


Új Bokréta Házak Kft.

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



ÉRTÉKBECSLÉS AKTUALIZÁLÁS

**1076 Budapest, Alpár u. 4.
/hrsz.: 33050/2/ szám alatti
kivett lakóház, 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 1076 Budapest, Alpár u. 4. szám alatti ingatlanról, 2021 április 11.-én készített értékbecslést, valamint a 2021 augusztus 30.-án kelt értékbecslés aktualizálást, újra 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 az Alpár utca 4. szám alatt található.

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.

A tárgyi ingatlanról, 2021 augusztus 30.-án kelt értékbecslés aktualizálás következtetései jók, mind a piaci összehasonlítás, mind a hozam alapú módszer tekintetében. Az ingatlanpiac ezen szegmensében az árak az aktualizálás elkészítése óta eltelt időszakban nem változtak.

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 százalékat) 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, szektorszínten a likvideszközeik vagynon 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

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


A forgalmi érték megállapítás tárgyát képező ingatlan általunk becsült,

jelenlegi forgalmi értéke:

165.000.000.-Ft

azaz.százhatvanötmillió.-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

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:800004/412051/2021

2021.12.14

Szektor : 53

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 33050/2 helyrajzi szám

1076 BUDAPEST VII.KER. Alpár utca 4.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.féll.

alrészlet adatai

ter. kat.jöv.

ha m2 k.féll.

Kivett lakóház, udvar

0

457

0.00

II. RÉSZ

✓ tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 53319/1/2001/01.01.31

bejegyző határozat, érkezési idő: 4741/1952/III.20.

törlő határozat: 53319/1/2001/01.01.31

jogcím: államosítás: 1952. évi IV. tv.

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

✓ hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 8394/1953/IX.20.

törlő határozat: 53319/1/2001/01.01.31

jogcím:

jogállás: kezelt

név: VII.KER.TANÁCS VÉGREHAJTÓ BIZOTTSÁG EGÉSZSÉGTUDOM. OSZTÁLY

cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Lenin körút 6.

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 53319/1/2001/01.01.31

jogcím: 1990. évi LKV. tv. 107. § (2) bek.

jogállás: tulajdonos

név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 71015/2/2010/10.10.18

Vezetékjog

3 m2 területre, VMB-146/2010

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím: 1132 BUDAPEST V. KER. Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 39619/3/2011/11.03.08

Vezetékjog

3 m2 területre, VMB-97/2010. számú vezetékjogi engedély alapján.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím: 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Folytatás a következő lapon

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