti szakaszán.

Az aktualizálásra váró szakvéleményben a forgalmi érték a hitelfedezeti értékelésekről szóló 27/1997(VIII.1.) PM rendelet, valamint a TEGoVA által sztenderdizált EVS 2020 – az európai értékelési szabványok előírásai alapján két értékelési módszerrel került meghatározásra.

Mind a piaci összehasonlítás, mind a hozam alapú módszer következtetései jók, a mai piaci helyzetet figyelembe véve is helytállóak. Az árak, ebben az ingatlanpiaci szegmensben, az azóta eltelt időben nem változtak, tekintettel arra, hogy az elmúlt időszakban ugrásszerűen emelkedtek az építőanyag árak, és az építőipari munkadíjak, a kamatszint, valamint beszűkültek a hitelfeltételek.

A 2022 február óta tartó folyamatos banki alapkamat emelés, valamint a befektetői bizonytalanság, jelentősen befolyásolja a jövőbeni elvárható értéket. A közelmúltban az MNB először csökkentett – még ha kis mértékben is - alapkamatot, ami előrevetíti a konszolidáció lehetőségét.

A jelenlegi banki finanszírozási korlátok, valamint a még mindig magas kamatszint, az építőipari nyersanyag, valamint a munkaerő árának szinte napról napra történő emelkedése, a jövőbeni finanszírozási és építési számokat, a felújítások és korszerűsítések költségeit erősen megváltoztathatja.

Gazdasági környezet:

A koronavírus-járványt követően a magyar gazdaság európai összehasonlításban is gyorsan lábalt ki, 2022 egészében a hazai gazdasági teljesítmény 4,6 százalékkal emelkedett éves alapon, ami uniós átlag felettinek számít. A gazdasági kilátásokkal kapcsolatos növekvő bizonytalanságok mellett ugyanakkor az év második felétől a hazai GDP növekedési dinamikája már lassult. Az MNB előrejelzése szerint 2023-ban összességében mérsékelt lehet a gazdasági növekedés üteme. Az első negyedévben a belső kereslet tovább lassulhatott, érdemi fordulat az év második felétől várható, amelyet a beruházások felfutása támogathat. A makrogazdasági környezetet lekövetve, a kereskedelmiingatlan-piacot 2022 első felében összességében kedvező folyamatok jellemezték, azonban a második félévben a konjunktúra ciklusához köthető kockázatok Magyarországon és európai szinten is emelkedtek.

Az Európai Rendszerkockázati Testület (ESRB) 2022. decemberben ajánlás kiadásáról döntött az EGT-országok kereskedelmiingatlan-piacával összefüggő kockázatok fokozottabb követésére. A budapesti irodapiacon 2022. év végére 2,1 százalékponttal 11,3 százalékra, az ipari-logisztikai piacon pedig 0,6 százalékponttal 3,8 százalékra emelkedett a kihasználatlansági ráta az egy évvel korábbi szintekhez képest. Az irodapiaci ráta jelenlegi szintje ugyan ciklus-csúcsot jelent, de érdemben a historikus, 2009-ben látott csúcserték alatt tartózkodik, az ipar-logisztika szegmens kihasználatlansága pedig kifejezetten alacsony történelmi összevetésben. Új irodaprojektek 2022 második felében már nem indultak érdemi volumenben, míg az ipari-logisztikai piacon a magas kereslet hatására sok fejlesztés kezdődött, az előbérletek alacsony aránya ellenére is. A folyamatban lévő építkezések alapján az irodapiacon egy éven belül, az ipari-logisztikai piacon pedig középtávon már jelentős a túlkínálat kialakulásának kockázata. A bevásárlóközpontok kínálati bérleti díjaiban országsszerte korrekció történt, leginkább a regionális városok plázáinak kínálati bérleti díja csökkent. 2022-ben a hazai szállodák forgalma jelentősen javult éves összevetésben, ugyanakkor a vendégéjszakák száma még mintegy negyedével elmaradt a 2019-es szinttől. 2023-ban közel 3,5 ezer új szállodai szoba (a meglévő kapacitás 6 százaléka) kerülhet átadásra, azonban az átadások megvalósulásában nagy a bizonytalanság. A hazai befektetési piac 2022-ben a cégcsoporton belüli adásvételek figyelembevételével 0,9 milliárd euró forgalmat ért el, ami 28 százalékkal alacsonyabb a 2021-es befektetési forgalomhoz képest. Az éves tranzakciós volumen közel háromnegyede hazai befektetőkhez kötődött. A gazdasági kilátásokkal kapcsolatos bizonytalanságok, valamint a nemzetközi kamatkörnyezetben a kockázatmentes hozamok emelkedésével szűkülő hozamprémiumok hatására a befektetők már 2022. második negyedévtől kezdődően kivárási álláspontra helyezkedtek. Ez a kivárási 2023-as befektetési forgalomban még jobban érezhető majd a hatását. A KKE régió több országában emelkedett a prime (legjobb minőségű és elhelyezkedésű ingatlanokra vonatkozó) irodahozam. A prime irodahozamok és bérleti díjak változása alapján, a számított tőkeértékek a KKE régióban átlagosan 3 százalékkal, ezen belül Budapesten 14 százalékkal csökkentek 2022 végére az egy évvel korábbihoz képest. A régióban a hozamemelkedés – részben az alacsonyabb tranzakció szám okozta nehezebb hozamkövetés miatt – egyelőre kisebb mértékű volt, mint az érettebb nyugat-európai irodapiacokon, ami további hozamemelkedés lehetőségét vetíti előre. A hitelintézetek kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthiteleinek állománya 2022. év végére 7,4 százalékkal nőtt éves alapon, árfolyamváltozással korrigálva viszont stagnált. A projekthitel-állomány devizaaránya enyhén emelkedett éves összevetésben, és 81 százalékot tett ki az év végén. 2022 során a bankok hasonló volumenű kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitelt folyósítottak, mint egy évvel korábban. A folyósítások fele továbbra is irodaházakhoz és bevásárlóközpontokhoz, közel egyötöd pedig az ipar-logisztika szegmenshez kötődött. A lakóparkok finanszírozására nyújtott projekthitelek 2022-es volumene duplája volt a 2021-es új szerződéskötéseknek. A Hitelezési felmérés alapján 2022. második félévben folytatódott az üzleti célú ingatlanhitelek feltételeinek a szigorodása, előretételek pedig a bankok nettó értelemben vett 31 százaléka helyezett kilátásba további szigorítást. Összességében a hazai hitelintézetek kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitel-kitettsége a szavatolóőke arányában kevesebb mint fele a 2008-as válság után látott értéknek. Emellett a hazai prime irodák becsült tőkeérték-csökkenése is érdemben kisebb: 2008 első negyedévet követő egy évben mintegy 30 százalékkal, másfél éves időtávon pedig már 34 százalékkal mérséklődött. Az ingatlanok értékváltozásával kapcsolatos aktuális folyamatokat pénzügyi stabilitási szempontból ugyanakkor kiemelt figyelemmel kell kísérni.

