


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 2021 december 16.-án 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 2016 – 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 jelenlegi banki finanszírozási korlátok, valamint a 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:

Az év első felét jellemző kedvező reálgazdasági bővülést követően, a Magyar Nemzeti Bank a növekedés érdemi lassulására számít a második félévben. A magas frekvenciás adatok alapján a GDP bővülési üteme jelentősen mérséklődött már a harmadik negyedév során. A jövő évi növekedést lefelé mutató kockázatok övezik, aminek kapcsán az orosz-ukrán háború a legjelentősebb bizonytalansági tényező. A nemzetközi termelési láncokat érintő nehézségek az elmúlt hónapokban mérséklődtek, ugyanakkor a magas energiaárak, a geopolitikai feszültségek, valamint az ebből eredő energiaellátási kockázatok következtében ismét súrlódások keletkezhetnek. A romló globális konjunktúra miatt a külső kereslet a korábbi várakozásoknál alacsonyabban alakulhat, ami negatív hatást gyakorol a hazai exportra.

A külpiazi folyamatok mellett belső tényezők (lakosság reáljövedelmének csökkenése, beruházások elhalasztása, emelkedő vállalati költségek) is visszafoghatják a 2023-as gazdasági növekedést.

A jelentősen megemelkedett energiaárak az üzemeltetés, bérleti működés és az építőanyag árakon keresztül a fejlesztés területén is jelentős költségemelkedést okoznak. A járvány megjelenése a kínálati oldalon már rövidtávon ellátási problémákat okozott 2020-ban, amelyek hatására egyes építőanyagok árai jelentősen emelkedtek. Az árak 2021-ben általánossá váló növekedése különösen nagy mértékben érintette az energiahordozókat, mely tendenciát a 2022 februárjában kitört orosz-ukrán háború méginkább felerősített.

Ennek eredményeképpen az elmúlt egy évben többszörösére emelkedett az energia ára. A növekvő energiaárak több szálon is befolyásolják a kereskedelmi ingatlanok helyzetét.

Az üzemeltetési költségek jelentősen emelkedhetnek: piaci szakemberektől származó információk alapján az energetikai szempontból kevésbé hatékony irodaházak esetén a bérlet által fizetendő üzemeltetési költségek akár a bérleti díjak összegét is elérhetik, ami jelentős növekedés a korábbi évek legfeljebb 50 százalékos üzemeltetési költség/bérletidíj arányához képest. A vállalati költségek emelkedése beruházások elhalasztását eredményezheti a következő negyedévekben, ami a kereskedelmi ingatlanok iránti igénycsökkenésében, az üres területek növekedésében csapódhat le.

A költség emelkedés az irodán kívüli munkavégzés és online kereskedelem terén a koronavírus-járvány hatására tapasztalt bővülést is tovább támogatja. Az otthoni munkavégzés szempontjából ugyanakkor ellentétes irányú hatása lehet a kormányzat által, 2022. júliusban bejelentett energiafogyasztási limiteken felül fogyasztó háztartások emelkedő rezsiköltségének, az otthoni energiamegtakarítás érdekében az irodába bejárók száma emelkedhet. Az építőanyag árak emelkedése és az építőanyagok elérhetősége a fejlesztéssel kapcsolatos bizonytalanságokat is növeli. Az ingatlanfejlesztések és-felújítások megvalósítását az elmúlt években –de leginkább a koronavírus-járvány megjelenése óta– nagyban nehezítette az építőanyagok árának emelkedése, továbbá egyes anyagcsoportok esetén hiány is előfordult. A piaci szereplőktől származó információk alapján, a 2022. május–szeptember időszakban a drágulás mértéke több építőanyag-csoport esetén is elérte az 50 százalékot és előre tekintve további emelkedésvárható több építőanyag előállítása energiaintenzív folyamat, ezért az energiaárak emelkedése a termékek árában is folyamatosan megjelenik, ami nagyban nehezíti, vagy akár el is lehetetleníti a fejlesztések tervezhetőségét. A drágulás és egyes anyagok korlátozott rendelkezésre állása az épülő fejlesztéseknél jelenleg csúszásokat és/vagy költség túllépéseket eredményez az eredeti projekt költségvetéshez képest. Az elmúlt időszak áremelkedései alapján, a kivitelezési szektor az építőanyagok áremelkedésének kockázatát nem tudja teljes egészében magára vállalni, ezért már nem jellemzőek a rögzített áras építési szerződések. A megvalósítási kockázat növekedése és a bizonytalan gazdasági kilátások mellett azelinduló új fejlesztések száma minimálisra csökkenhet, ami az építőipari megrendelésekben is csökkenést, középtávon pedig korlátozott kínálatot jelenthet a bérleti piacon.

A forint gyengülése az exportbevételekkel nem rendelkező bérlet költségeit és az építési költségeket is megemeli. A 2022. szeptember közepét megelőző egyéves időszakban a forint árfolyama 14 százalékkal gyengült az euróval szemben. A kereskedelmi ingatlanok bérbeadása túlnyomó részben euro alapon történik, ezért az exportbevételekkel nem rendelkező bérlet árfolyamkockázatot futnak, esetükben az árfolyamgyengülés mértékével a bérleti díj forintban kifejezett összege is emelkedik. Az árfolyamkockázati kitettség szempontjából leginkább sérülékeny szereplők a kiskereskedelmi ingatlanok bérleti, jellemzően a hazai tulajdonosi háttérrel rendelkező, export bevételekkel nem rendelkező kis- és középvállalkozások. Ugyanakkor a többi ingatlan típus esetén is vannak belföldi ügyfélkörrel rendelkező, belföldre termelő és/vagy szolgáltató, forintbevételekkel rendelkező vállalkozások. A forint gyengülése az építési költségek emelkedéséhez is hozzájárul, egyrészt a hazai építőipari anyagfelhasználás magas importarányán keresztül, másrészt pedig külföldi tulajdonban lévő hazai gyártók euróban meghatározott profitelvárásai miatt, a hazai gyártású építőanyagok árai is sok esetben igazodnak az euro árfolyamának alakulásához.

2021 második negyedév óta a finanszírozási költségek érdemben emelkednek. 2021 közepétől kezdődően, az emelkedő infláció fékezésére a világ jegybankjai a monetáris kondíciók szigorításába kezdtek. Az MNB első között lépve, a 2021. június és 2022. szeptember közötti időszakban több lépésben 12,4 százalékponttal emelte a jegybanki alapkamatot, az EKB pedig 2022 júliusában indított a monetáris szigorítási ciklusát és 2022. szeptember végéig két lépésben 1,25 százalékponttal emelte az irányadó kamatot. A szigorodó monetáris környezetben a hitelkamatok is emelkedtek, az emelkedő finanszírozási költségek, társulva az emelkedő kivitelezési és szállítási költségekkel, rontják az ingatlanfejlesztések és az ingatlanbefektetések jövedelmezőségét és megtérülését, ami az új kínálatra és a befektetési keresletre is negatívan hat. A kereskedelmi ingatlan fedezett, újonnan kötött, piaci alapú forint projekt hitel-szerződések átlagos kamatlába a 2022. júniust megelőző egy évben 6 százalékponttal emelkedett.

2022. év első feléve során az új szerződésű piaci alapú forint projekthitelek elsősorban lakóparkok fejlesztésére kötöttek, míg a többi ingatlanszegmensben egyelőre az euro alapú vagy a támogatott forintalapú konstrukciók domináltak. A forint kamatemelkedésének állományi szintű hatását egyelőre tompította, hogy a Széchenyi Kártya hitelprogramon belül 2022 első felében is elérhetők voltak kamattámogatott hitelkonstrukciók. Az euróban denominált új szerződésű projekthitelek kamata köze 11 százalékponttal emelkedett a 2022. június végét megelőző egy évben, ugyanakkor az EKB kamatemelési ciklusának elindulásával a hitelkamatok további emelkedése valószínűsíthető. A bankok lakásprojekteket is tartalmazó, kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitel-állományának 76 százaléka euro alapú finanszírozás, amely állomány 85 százaléka változó kamatozással bír.


Forrás: MNB

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:

758.000.000.-Ft

azaz.hétszázötvennyolcmillió.-Ft

Budapest, 2023 március 29.


UB ÚJ Bokréta Hazak Kft.
Budapest, 1077 Wesselényi u. 2b
adószám: 13871907-2-42
cégjegyzékszám: 01-09-877600

.....
Csák Attila

Ügyvezető



.....
Beák Attila

EUFIM minősített szakértő