


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 értébecslést, valamint a 2021 augusztus 30.-án kelt, továbbá a 2022 szeptember 9.-én és a 2023 március 29.-én kelt értébecslés aktualizálást, ismét aktualizálja.

Jelen értébecslés aktualizálás, az eredeti, 2021 április 11.-én kelt értébecsléssel 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:

A koronavírus-járványt követően a magyar gazdaság európai összehasonlításban is gyorsan lábalt ki, 2022 egészében a hazai gazdasági teljesítmény 4,6 százalékkal emelkedett éves alapon, ami uniós átlag felettinek számít. A gazdasági kilátásokkal kapcsolatos növekvő bizonytalanságok mellett ugyanakkor az év második felétől a hazai GDP növekedési dinamikája már lassult. Az MNB előrejelzése szerint 2023-ban összességében mérsékelt lehet a gazdasági növekedés üteme. Az első negyedévben a belső kereslet tovább lassulhatott, érdemi fordulat az év második felétől várható, amelyet a beruházások felfutása támogathat.

A makrogazdasági környezetet lekövetve, a kereskedelmiingatlan-piacot 2022 első felében összességében kedvező folyamatok jellemezték, azonban a második félévben a konjunktúra ciklusához köthető kockázatok Magyarországon és európai szinten is emelkedtek. Az Európai Rendszerkockázati Testület (ESRB) 2022. decemberben ajánlás kiadásáról döntött az EGT-országok kereskedelmiingatlan-piacaival összefüggő kockázatok fokozottabb követésére.

A kiskereskedelmi forgalomban 2022. július óta tart a csökkenés éves bázison. A lakossági fogyasztást meghatározó fontosabb tényezők közül a reál nettó keresettömeg tovább csökkent 2022. decemberben éves bázison. A lakossági bizalmi indikátor 2023. januári értéke enyhén javult az egy hónappal korábbihoz mérten, de továbbra is alacsony szinten tartózkodik. A kiskereskedelmi értékesítések folyóáron növekedtek, de volumenalapon több üzlettípusban már csökkenés volt megfigyelhető. 2023. januárban a kiskereskedelmi értékesítések volumene éves összevetésben 4,5 százalékkal (üzemanyag-kereskedelem nélkül számítva 3,4 százalékkal) csökkent a naptárhatástól megtisztított adatok alapján. A legnagyobb súlyt képviselő élelmiszer-és élelmiszer jellegű vegyes üzletekben 4,9 százalékkal csökkent a forgalom éves alapon, legnagyobb mértékű (-9,7 százalékos) volumencsökkenés az üzemanyagtöltőállomásokon történt az ár stop megszüntetése és a 2022. éveleji magas bázis következtében. Csökkentek még az online üzletek (-7,6százalék), a bútór-és műszaki cikket (-6,4százalék), a gyógyszer-, gyógyászati-termék, illatszert (-2,7százalék) és az iparcikket (-1,9százalék) árusító üzletek eladásai. Ugyanakkor a textil-, ruházati-és lábbeli (+13,4százalék), a könyv-, számítástechnika-, egyéb iparcikk (+5,6százalék) és a gépjármű-és jármű alkatrész üzletekben (+1,3százalék) növekedett az értékesítések volumene. A kiskereskedelmi forgalmon belül, folyóáron számolva az online csatornák aránya 2022-ben enyhén csökkent, a 2021-es 11,4 százalékról 10,3százalékra.


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:

477.000.000.-Ft

azaz.négyszázhetvenhétmillió.-Ft

Budapest, 2023 június 6.

 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