


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 értékbecslés aktualizálást, ismét aktualizálja.

Jelen értékbecslés aktualizálás, az eredeti, - 2021 április 11.-én kelt értékbecsléssel, valamint a 2021 augusztus 30.-án kelt értékbecslés aktualizálással – 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 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 értékbecslésben, az összehasonlító értékelemzéssel kialakított forgalmi érték emelkedett. A maradványérték számítás eredménye, elsősorban az építőipari kivitelezési árak, valamint a munkaerő árának emelkedése miatt nőtt.

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 hullámainak 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 mérsékeltebb 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 hozamfelárat.

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 vagyonon 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, VII.
Leírás	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Alapterület (m2)	669	843	1 425	3 450	805
Eladási ár/ Kínálati ár		1 450 000 000	1 610 000 000	3 995 000 000	865 000 000
Korrektció (év/kínálat)		10%	10%	10%	10%
Fajlagos ár		1 548 043	1 016 842	1 042 174	967 081
Korrektciók					
Elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
Méret		hasonló	kisebb	kisebb	hasonló
Övezeti besorolás		0%	10%	15%	0%
építési eng		Vt	VK	VK	Vt
Összes korrektúra		0%	0%	0%	0%
		van	van	van	van
		-10%	-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos ár	1 093 684	1 393 239	1 016 842	1 094 283	870 373
Ingatlan értéke	731 674 596				
Ingatlan értéke kerekítve	732 000 000 Ft				

34123 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: 669 m²

Ezek alapján az építhető összes hasznos terület: szint alatt 401 m²,
szint felett 5x401 = m², összesen: 2005 m²

				Fajlagos mennyiség	Összeg
A fejlesztés bevétele					
Eladási ár (lakás)	2 005 m ²	x	1 200 000 Ft/m ²		2 406 000 000 Ft
Eladási ár (gk. beállók, tárolók)	401 m ²	x	350 Ft/m ²		140 350 Ft
Figyelembe vehető bevétel (bruttó)					2 406 140 350
Figyelembe vehető bevétel (nettó)					2 285 833 333 Ft
Költségek					
Építési költségek (nettó)	lakás	2 005 m ² x	450 000 Ft/m ² =		902 250 000 Ft
	tetőtér	m ² x	Ft/m ² =		0 Ft
	szint alatti terület	401 m ² x	282 000 Ft/m ² =		113 082 000 Ft
Építési költségek összesen					1 015 332 000 Ft
Szakértői díjak, tervezés	építési ktsg:	7%	-a		71 073 240 Ft
Tartalékkeret	építési ktsg:	5%	-a		50 766 600 Ft
Marketingktg.+értékesítői jutalék	értékesítési bevételek:	3%	-a		30 459 960 Ft
Finanszírozási költségek	összköltség 70%-nak	7%	-a		71 073 240 Ft
Összes költség					223 373 040 Ft
A fejlesztő elvárt haszna	értékesítési bevételek:	10%	-a		228 583 333 Ft
A fejlesztés maradványértéke					818 544 959 Ft
A megszerzés költségei	vételár	4%	-a		35 040 000 Ft
A telek nettó maradványértéke					783 504 959 Ft
Maradványérték kerekítve					784 000 000 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	732 000 000	50	366 000 000 Ft
Maradványérték számítás	784 000 000	50	392 000 000 Ft
Az ingatlan forgalmi értéke :			758 000 000 Ft
Az ingatlan piaci értéke kerekítve			758 000 000 Ft


A forgalmi érték megállapítás tárgyát képező ingatlan általunk becsült,

jelenlegi forgalmi értéke:

758.000.000.-Ft

azaz.hétszázötvennyolcmillió.-Ft

Budapest, 2021 december 16.

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

.....

Csák Attila

Ügyvezető



.....

Beák Attila

EUFIM minősített szakértő

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés száma: 8000004/412040/2021
2021.12.14

EUDAPESZ VII.KER. Szektor : 53
Belterület 34123 helyrajzi szám

1077 BUDAPEST VII.KER. Kis Diófa utca 5. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alóérték	adatok
növelési ág/kivett megnevezés/	mín.o	ha m2	k.f.ill.	kat.jöv. ha m2 k.f.ill.
Kivett szilvar	0	669	0,00	

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 30612/1993.IX.29./
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
jogállás: tulajdonos
név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Es a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mára nem használható.

TULAJDONILAP VEGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik