

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 értékbecslést, valamint a 2021 december 21.-én kelt, továbbá a 2022 szeptember 9.-én kelt értékbecslés aktualizálást, ismét aktualizálja.

Jelen értékbecslés aktualizálás, az eredeti, 2021 augusztus 10.-én kelt értékbecsléssel 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.

A mai piaci helyzetet figyelembe véve az árak, ebben az ingatlanpiaci szegmensben, az azóta eltelt időben nem változtak.

A 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.

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:

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 sűrűlődségek 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 nagymértékben érintette az energiahordozókat, mely tendenciát a 2022 februárjában kitört orosz-ukrán háború még inkább 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 bérlok 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 e 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 bérlok 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 bérlok árfolyamkockázatot futnak, esetükben az árfolyamgyengülés mértékével a bérleti díj forintban kifejezett összege is emelkedik. Az árfolyamkockázati kitettség szempontjából leginkább sérülékeny szereplők a kiskereskedelmi ingatlanok bérlok, 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 ingatlanl fedezett, újonnan kötött, piaci alapú forint projekt hitel-szerződések átlagos kamatlába a 2022. júniust megelőző egy évben 6 százalékponttal emelkedett.

2022. év első féléve 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 félévében is elérhetőek 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 ingatlanl 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 időpontja óta eltelt időszakban nem változtak, az értéke a mai nappal:

542.000.000.-Ft

azaz.ötszáznegyvennkétmillió.-Ft

Budapest, 2023 március 29.

 UB Új Bokréta Házak Kft.
Budapest, 1077 Wesselényi u. 28.
adószám: 13871907-2-42
cégjegyzékszám: 01-09-877600

.....
Csák Attila

Ügyvezető



.....
Beák Attila

EUFIM minősített szakértő