

**Új Bokréta Házak Kft.**

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




## **ÉRTÉKBECSLÉS AKTUALIZÁLÁS**

**1078 Budapest, Verseny u. 22-24.**

**/hrsz.: 32934 szám alatti**

**kivett 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 1078 Budapest, Verseny u. 22-24. szám alatti ingatlanról, 2022 október 7.-én készített értékbecslést, valamint a 2023 március 29.-én kelt, továbbá a 2023 szeptember 4.-én kelt értékbecslés aktualizálást, ismét aktualizálja.

**Jelen értékbecslés aktualizálás, kizárólag a 2022 október 7.-én kelt értékbecsléssel együtt érvényes.**

Az aktualizálás tárgyát képező ingatlan Budapest VII. kerületében a Verseny utca 22-24. 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 2020 – az európai értékelési szabványok előírásai alapján két értékelési módszerrel került meghatározásra.

Mind a piaci összehasonlítás, mind a maradványértékelés módszer következtetései jók, a mai piaci helyzetet figyelembe véve 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, az elmúlt két évben tapasztalható infláció, jelentősen befolyásolja a jövőbeni elvárható értéket. A közelmúltban az MNB először csökkentett – még ha kis mértékben is - alapkamatot, ami előrevetíti a konszolidáció lehetőségét.**

**A jelenlegi banki finanszírozási korlátok, valamint a még mindig magas kamatszint, az építőipari nyersanyag, valamint a munkaerő árának szinte napról napra történő emelkedése, a jövőbeni finanszírozási és építési számokat, az építési költségeket erősen megváltoztathatja.**

### **Gazdasági környezet:**

2023. első félévben a reálgazdasági folyamatok nem voltak támogatóak a kereskedelmiingatlan-piacon. A magas infláció okozta csökkenő reálbérekkel párhuzamosan a kiskereskedelmi forgalom mérséklődése és a szállodák belföldi vendégforgalmának csökkenése volt megfigyelhető. A GDP és a beruházási aktivitás csökkenése az irodák és az ipari-logisztikai ingatlanok bérleti kereslete szempontjából is negatív kilátásokat előrevetítő fejlemény. Az eurohitelek emelkedő kamata pedig az egy éve régió szerte lecsökkent ingatlanbefektetési kedvet még inkább konzerválta. A kereskedelmi ingatlanokkal kapcsolatos kockázatok nemzetközi szinten egyre inkább fókuszba kerültek, pénzügyi stabilitási jelentésében valamennyi jelentős jegybank hangsúlyt helyezett a kereskedelmi ingatlanokhoz kapcsolódó, ciklikus (lassuló gazdasági aktivitás, magas infláció, az általa indukált magas kamatkörnyezet) és strukturális (hibrid munkavégzés, e-kereskedelem, nearshoring (termelés, beszállítók közelebb telepítése a piacokhoz), energiahatékonysági szempontok előtérbe kerülése) fejleményekből eredő kockázatokra.

A budapesti irodapiacon 2023. első félév során 1,3 százalékponttal 12,6 százalékra, az ipari-logisztikai piacon pedig jelentős mértékben, 4,8 százalékponttal 8,6 százalékra emelkedett a kihasználatlansági ráta. Az emelkedés ellenére mindkét szegmens kihasználatlansági rátája a historikus csúcsérték alatt tartózkodik, de a tervezett új átadási volumenek magas szintje, valamint az alacsony első félévi nettó piaci felszívás a további emelkedés kockázatát erősítik. Új irodaprojektek 2023 első felében már nem indultak érdemi volumenben, és az ipari-logisztikai szegmensben is megfigyelhető az elinduló új fejlesztések volumenének csökkenése. A folyamatban lévő építkezések és az első féléves keresleti adatok alapján azonban az irodapiacon már egy éven belül, az ipari-logisztikai piacon pedig két éven belül túlkínálat (ingatlanhasznosítási, -üzemeltetési szempontból még kigazdálkodható szintnél tartósan magasabb kihasználatlanság) alakulhat ki.

