

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, és 2023 március 29.-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 épület 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:

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-piacával 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 időpontja óta eltelt időszakban nem változtak, az értéke a mai nappal:

542.000.000.-Ft

azaz.ötszáznegyvenkétmillió.-Ft

Budapest, 2023 június 6.

 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