RETAIL INGATLANOK

A koronavírus-járványt követően a magyar gazdaság európai összehasonlításban is gyorsan lábalt ki, 2022 egészében a hazai gazdasági teljesítmény 4,6 százalékkal emelkedett éves alapon, ami uniós átlag felettinek számít. A gazdasági kilátásokkal kapcsolatos növekvő bizonytalanságok mellett ugyanakkor az év második felétől a hazai GDP növekedési dinamikája már lassult. Az MNB előrejelzése szerint 2023-ban összességében mérsékelt lehet a gazdasági növekedés üteme. Az első negyedévben a belső kereslet tovább lassulhatott, érdemi fordulat az év második felétől várható, amelyet a beruházások felfutása támogathat. A makrogazdasági környezetet lekövetve, a kereskedelmiingatlan-piacot 2022 első felében összességében kedvező folyamatok jellemezték, azonban a második félévben a konjunktúra ciklusához köthető kockázatok Magyarországon és európai szinten is emelkedtek. Az Európai Rendszerkockázati Testület (ESRB) 2022. decemberben ajánlás kiadásáról döntött az EGT-országok kereskedelmiingatlan-piacával összefüggő kockázatok fokozottabb követésére. A kiskereskedelmi forgalomban 2022. július óta tart a csökkenés éves bázison.

A lakossági fogyasztást meghatározó fontosabb tényezők közül a reál nettó keresettömeg tovább csökkent 2022. decemberben éves bázison. A lakossági bizalmi indikátor 2023. januári értéke enyhén javult az egy hónappal korábbihoz mérten, de továbbra is alacsony szinten tartózkodik. A kiskereskedelmi értékesítések folyóáron növekedtek, de volumenalapon több üzlettípusban már csökkenés volt megfigyelhető. 2023. januárban a kiskereskedelmi értékesítések volumene éves összevetésben 4,5 százalékkal (üzemanyag-kereskedelem nélkül számítva 3,4 százalékkal) csökkent a naptárhatástól megtisztított adatok alapján. A legnagyobb súlyt képviselő élelmiszer-és élelmiszer jellegű vegyes üzletekben 4,9 százalékkal csökkent a forgalom éves alapon, legnagyobb mértékű (–9,7 százalékos) volumencsökkenés az üzemanyagtöltőállomásokon történt az ár stop megszüntetése és a 2022. éveleji magas bázis következtében. Csökkentek még az online üzletek (–7,6százalék), a bútór-és műszaki cikket (–6,4százalék), a gyógyszer-, gyógyászati-termék, illatszert (–2,7százalék) és az iparcikket (–1,9százalék) árusító üzletek eladásai. Ugyanakkor a textil-, ruházati-és lábbeli (+13,4százalék), a könyv-, számítástechnika-, egyéb iparcikk (+5,6százalék) és a gépjármű-és járműalkatrész üzletekben (+1,3százalék) növekedett az értékesítések volumene.

