

Új Bokréta Házak Kft.

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




ÉRTÉKBECSLÉS AKTUALIZÁLÁS

1077 Budapest, Kisdiófa u. 16.

/hrsz.: 34134/ szám alatti

**lakóház, udvar, gazdasági épület 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. 14. szám alatti ingatlanról, 2021 augusztus 10.-én készített értébecslést aktualizálja. Jelen értébecslés aktualizálás, az eredeti, - 2021 augusztus 10.-én kelt értébecsléssel együtt érvényes.

Az aktualizálás tárgyát képező ingatlan Budapest VII. kerületében a Kisdiófa utca 16. 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 2016 – az európai értékelési szabványok előírásai alapján két értékelési módszerrel került meghatározásra.

Mind a piaci összehasonlítás, mind a modellezett maradványérték számítás módszerének következtetései jók, a mai piaci helyzetet figyelembe véve is helytállóak, de a mai piaci helyzetet figyelembe véve az árak, az azóta eltelt időben tovább növekedtek, tekintettel az új otthonteremtési és felújítási kedvezményeknek, valamint annak, hogy az elmúlt időszakban ugrásszerűen emelkedtek az építőanyag árak, és az építőipari munkadíjak. Ezt tükrözi, hogy az összehasonlító értékelemzés során az eredeti értébecslésben, az összehasonlító értékelemzéssel kialakított forgalmi érték emelkedett. A maradványérték számítás eredménye, elsősorban az építőipari kivitelezési árak, valamint a munkaerő árának emelkedése miatt nőtt.

A piaci összehasonlító értékelemzés módszere mellett a maradványértékelés módszerét alkalmaztuk. Azért nem a hasonló jellegű épületek értékelésénél alkalmazott hozamszámítás módszerét alkalmaztuk, mert az ingatlanon álló épület, jelen állapotában nem hasznosítható. Azt megítélni, hogy az épületet gazdaságosan fel lehet-e újítani, komplex műszaki felmérésre, illetve statikai vizsgálatra van szükség. Ezek hiányában, úgy ítéljük meg, hogy a jelenlegi épület gazdaságosan nem újítható fel, tehát a helyi építési szabályokat figyelembe véve, a maradványértékelés módszerét alkalmazzuk.

Gazdasági környezet:

Kereskedelmiingatlan-piaci jelentés, 2021. október

2021 második negyedében a hazai GDP 17,9 százalékkal bővült éves bázison, így a gazdasági teljesítmény már meghaladta a koronavírus-válság előtti szintjét.

A kereskedelmiingatlan-piac szempontjából releváns ágazatok teljesítménye javult, ugyanakkor a növekedés ingatlanpiacra gyakorolt pozitív hatása elmarad a korábbi ciklusokban tapasztaltaktól, ami részben a járvány közvetlen hatása (a turizmus tartós visszaesése), részben pedig az általa felgyorsított trendekből (az otthoni munka és az e-kereskedelem térnyerése) adódó bizonytalanságnak tulajdonítható.

Előre tekintve, a gazdaság további bővülésének kedvező hatása mellett a kereskedelmiingatlan-piacra ható tényezők vonatkozásában kockázatot jelenthet a járvány kibontakozó negyedik hulláma.

2021 első félévében a budapesti irodapiacon 0,7 százalékponttal 9,8 százalékra, az ipar-logisztikai piacon pedig 2 százalékponttal 4 százalékra emelkedett a kihasználatlansági ráta.

Míg az irodapiacon a mutató emelkedésének fő oka a lecsökkent kereslet, addig az ipar-logisztika szegmensben főként a bővülő kínálat említhető. A kiskereskedelmi szegmensben a fogyasztás és látogatottság élénkülésével a kihasználatlansági mutató stagnált.