A hazai befektetési piac 2023. első félévben 0,25 milliárd eurós forgalmat ért el, ami 60 százalékkal alacsonyabb a 2022. első félévi befektetési forgalomnál. A tranzakciós volumen 80 százaléka hazai befektetőkhez kötődött. A gazdaság lassulása, a bizonytalan növekedési kilátások és a magas finanszírozási költségek alacsony befektetési aktivitással párosulnak hazánkban és Európa-szerte. A KKE régió legtöbb országában csökkent a befektetési forgalom és emelkedett a prime (legjobb kategóriájú ingatlanokra vonatkozó) irodahozam. A prime irodahozamok és bérleti díjak alapján számított tőkeértékek a KKE régióban átlagosan 10 százalékkal, Budapesten 19 százalékkal csökkentek 2023. második negyedév végére az egy évvel korábbihoz képest. A leértékelődés mértéke egyelőre kisebb, mint a 2008-as válság kitörését követően, ugyanakkor az ingatlanok értékváltozásával kapcsolatos aktuális folyamatokat pénzügyi stabilitási szempontból kiemelt figyelemmel kell kísérni.

2023. első félévben a bankok 44 százalékkal kisebb volumenben folyósítottak kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthiteleket, mint az előző év azonos időszakában, a szállodák és lakóparkok kivételével valamennyi ingatlantípus esetén csökkent az új kibocsátások volumene. A Hitelezési felmérés alapján, 2023. második negyedévben – másfél évnyi szigorítást követően – a bankok összességében változatlanul hagyták az üzleti célú ingatlanhitelek feltételeit, amelyen 2023 második félévében sem terveznek változtatni. Összességében a hazai hitelintézetek kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthitel-kitettsége mérlegfőösszeg és szavatolótoke arányosan is kevesebb, mint fele a 2008-as válság utáni szintnek, ugyanakkor a potenciálisan emelkedő kockázatok miatt indokoltta vált a koronavírus-járvány kitörésekor határozatlan időre felfüggesztett rendszerkockázati tökepuffer (SyRB) 2024. július 1-jétől történő, preventív célú újraaktiválása, amellyel erősödik a bankok sokkellenálló-képessége.

## **Építőipar helyzete**

A piaci szakemberek elmondása alapján az építőipar egyik legnagyobb kihívása jelenleg, hogy a visszaeső megrendelések ellenére ne épüljenek le az évek munkájával kiépített kapacitások, legfőképp a szakképzett munkaerő nyugat-európai országokba történő kivándorlását fontos elkerülni, amelyre jelenleg is reális esély van, hasonlóan a 2008-as válságot követő évekhez. A szűkülő megrendelések hatására egyre nagyobb tér nyílik az alkura mind az árakban, mind a kivitelezési határidőkben, ami a kisebb, illetve kevésbé hatékony vállalkozások lemorzsolódásával járhat. A szakemberek egyelőre nem tapasztaltak érdemi áreséseket az építőanyagárakban, mivel azokra a kereslet mellett számos egyéb tényező (többek között energiaár) is hat, és ennek eredményeként az ingatlanárakban sem indult meg a korrekció. Az építőipari termelésben mintegy 30–35 százalékos csökkenés látható, ugyanakkor ezen belül a mélyépítés még jelentősebb visszaesést mutat. Mivel a mélyépítés valamennyi építkezésnek a kezdeti szakasza, így ez jó indikátora az építőipar kilátásainak. 2024-ben a piaci szakértők még nagyobb visszaesésre számítanak. Az új építészetről szóló törvény tervezete kapcsán elhangzott, hogy az építőanyag-beszerezéssel kapcsolatos elvárásokon keresztül torzíthatja építőanyag-piaci folyamatokat, ami áremelkedést eredményezhet. Ennek kapcsán az a szabályozói álláspont is kifejtésre került, hogy a tervezett új jogszabály célja a minőség javítása mellett a hazai gyártású alapanyagok előnyben részesítése is. A hazai anyagok felhasználása a közbeszerzési tendereken előnyt jelent majd az elbírálásnál, ez azonban egyelőre opcionális lesz, másrészt pedig a törvény csak hosszabb távon (mintegy 10 év alatt) lesz képes érdemben – a hazai termékek preferálása irányába – átalakítani beszerzési láncokat az építőiparban. Egy másik fontos jogi változás, ami közvetlenül érinti az ingatlanpiaci működést, a logisztikai parkokra 2025. január 1-től életbe lépő új szabályozás. Ezt követően nem lehet logisztikai tevékenységet folytatni olyan ingatlanban, amely nem rendelkezik a jogszabály szerinti minősítéssel, de az elvárásokat a meglévő ingatlanállomány egy jelentős része nem teljesíti. A szakemberek szerint ez érdemben korlátozhatja a kínálatot, de már folynak az egyeztetések a piaci szereplők érdekképviselői és a szabályozó között.