A kiskereskedelmi forgalmon belül, folyóáron számolva az online csatornák aránya 2022-ben enyhén csökkent, a 2021-es 11,4 százalékról 10,3 százalékra.

Építőipar helyzete

A piaci szakemberek elmondása alapján az építőiparban jelenleg tart még a lendület a korábban megkezdett munkák révén, ugyanakkor előre tekintve már látszik a lassulás, a megrendelések csökkenésével. Az év közepén már nem kizárt, hogy a szerződésállomány számaiban a visszaesés jelei fognak mutatkozni. A mélyépítési szektorban, ahol az állami-és EU-finanszírozás dominál, az autópálya-koncesszió kivül nagy visszaesés látható. A magasépítések terén összességében az állami megrendelések visszaesése, a makrogazdasági környezet jelentette bizonytalanság és a magas kamatszint következtében jelenleg lassítanak, kívárnak a beruházók. A Testületi tagok szerint, a Kormányzat iparosítási politikája kezd beérni a nagy külföldi gyárberuházásokkal, ugyanakkor az építőipar számára nehéz és kihívással teli időszak következik. Ennek oka, hogy a külföldi nagyberuházások esetén más megrendelői igényekkel, más építési kultúrával találkozunk, ami a megszokotthoz képest magasabb fokú felkészültséget igényel. A logisztika szegmens mentsvázat jelenthet az építőipar számára, ugyanis a nagy gyárak mind maguk mellett szeretnék tudni a beszállítóikat, ami jelentős igényt támaszt az új és modern ipari-logisztikai ingatlanok fejlesztése iránt. Az erős verseny miatt az ipari-logisztikai fejlesztések szegmensében jelentős előnyre tehetnek szert a régebb óta jelenlévő cégek.

A szakemberek véleménye szerint az építőanyag áraknak már csökkenniük kellett volna, ugyanakkor 2023. év elején is nagy áremeléseket lehetett tapasztalni, amelyeket egyes vélemények szerint nem a piaci folyamatok indokolnak, hanem a gyártók oligopol vagy monopolhelyzete miatt alakulnak így. A cement magas ára jelentős probléma az építőiparnak. 2021-ben a maximalizált eladási árak kedvező hatása volt, ugyanakkor utókövetés nem történt, és a külföldi tulajdonban lévő cementgyárak importon keresztül nagy áremeléseket hajtottak végre. A szakemberek elmondása alapján a koronavírus-járvány következtében szétszakadó ellátási láncok mára érdemben javultak, több, korábban hiánytermék (többek között mikrochipek, liftek) beszerzése is sokkal kiszámíthatóbb lett, bár a szállítási idő hosszabbodott valamelyest. A törökországi földrengés okozta katasztrófa következtében az ott gyártott építőanyagok nagy részét felszívhatja a helyi piac, ami a nyugat-európai anyagok további drágulását okozhatja.

Finanszírozás és befektetési piac

2023-ban összességében nem várható nagyvolumenű projektfinanszírozási aktivitás, a bankok ugyanis alkalmazkodnak a lassuló ingatlanpiaci folyamatokhoz. A banki projektfinanszírozást jelenleg konzervativizmus jellemzi, csak prémium lokációval rendelkező és prémium minőségű, ESG-kritériumoknak is megfelelő ingatlanokat finanszíroznak. Az állami programokra mindezek tükrében a piaci szakemberek elmondása szerint nagy szükség van. A hotel szegmensben több sokk is volt az elmúlt években. Korábban a fővárosi belvárosi butikhotelek jó finanszírozási célpontot jelentettek, majd a koronavírus-járvány kitörésével a vidéki wellness szállodák váltak alacsonyabb kockázatú célponttá. 2021. második félévtől az energiaárak emelkedése miatt azonban ezek kockázata is jelentősen megemelkedett. Újépítésű hotelek esetén van egy 2–3 éves felfutása feltöltöttségben, amely a jelen körülmények és kilátások mellett nehezen előrejelezhető, ezért a bankok az új szállodák finanszírozását most nagyon nehezen kezelhető, kerülendő kockázatnak tartják. Az ingatlanpiaci szakemberek elmondása alapján az elmúlt 3 év, a nyilvános ingatlanalapok befektetési jegyeinek T+180 napos visszaváltásával majd a koronavírus-járvánnyal, kihívásokkal teli volt az ingatlanbefektetési alapok számára. Végül a nyilvános ingatlanalapok T+180 napos sorozatai sikeresek lettek, és a járvány sem gyakorolt különösen negatív hatást az alapokra. A jelenlegi magas kamatkörnyezetben, a likvid eszközökön elérhető hozam nem ösztönzi az alapokat ingatlanvásárlásra. Ugyanakkor a piacon olyan vásárlási lehetőségek nyíltak meg, amelyekre az elmúlt években nem volt példa, ezért a szakemberek elmondása szerint az ingatlanbefektetési lehetőségek vizsgálata is hangsúlyos jelenleg az alapoknál. A vásárlásokat és a finanszírozási döntéseket azonban nehezíti a lecsökkent tranzakciószám, a benchmarknak tekinthető adás-vételek hiánya, és ebből fakadóan a hozamok, árak bizonytalansága.