Az iroda- és ipar-logisztikai piacokon várható jelentős átadási volumenek miatt folytatódhat a kihasználatlansági ráták emelkedése, ezen szintek azonban – különösen utóbbi szegmensben – még nem jelentenek túlzott piaci kockázatot. Az átlagos bérleti díjak csökkenése egyik szegmensben sem volt jellemző, előre tekintve viszont az ipar-logisztikai ingatlanok bérleti díjai kapcsán merülhet fel a korrekció lehetősége. A kínálat bővülése másrésről Magyarország nemzetközi logisztikai versenyképességét is javítja, ami az új kereslet növelésén keresztül stabilizáló tényező lehet a bérleti díjak tekintetében. A hazai szállodák forgalma a járvány hullámjainak enyhülésével javult, de a szektor a 2019-es átlagos havi forgalmat még idén júliusban sem érte el. Az elmúlt években elindult élénk szállodafejlesztési aktivitás közel 3 ezer új szobával növeli a kínálatot a következő másfél évben, míg egyes elemzések a nemzetközi turizmus járvány előtti szintjének elérését 2024-re várják.

2021 első félévében a hazai kereskedelmi ingatlanok befektetési forgalma 15 százalékkal nőtt éves alapon, és 0,6 milliárd eurós forgalmat ért el. Ennek jelentős részét (58 százalékát) néhány nagy összegű tranzakció adta, 78 százaléka pedig hazai befektetőkhez kötődött. Elkölthető likviditás továbbra is rendelkezésre áll a piacon, a befektetői érdeklődés is jelen van, de az árkeresés és az egyes szegmensek kilátásai miatt óvatosak a vásárlók. A mérsékeltőbb befektetési kereslet mellett azonban az eladó ingatlanok kínálata is csökkent, ami a hozamok csökkenését eredményezi. Előre tekintve, a több országban már elindított monetáris szigorítási ciklus is szűkítheti az ingatlanbefektetések által kínált hozamfelárakat.

A hazaihoz hasonlóan, a régió befektetési piacát is mérsékelt aktivitás és az irodapiaci hozamok visszatérő csökkenése jellemezte. 2021 első félévében a hazai nyilvános ingatlanalapok befektetési aktivitása alacsony volt, mindemellett likviditási helyzetük stabil, szektorszinten a likvideszközeik vagyonton belüli aránya biztonságosnak tekinthető.

A hitelintézetek kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthiteleinek állománya 2021. június végére 18 százalékkal nőtt éves alapon. 2021 első félévében a hitelintézetek 22 százalékkal több kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitelt folyósítottak, mint egy évvel korábban, miközben a forinthitelek projekthitel-állományon belüli aránya korábban nem látott szintre, 21 százalékra emelkedett, az NHP Hajrá hatására. A bankok az üzleti célú ingatlanhitelek feltételein érdemben nem változtattak az első félévben, amivel párhuzamosan megnövekedett hitelkeresletet érzékeltek.

A Hitelezési felmérésre adott válaszok alapján, az intézmények 2021 második felére a hitelezési feltételek enyhítését helyezték kilátásba, azonban az iparág-specifikus kockázatok miatt az óvatosság továbbra is fontos szempont marad.

A hitelintézetek moratóriumra jogosult kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitel-állományának 46 százaléka – ezen belül a szállodát finanszírozó hitelek 80 százaléka – vett részt a programban 2021. június végén, ami magasabb a teljes vállalati hitelállományra vonatkozó aránynál. A kockázatosabb szálloda és kiskereskedelmi szegmenshez kapcsolódó, moratóriumban lévő projekthitel-állomány 270 milliárd forintot tesz ki, ugyanakkor e hitelek között magasabb a további moratóriumra jogosult szerződések aránya. A kereskedelmiingatlan-piacról eredő potenciális kockázatokat a bankrendszer képes lesz kezelni, tőkeellátottsága megfelelő szintű.

Forrás: MNB

A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

	Vizsgált ingatlan	ADAT 1.	ADAT 2.	ADAT 3.	ADAT 4.
Adat forrása		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Cím	VII Kisdiófa u. 5.	Budapest, VII.	Budapest, VII.	Budapest, VII.	Budapest, VIII.
Leírás	lakóház, udvar, gazdasági ép.	irodaépület	lakóépület	lakóépület	irodaépület
Alapterület (m2)	1013	1 100	825	1 887	453
Eladási ár/ Kínálati ár		980 000 000	580 000 000	950 000 000	365 000 000
Korrekción (év/kínálat)		10%	10%	10%	10%
Fajlagos ár		801 818	632 727	453 100	725 166
Korrekción					
Elhelyezkedés		hasznló	jobb	jobb	hasznló
		0%	5%	10%	0%
Méret		hasznló	hasznló	kisebb	nagyobb
		0%	0%	10%	-5%
Műszaki állapot		gyengébb	gyengébb	gyengébb	gyengébb
		-40%	-40%	-20%	-30%
Telek nagysága		hasznló	hasznló	hasznló	hasznló
		0%	0%	0%	0%
Összes korrekción		-40%	-35%	0%	-35%
Korrigált fajlagos ár ár	509 569	481 091	632 726	453 100	471 358
Ingatlan értéke	515 180 397				
Ingatlan értéke kerekítve	515 000 000 Ft				

Maradványértékelés

34133 hrsz:

Beépítettség maximuma szint alatt: 60 %,

Beépítettség maximuma szint felett: 60 %,

Megengedett építmény magasság a kialakult, de max. 5 szint

Minimum zöldfelület. 10 %

Telek területe: 430 m²

Ezek alapján az építhető összes hasznos terület: szint alatt 258 m²,
szint felett 5x258 = m², összesen: 1290 m²

Fajlagos mennyiség				Összeg
A fejlesztés bevétele				
Eladási ár (lakás)	1 290 m ²	x	1 200 000 Ft/m ²	1 548 000 000 Ft
Eladási ár (gk. beállók, tárolók)	258 m ²	x	350 000 Ft/m ²	90 300 000 Ft
Figyelembe vehető bevétel (bruttó)				1 638 300 000
Figyelembe vehető bevétel (nettó)				1 556 385 000 Ft
Költségek				
Építési költségek (nettó)	lakás	1 290 m ² x	450 000 Ft/m ² =	580 500 000 Ft
	tetőtér	m ² x	Ft/m ² =	0 Ft
	szint alatti terület	258 m ² x	282 000 Ft/m ² =	72 756 000 Ft
Építési költségek összesen				653 256 000 Ft
Szakértői díjak, tervezés	építési ktsg:	7%	-a	45 727 920 Ft
Tartalékkeret	építési ktsg:	5%	-a	32 662 800 Ft
Marketingktg.+értékesítői jutalék	értékesítési bevételek:	3%	-a	19 597 680 Ft
Finanszírozási költségek	összköltség 70%-nak	7%	-a	45 727 920 Ft
Összes költség				143 716 320 Ft
A fejlesztő elvárt haszna				155 638 500 Ft
A fejlesztés maradványértéke				603 774 180 Ft
A megszerzés költségei	vételár	4%	-a	35 040 000 Ft
A telek nettó maradványértéke				568 734 180 Ft
Maradványérték kerekítve				568 700 000 Ft

Az eredmények összefoglalása

Az ingatlanok piaci értékét kétféle módon, a piaci összehasonlító adatok alapján számított „forgalmi érték” és a maradványértékelés módszerével is megbecsültük. A piaci- és a maradványértékelés módszerével kialakított érték különböző értéket eredményezett, ezért az alábbi súlyozást alkalmaztuk.

Módszer neve	Megállapított érték	Súlyozás %	Számított érték	
Piaci összehasonlító adatokkal becsült érték	515 000 000	50	257 500 000	Ft
Maradványérték számítás	568 700 000	50	284 350 000	Ft
Az ingatlan forgalmi értéke :			541 850 000	Ft
Az ingatlan piaci értéke kerekítve			542 000 000	Ft


A forgalmi érték megállapítás tárgyát képező ingatlan általunk becsült,

jelenlegi forgalmi értéke:

542.000.000.-Ft

azaz.ötszáznegyvennégyezer Ft

Budapest, 2021 december 21.


UB ÚJ Bokréta Házak Kft.
Budapest, 1077 Wesselényi u. 28.
adószám: 13871907-2-42
cégjegyzékszám: 01-09-877607

.....
Csák Attila

Ügyvezető



.....
Beák Attila

EUFIM minősített szakértő