## Finanszírozás és befektetési piac

A finanszírozók azt tapasztalják, hogy a beruházókat bizonytalanság és negatív kilátások jellemzik, ami jelenleg arra ösztönzi őket, hogy csak a tőkeerős, megfelelő referenciákkal rendelkező szereplőket finanszírozzák. Az ipar-logisztika szegmensben továbbra is magas szinten van a bérleti kereslet, azonban a megemelkedett finanszírozási költségeken túl, a piaci szereplők a bankok szegmenssel szembeni finanszírozási nyitottságában is egyre inkább szűkülő tendenciát tapasztalnak. A banki projekthitel-portfóliók kapcsán, a cash-flow szemléletre épülő és szorosabban szabályozott projekthitelezésben inkább átstrukturálásokra számítanak a szereplők, bedőlésekre kevésbé.

A hitelintézetek kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthiteleinek állománya 2023. június végére 2,2 százalékkal nőtt éves alapon, az árfolyamszűrt érték pedig 7,5 százalékos bővülést mutat. A devizában denominált projekthitel-állomány aránya az elmúlt három negyedévben – a forint euróval szembeni erősödésével párhuzamosan – csökkent, és 75 százalékot (lakóingatlan-projektek nélkül 80 százalékot) tett ki 2023. második negyedév végén. 2023 első félévében a bankok 44 százalékkal alacsonyabb volumenben folyósítottak kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthiteleket, mint az előző év azonos időszakában. A folyósítások ingatlantípusok szerinti összetételében átrendeződés mutatkozik, a korábbi időszakokban irodaházakhoz és bevásárlóközpontokhoz kötődött a folyósítások mintegy fele, viszont 2023. első félévben ez 29 százalékra csökkent. Emellett 29 százalékot tett ki a lakóparkokhoz, 20 százalékot a szállodákhoz és 13 százalékot az ipar-logisztika szegmenshez kapcsolódó folyósítások aránya. Éves összevetésben a szállodákat finanszírozó projekthitel-folyósítások volumene emelkedett legnagyobb mértékben, 61 százalékkal az alacsony 2022-es bázisérték miatt, továbbá lakóparkok esetén 6 százalékos emelkedés történt, a többi szegmens folyósításai pedig csökkentek az első félévben. A projekthitelek túlnyomó részét kitevő eurohitelek kamataiban további emelkedés várható az Európai Központi Bank kamatdöntései mentén, viszont a megemelkedett finanszírozási terhek mellett egyelőre nem romlott a portfólió minőség. Az MNB Hitelezési felmérése alapján, 2023 második negyedévében – másfél évnyi szigorítást követően – a bankok összességében változatlanul hagyták az üzleti célú ingatlanhitelek feltételeit, amelyen a második félévben sem terveznek változtatni. A második negyedévben az üzleti célú ingatlanhitelek tekintetében a válaszadó intézmények összességében változatlan hitelkeresletről számoltak be, ugyanakkor lakásprojektek esetében mintegy harmaduk csökkenő, míg logisztikai központok esetében hasonló arányuk élénkülő hitelkeresletet tapasztalt


Forrás: MNB

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

**880.000.000.-Ft**

**azaz.nyolcszáznyolcvanmillió.-Ft**


Budapest, 2023 november 24.

 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