Forrás: MNB

A beruházások volumene a második negyedében az előző év azonos időszakához viszonyítva 13,5 százalékkal csökkent, az előző negyedévhez képest 4,1 százalékkal mérséklődött – jelentette a KSH. A feldolgozóipar és a járműgyártás növekszik, az ingatlanpiac visszaesett. A beruházások általános visszaeséséhez a legtöbb nemzetgazdasági ág hozzájárult. A beruházási teljesítményérték mindössze a feldolgozóiparban, illetve néhány, összességében kisebb súlyú területen emelkedett.

A külföldi érdekeltségű vállalkozások visszafogottabb beruházási teljesítménye mellett az állami tulajdonú vállalatok is mérsékeltek fejlesztéseiket, ez utóbbiaknál meghatározóan az uniós forrásból megvalósuló projektek kisebb ráfordításai okozták a beruházások csökkenését.


Az előző negyedévhez mért 4,1 százalékos esésen belül az építési beruházások szezonálisan kiigazított volumene 7,2 százalékkal, míg a gép- és berendezésberuházásoké 3,9 százalékkal csökkent. Az előző év azonos időszakához képest a teljesítményérték több mint felét képviselő építési beruházások 24 százalékkal csökkentek, ugyanakkor a 45 százalékát kitevő gép- és berendezésberuházásoké 4,0 százalékkal emelkedett. Ez utóbbi elsősorban az import gépek és járművek 6,9 százalékos volumennövekedésének tulajdonítható – ismertette a KSH. A tárgyidőszakban tizenkilenc nemzetgazdasági ágból tizenötben csökkent a beruházási teljesítmény. Azonban a nemzetgazdasági beruházások mintegy harmadát jelentő feldolgozóipar fejlesztései a tárgynegyedévben 7,7 százalékkal nőttek. A második legnagyobb súlyt képviselő járműgyártás beruházási volumene pedig rendkívül dinamikusán nőtt, amihez több hazai járműipari, illetve beszállítói gyár fejlesztése is hozzájárult. A második legnagyobb beruházónak számító, a nemzetgazdaság fejlesztéseinek 19 százalékát megvalósító ingatlanügyletek beruházási teljesítménye 21 százalékkal esett vissza az előző év azonos időszakához képest. A volumenváltozást két folyamat határozta meg: a bázisidőszakot jellemző élénk irodaház-építési projektek lezárulása és a tárgyidőszaki lakásépítések és -felújítások csökkenése. A szállítás, raktározás beruházási volumene az első negyedévi növekedéssel ellentétben jelentősen, 29 százalékkal csökkent elsősorban az állami infrastrukturális fejlesztések mérséklődése következtében. Az energiaipar fejlesztései reálértéken mintegy 1,5 százalékkal csökkentek, ugyanakkor a folyóáras adatokban enyhe növekedés mutatkozott szinte minden nagyobb szolgáltató esetében. A nemzetgazdasági beruházások második negyedévi, 13,5 százalékos volumencsökkenését a feldolgozóipar 2,1 százalékponttal lassította. Ugyanakkor az ingatlanügyletek, a szállítás, raktározás, a kereskedelem és a mezőgazdaság teljesítménycsökkenése rendre 4,5, 4,0, 0,3, 0,7 százalékponttal hozzájárult a beruházási volumencsökkenéséhez – közölte a KSH.

Tekintettel a becslés tárgyát képező ingatlan műszaki állapotára, valamint arra a tényre, hogy az adott területen a hasonló jellegű ingatlanok ármozgásai a becslés aktualizálás időpontja óta eltelt időszakban nem változtak, az értéke a mai nappal:

477.000.000.-Ft

azaz.négyszázhetvenhétmillió.-Ft

Budapest, 2023 szeptember 4.

 UB Új Bokréta Házak Kft.
Budapest, 1077 Wesselényi u. 28.
adószám: 13871907-2-42
cégjegyzékszám: 01-09-877600

.....
Csák Attila

Ügyvezető



.....
Beák Attila

EUFIM minősített szakértő