


**Új Bokréta Házak Kft.**

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



## **ÉRTÉKBECSLÉS AKTUALIZÁLÁS**

**1077 Budapest, Kisdiófa u. 14.  
/hrsz.: 34133/ 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. 14. szám alatti ingatlanról, 2021 április 11.-én készített értébecslést, valamint a 2021 augusztus 30.-án kelt értébecslés aktualizálást, ismét aktualizálja.

Jelen értébecslés aktualizálás, az eredeti, - 2021 április 11.-én kelt értébecsléssel, valamint a 2021 augusztus 30.-án kelt értébecslés aktualizálással – együtt érvényes.

Az aktualizálás tárgyát képező ingatlan Budapest VII. kerületében a Kisdiófa utca 14. 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.

### **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 másrésztől 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 mérsékelt 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. 14. | Budapest, VII.        | Budapest, VII.      | Budapest, VII.      | Budapest, VII.      |
| Leírás                     | beépítetlen terület | beépítetlen terület   | beépítetlen terület | beépítetlen terület | beépítetlen terület |
| Alapterület (m2)           | 430                 | 843                   | 1 425               | 3 450               | 805                 |
| Eladási ár/<br>Kínálati ár |                     | 1 450 000 000         | 1 610 000 000       | 3 995 000 000       | 865 000 000         |
| Korrekción (év/kínálat)    |                     | 10%                   | 10%                 | 10%                 | 10%                 |
| Fajlagos ár                |                     | 1 548 043             | 1 016 842           | 1 042 174           | 967 081             |
| <b>Korrekción</b>          |                     |                       |                     |                     |                     |
| Elhelyezkedés              |                     | hasznló               | hasznló             | hasznló             | hasznló             |
|                            |                     | 0%                    | 0%                  | 0%                  | 0%                  |
| Méret                      |                     | kisebb                | kisebb              | kisebb              | kisebb              |
| Övezeti besorolás          |                     | 5%                    | 10%                 | 15%                 | 5%                  |
|                            |                     | Vt                    | VK                  | VK                  | Vt                  |
|                            |                     | 0%                    | 0%                  | 0%                  | 0%                  |
| építési eng                |                     | van                   | van                 | van                 | van                 |
| Összes korrekción          |                     | -10%                  | -10%                | -10%                | -10%                |
| Korrigált fajlagos ár ár   | 1 125 123           | -5%                   | 0%                  | 5%                  | -5%                 |
| Ingatlan értéke            |                     | 1 470 641             | 1 016 842           | 1 094 283           | 918 727             |
| Ingatlan értéke kerekítve  |                     | 483 802 890           |                     |                     |                     |
|                            |                     | <b>484 000 000 Ft</b> |                     |                     |                     |

## 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 m<sup>2</sup>**

Ezek alapján az építhető összes hasznos terület: szint alatt 258 m<sup>2</sup>,  
szint felett 5x258 = m<sup>2</sup>, összesen: 1290 m<sup>2</sup>

| Fajlagos mennyiség                       |                         |                        |                             | Összeg                  |
|--|-------------------------|------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| <b>A fejlesztés bevétele</b>             |                         |                        |                             |                         |
| Eladási ár (lakás)                       | 1 290 m <sup>2</sup>    | x                      | 1 200 000 Ft/m <sup>2</sup> | 1 548 000 000 Ft        |
| Eladási ár (gk. beállók, tárolók)        | 258 m <sup>2</sup>      | x                      | 350 Ft/m <sup>2</sup>       | 90 300 Ft               |
| Figyelembe vehető bevétel (bruttó)       |                         |                        |                             | 1 548 090 300           |
| <b>Figyelembe vehető bevétel (nettó)</b> |                         |                        |                             | <b>1 470 685 785 Ft</b> |
| <b>Költségek</b>                         |                         |                        |                             |                         |
| Építési költségek (nettó)                | lakás                   | 1 290 m <sup>2</sup> x | 450 000 Ft/m <sup>2</sup> = | 580 500 000 Ft          |
|  | tetőtér                 | m <sup>2</sup> x       | Ft/m <sup>2</sup> =         | 0 Ft                    |
|  | szint alatti terület    | 258 m <sup>2</sup> x   | 282 000 Ft/m <sup>2</sup> = | 72 756 000 Ft           |
| Építési költségek összesen               |                         |                        |                             | <b>653 256 000 Ft</b>   |
| 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           |
| <b>Összes költség</b>                    |                         |                        |                             | <b>143 716 320 Ft</b>   |
| <b>A fejlesztő elvárt haszna</b>         |                         |                        |                             | <b>147 068 579 Ft</b>   |
| A fejlesztés maradványértéke             |                         |                        |                             | 526 644 887 Ft          |
| A megszerzés költségei                   | vételár                 | 4%                     | -a                          | 35 040 000 Ft           |
| <b>A telek nettó maradványértéke</b>     |                         |                        |                             | <b>491 604 887 Ft</b>   |
| <b>Maradványérték kerekítve</b>          |                         |                        |                             | <b>492 000 000 Ft</b>   |

## 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 | 484 000 000         | 50         | 242 000 000        | Ft        |
| Maradványérték számítás                      | 492 000 000         | 50         | 246 000 000        | Ft        |
| <b>Az ingatlan forgalmi értéke :</b>         |                     |            | <b>488 000 000</b> | <b>Ft</b> |
| <b>Az ingatlan piaci értéke kerekítve</b>    |                     |            | <b>488 000 000</b> | <b>Ft</b> |


A forgalmi érték megállapítás tárgyát képező ingatlan általunk becsült,

jelenlegi forgalmi értéke:

**488.000.000.-Ft**

**azaz.négyszáznolcvannyolcmillió.-Ft**


Budapest, 2021 december 16.

 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

# Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/41 2043/2021

2021.12.14

Szektor : 53

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 34133 helyrajzi szám

1077 BUDAPEST VII.KER. Kis Diófa utca 14. "Érdővízvezeték alatt"

IRÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 0 (m2) terület határozat: 4577/1/2001/01.11.05

1. Az ingatlan adatai:  
alrészlet adatai: terület kat.t.jöv. alrészlet adatai  
mővelési ág/kivett megnevezés/ min.o ha m2 k.Fill. ter. kat.jöv. ha m2 k.Fill.

- Kivett beépítetlen terület 0 430 0/00

1. bejegyző határozat: 275175/1/2007/07.10.11  
Növényléki jelentőségű terület 7/2005. (III.11) NMCM rend. - 29176/1/2006. sz. beadvány  
rangsorában.

IRÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 38612/1993/1992/IX.29.  
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.  
jogállás: tulajdonos  
név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

IRÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 71073/2/2010/10.10.10

VezetékJog  
9 m2 területre, VMB-145/2010.  
jogosult:  
név: ELMŐ HÁLÓZATI KFT.  
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 71073/2/2011/11.05.15

VezetékJog  
9 m2 területre, VMB-215/2012.  
jogosult:  
név: ELMŐ HÁLÓZATI KFT.  
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Es a tulajdoni lap közzétételének hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap