



INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

alatti ingatlanról

INGATLAN ÉRTÉKELÉS

Raktár	R
---------------	----------

Az értékelő társaság: Euro-Immo Expert Kft.

Szakértő(k) neve:

A vizsgálat időpontja:

A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye:

<i>első fedezet vizsgálat</i>		<i>éves felülvizsgálat</i>		<i>Egyéb: felülvizsgálat</i>	X
-------------------------------	--	----------------------------	--	------------------------------	---

Megrendelő:

Összefoglaló tábla

Az ingatlan megnevezése: Raktárcsarnok és iroda (tul.lapon: üzemépület, csarnok és iroda)

Az ingatlan címe:

HRSZ: **10028/3/A**

Telek területe 244 011 m² (Teljes 10030/4 hrsz.)
9 114 m² (Földhasználati jog alapján érintett)

Összes nettó felépítmény terület 8 684 m² (Tulajdoni lapon: 11 114 m²)

Felépítmények darabszáma 1db

Forgalmi érték:

Piaci összehasonlító megközelítés szerint

Újraelőállítási költség alapú megközelítés szerint

Piaci hozadéki megközelítés szerint (piaci díj)

Piaci hozadéki megköz. szerint (meglévő szerz.)

Egyeztetett (végső) piaci érték :

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

Könnyen	Átlagos	Problemátikus	x	Nehéz
<i>erős kereslet</i>	<i>kiegyensúlyozott piac</i>	<i>Ipari-irodai funkciójú ingatlanok kereslete jelenleg alacsony</i>		<i>erős túlkínálat</i>

Likvidációs mutató a FÉ %-ban kifejezve

70 %

Likvidációs érték

Mellékletek *

.....	1. Fotók	X
.....	2. Tulajdoni lap	X
.....	3. Térképmásolat	X
..... értékelő aláírása	4. Alaprajzok.+területkimutatás	X
.....	5. Térkép	X
.....	6. Bérleti adatok	X
..... értékelő cég aláírása és pecsétje	7. Használatbavételi engedély	X
	8. Biztosítási kötvény	X

Az értékelés 44 számozott oldalon, 2 példányban készült.

AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Általános adatok

Ingatlan címe:

Helyrajzi száma:

Bejegyzett tulajdonos (ok), tulajdoni hányad (uk):

Bérbeadás esetén a bérlő neve, a szerződés lejáratá

Műszaki adatok, leíró információk

Telek területe:

Telek alakja, formája:

Telek határai, kerítettsége:

Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:

Domborzati és lejtésviszonyok:

Terület beépítettsége, nyitottsága:

Az ingatlanon jelenleg található:

Környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája

Hajóállomás, raktárak, irodák

Településen belüli elhelyezkedése:

XXI. kerület, Szabadkikötő területe

Megközelíthetősége:	Szilárd belső úton, vasúton, hajóval
Közlekedési eszközök:	HÉV, busz, autó, teherforgalom, hajó, vonat
Közművesítettség:	Víz, villany, gáz, csatorna
Hasznosítás jelenlegi formája:	Raktár, iroda
Övezeti besorolás:	Logisztikai területek (KL-VI-1-SZ)
Korábbi ill. jelenlegi környezetszennyező tevékenység:	Nem tapasztalható.
Egyéb az ingatlan értékét lényegesen befolyásoló körülmény:	Épület tulajdonjogát értékeltük, földhasználati joggal

AZ ÉPÜLETEK ADATAI	CSARNOK ÉS IRODAÉPÜLET (10030/3/A hrsz.)
---------------------------	--

Általános és területi adatok	
Épület megnevezése:	Logisztikai telephely
Funkciója:	Raktár, iroda
Becsült építési éve:	2007-2008
Utolsó felújítás éve (ha volt):	Folyamatosan karbantartott
Pince:	Nincs
Szintszám a földszint felett:	3

Épületszerkezettel kapcsolatos információk	
Alapozás, szigetelés:	Vasbeton pontalap
Felmenő falazat:	Acélvázaz szerkezet
Födémek:	Monolit vasbeton szerkezet
Tetőszerkezet, héjalás:	Vasbeton és acél szerkezetű lapostető, bitumenes szigeteléssel, acél tetőpanel
Külső felületek:	Acél fegyverzetű homlokzati tetőpanel
Belső felületek:	Fémlemezes (raktár), festett, csempézett (iroda)
Nyílászáró szerkezetek:	Fém kapuk, ablakok és bejárati ajtók, belső fa ajtók
Padlóburkolatok:	Nagy teherviselésű aljazaton ipari padló, lapburkolat, padlószőnyeg
Egyéb felszereltség	Teljesen daruzott csarnok (4 db 2 x 8 tonnás + 2 db 2 x 3,2 tonnás KONACRANES híddaru), a kültérben az értékelt területen kívül 40 tonnás daruk vannak; ~400 fm épületen belüli vasúti pálya

Közművesítettség	
Vízhálózat:	Kiépített
Elektromos hálózat:	Kiépített
Gázhálózat:	Kiépített
Fűtési rendszer:	Hőlégbefűvós rendszer, 16 db (csarnok) Központi gázkazán, fan-coil rendszer (iroda)
Használati melegvíz ellátás:	Melegvítárolóról
Telefon, hírközlés	kiépített
Igényszint általában:	Jó
Fizikai állapot:	Jó
Fizikai állapot/ készültség %-ban kifejezve:	95%

Szöveges ismertető:

- Földrajzi, ingatlanpiaci és gazdasági környezet:

Az értékelt ingatlan a városközpont közelében, ipari, logisztikai környezetben, a csepeli Szabadkikötő területén található az I. számú Kereskedelmi Medencétől délre, a Szabadkikötő déli kapuja mellett. Közel van Csepelhez és Ferencvároshoz egyaránt. Környezetben raktározó, üzemi, logisztikai funkció jellemző, illetve a közelben található a Csepeli Szabadkikötő. Közúton elérhető a Szabadkikötő út irányából (Kvassay-híd) és a Corvin út-Védgát utca irányából (Csepeli átjáró), illetve a Rákóczi Ferenc úton elérhető déli irányban Csepelen át az M0-s is. Hajóval elérhető Szabadkikötő, illetve a Szabadkikötőben (az épületbe is bevezetve) vasúti vonal is ki van építve, ami a Ferencvárosi rendezőpályaudvarra csatlakozik. Tömegközlekedési kapcsolata: HÉV (Szabadkikötő megálló), buszjáratok. Közlekedési kapcsolatai összességében véve jók. Parkolás megoldható az épületen mellett, amit a bérel a Budapesti Szabadkikötő Logisztikai Zrt.-től, akinek 75 éves haszonélvezeti joga (Még ~68 évig van érvényben) van a Szabadkikötő teljes területére (telkek, épületek, rakodóhelyek). (A haszonélvezeti jog nem képezte az értékelés tárgyát). A fővárosban belül a kerület rész megítélése jó, fejlődő városrész, aminek előnye a jó közlekedési lehetőségek és a központhoz közeli elhelyezkedés. A BSZL Zrt. folyamatosan fejleszti a Szabadkikötő területét, a jövőben is várhatóak nagy beruházások a területen. (10 év alatt 13,5 milliárd Ft-os beruházást vállaltak a kikötő területén, ennek 2/3-t teljesítették, forrás: csepel.hu) A kerületben a hasonló ingatlanok piaca átlagos, jelenleg alacsony a kereslet a csepeli ingatlanok iránt, viszont a kínálat elemzése azt mutatja, hogy a környezetben kizárólag 50-100 éves csarnokokat hirdetnek 30-100 eFt/m² fajlagos áron Csepeli ipari park és Gyártelep területén. A bérleti kínálati adatok jellemzőek, mind a Csepeli Ipari park, mind pedig a Csepeli Szabadkikötő területén, jellemzően 50-100 éves csarnoképületek dominanciájával. Az elmúlt 3-4 évben a környezetben lévő ipari ingatlanok értéke 10-25%-ot csökkent. A jövőben az ipari-raktározó funkcióú épületek iránt keresletnövekedés nem várható, értéktartást várunk ebben az ingatlanpiaci szegmensben. A kihasználatlanság a hasonló jellegű és elhelyezkedésű ingatlanoknál ~10-30%. A befektetők elvárt hozama az ingatlanpiaci szegmensben: ~9-11%.

- Ingatlan jogi helyzete

Az ingatlan 100%-ban bérlő által hasznosított. Telephely-engedély nem áll rendelkezésre az ingatlanról a tulajdonosnak. Használatbavételi engedély rendelkezésre áll és az épület a hivatalos térképmásolaton fel van tüntetve, de az épülettel (A) nincs feltüntetve, változási vázrajz nem áll rendelkezésre. Vezetékjogok (2 db széljegy + 2269m²) feltételeztük, hogy nem befolyásolják jelentősen az értéket. Az ingatlan speciális jogi helyzetű. A MAHART Szabadkikötő Zrt. az 1/1-es tulajdonosa a teleknek, 2005 óta 75 évre szóló haszonélvezeti joggal rendelkezik a Budapesti Szabadkikötő Logisztikai Zrt. (amit idő közben privatizáltak). A területre a tulajdonos hozzájárulásával, 1 db épületet (raktár és irodaépület) épített amire vonatkozóan 2008.08.15-én jogerős használatbavételi engedélyt kapott. Az épület az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre került önálló helyrajzi számon (10028/3/A) és bejegyzésre került a telek tulajdoni lapjára az épülettel szembe fordított földhasználati jog. Az épület tulajdoni lapján nem szerepel, hogy megilleti a földhasználati jog! Jelen értékelésben a telekrész tulajdonjoga és haszonélvezeti joga nem képezte az értékelés tárgyát, a megbízást kizárólag az épület tulajdonjogára (és a tulajdoni lap szerint azt megillető földhasználati jogra) kaptuk. **Haszonélvezettel kapcsolatos megállapodást nem tudott adni a megbízó titoktartásra hivatkozva.**

A bérleti szerződés nagyobb területet érint, mint az értékelt ingatlan, xy a 9765 m²-es területet (6 763 m² nyílt logisztikai terület, 3 002 m² közl-i ter. és parkoló) bérel a BSZL Zrt.-től és továbbadja bérbe x.-nek.

- Telek általános leírása:

Villany, víz, gáz közművekkel (szennyvízgerinc kiépítve, engedélyezés folyik, 2012.12. hóban várható a rákötés) rendelkező, szabálytalan sokszög alakú, sík és egyenletes felszínű telek, ennek egy kis arányú telekrésze képezte az értékelés tárgyát, amin áll az értékelt épület szabadon álló beépítéssel. A jelenlegi beépítettségről nincs információnk a telken. A terület övezeti besorolása KL-VI-1-SZ. Maximális beépíthetőség 45%, szintterületi mutató nincs meghatározva, maximális építménymagasság 27m. Az értékelés tárgyát nem a teljes 10028/3 helyrajzi számú telek képezte, hanem az értékelt épület által lefedett rész és földhasználati jogot értékeltünk. A telken megtalálható parkoló, daruzott rakodóterület, út, vasúti pálya szennyvíztisztító műtárgy és füvesített terület is. Értékelésünkben csak a telken álló épület tulajdonjogának és a hozzá tartozó telekrész földhasználati jognak az értékét határoztuk meg. (Meg kívánjuk jegyezni, hogy a földhasználati jog értéke negatív, mivel havi 0,782 EUR/m²/hó földhasználati díjat + 0,1 EUR/m²/hó üzemeltetési költségátalányt (üzemeltetési szolgáltatást kap ellenértéknek) fizet a Zrt. és MAHART Szabadkikötő Zrt. felé.)

- Épületek:

Egy logisztikai+iroda funkciójú épületet értékeltünk a telken, térképmásolaton A-val jelöltük.

Jó állapotú 2007-2008-ban épült iroda és raktár funkciójú épület földszint+2 emelet szintkialakítással. A földszint nagy részét az egylégterű raktárcsarnok teszi ki, mely 3 vasúti és egy tehergépjármű számára alkalmas bejáratral rendelkezik. A csarnok teljes mértékben daruzott. Az épület fej részében kapott helyet a 3 szintes iroda. A földszinten recepció és előtér, illetve szociális helyiségek találhatók és a 9-14m-es magasságú raktárterületek. Az emeleteken irodák vannak. Alaprajzi kialakítása megfelelő, jó műszaki állapotú. Jó állapotban van az ingatlan, felújítást nem igényel. Az ingatlan jellegéből adódóan raktárnak alkalmas.

Területkimutatás

	Nettó terület
	(m ²)
Raktár - fszt.	7951
Iroda - fsz.+2em.	733
	8684

A BSZL Zrt. bemutatása és statisztikái (forrás: bszl.hu)

„Társaságunk, a Budapesti Szabadkikötő Logisztikai Zrt., a MAHART-Szabadkikötő Részvénytársaságból, annak jogutódjaként jött létre 2005. szeptember 1-én. Cégünk rendelkezik a csepeli Szabadkikötő 75 éves üzemeltetési jogával, és a területen található ingatlanok hasznélvezeti jogával.

Az átalakulás során a Budapesti Szabadkikötő Logisztikai Zrt.-be került a korábbi MAHART-Szabadkikötő Részvénytársaság összes üzleti tevékenysége a kapcsolódó jogokkal és kötelezettségekkel együtt. Átkerült a Budapesti Szabadkikötő Logisztikai Zrt.-be az ingatlanokon kívül lényegében az összes befektetett és forgóeszköz, beleértve ebbe a jogelőd Társaság leányvállalatainak üzletrészeit is.

A teljes körű kikötői szolgáltatásokat nyújtó Budapesti Szabadkikötő Logisztikai Zrt. üzemeltetésében levő szárazföldi terület mintegy 108 hektár. Három üzemelő medencéjében összesen 18 hajóálláshely van kiépítve. Cégünknel vasúti és hajóüzem is működik, és a Kikötő területén Ro-Ro terminál is üzemel.

Társaságunk és leányvállalatai ömlesztett és darabáru forgalma 2004-ben összesen mintegy 1.392 ezer tonnát tett ki. A konténerterminál forgalma fizetett emelések számában mérve közel 132 ezer TEU volt, amely az előző évhez képest több, mint 30%-os növekedést jelentett.

A Budapesti Szabadkikötő Logisztikai Zrt. egyik fő tevékenysége az ingatlan bérbeadás, amelynek keretében mintegy 240 ezer négyzetméter szabadterület, 76 ezer négyzetméter fedett raktárterület, és 3 ezer négyzetmétert meghaladó irodaterület áll a Kikötőben működő több mint 70 bérlő használatában.

A Budapesti Szabadkikötő Logisztikai Zrt.-nek 100%-os ellenőrzése van a mezőgazdasági termények rakodásával foglalkozó, és a gabonaraktározást végző MAHART Gabonatárház Kft. fölött.

A konténer terminált működtető MAHART Container Center Kft. a Budapesti Szabadkikötő Logisztikai Zrt.-től bérelt ingatlanokon dolgozik.

A Szabadkikötő a régió fő közlekedési útvonalai találkozási pontjában való fekvése és elrendezésbeli adottságai lehetőséget teremtenek egy nemzetközileg is jelentős kikötő és logisztikai központ kiépítésére. A Szabadkikötő területén működő, az országban egyedül vízdali rakodó kapacitásokkal is rendelkező konténer terminál alkalmat ad a várhatóan fellendülő dunai konténer szállításba való bekapcsolódásra. A Kikötő jelentős nagyságú, a kikötői-logisztikai funkciókon kívül egyéb irányú fejlesztésekre is lehetőséget adó fejlesztési területtel rendelkezik a városközpont közvetlen közelében, Budapest egyik perspektivikus, várhatóan jelentős fejlődés előtt álló körzetében.

Kikötőnk 2005-ben Országos Közforgalmú Kikötő minősítést kapott.

A Budapesti Szabadkikötő Logisztikai ZRt. minden szolgáltatását az ISO 9001:2000 szabvány követelményeinek megfelelően kiépített, és a DNV Magyarország Kft. által tanúsított minőségirányítási rendszerének megfelelően végzi.

Kikötőnk alapító tagja a Magyarországi Logisztikai Szolgáltató Központok Szövetségének.

2007-ben a Budapesti Szabadkikötő Logisztikai ZRt.megkapta a jogosultságot az "Intermodális Logisztikai Szolgáltató Központ" cím használatára.

A Budapesti Szabadkikötő Logisztikai ZRt.-nek és leányvállalatainak a Kikötőhöz kapcsolódó üzleti jelentőségű tevékenységei az alábbiak:

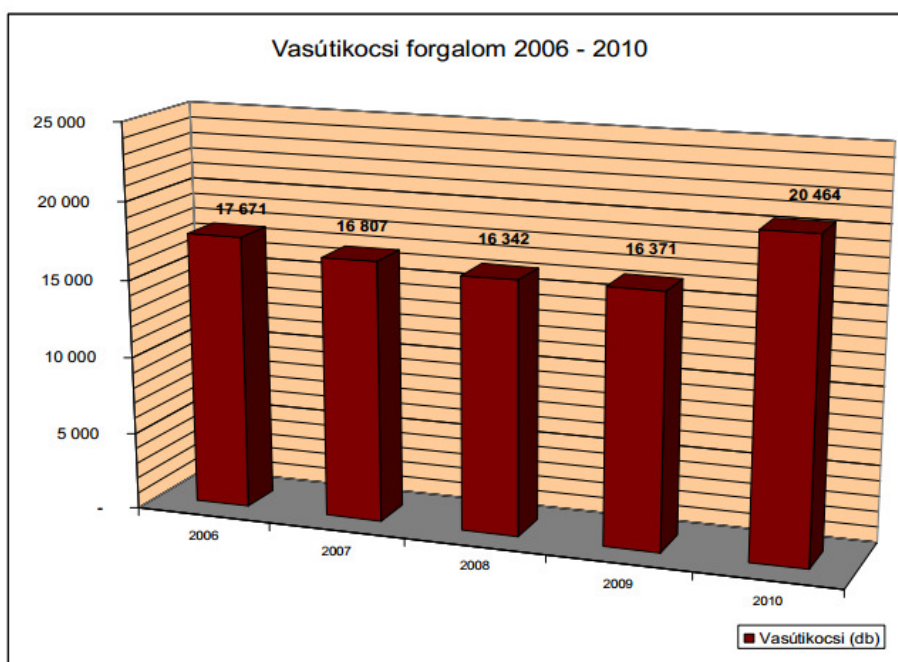
a vízi úton, vasúton, vagy közúton szállított áruk ki- és berakása, tranzit vagy bértárolása;

a Kikötő igénybevevőinek és a Kikötőbe tartósan betelepült cégek hajózási, vasúti, közúti és egyéb kikötői szolgáltatásokkal való ellátása;

a Kikötő infrastruktúrájának fenntartása és fejlesztése, a kikötői rend fenntartása, és Országos Közforgalmú Kikötőként való működésének biztosítása;

ingatlanok és termelő eszközök fejlesztése, hasznosítása, bérbeadása és üzemeltetése.”

Csepeli Szabadkikötő, 2006-2010. évi hajózási forgalmi adatok		2006		2007		2008		2009		2010	
		berak	kirak	berak	kirak	berak	kirak	berak	kirak	berak	kirak
1. Hajóforgalmi adatok											
Rakodó hajók - magyar lobogó	db	235		112		86		40		19	
Rakodó hajók	db	489	217	448	204	518	243	474	375	542	405
Összesen:	db	489	217	448	204	518	243	514	394	597	417
Hajóforgalom mindösszesen:	db	706		652		761		908		1 014	
2. Rakodási adatok árunemenként											
a. Termények											
Árpa	t	34 831,00		15 107,00		36 269,00		0,00	0,00	5 882,74	0,00
Búza	t	245 422,00		138 317,00		230 932,00		89 114,65	0,00	111 090,85	0,00
Kukorica	t	67 769,00		111 784,00		59 582,00		115 841,22	0,00	104 141,04	0,00
Napraforgó	t	22 457,00		34 234,00		29 082,00		34 896,88	0,00	26 852,99	884,57
Repce	t	27 110,00		18 960,00		21 232,00		56 209,18	0,00	23 658,47	854,57
Szója	t		32 268,00		42 360,00	0,00	9 764,00	987,24	21 200,78	0,00	24 476,20
Egyéb termény	t					0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
Termények összesen	t	397 589,00	32 268,00	318 402,00	42 360,00	377 097,00	9 764,00	297 049,17	21 200,78	271 626,09	26 215,34
Termények mindösszesen:	t	429 857,00		360 762,00		386 861,00		318 249,95		297 841,43	
b. Egyéb ömlesztett áruk											
Koksz, szén, petrokoksz	t	19 447,00	2 625,00	41 636,00		98 046,00		105 987,41	26 171,54	208 021,61	0,00
Kőolaj termékek	t		258 833,00		359 483,00		390 647,00	0,00	263 175,34	0,00	259 478,33
Fémhulladékok	t							24 845,51	0,00	70 110,90	0,00
Műtrágya	t			199,00		8 325,00		4 210,40	0,00	1 491,38	7 296,85
Üvegtörmelék	t		4 081,00		7 535,00		2 012,00	1 941,92	4 548,39	808,12	11 479,40
Egyéb	t		19 500,00					0,00	0,00	1 653,07	30 346,93
Egyéb ömlesztett áruk összesen	t	19 447,00	285 039,00	41 835,00	367 018,00	106 371,00	392 659,00	136 985,24	293 895,27	282 085,08	308 601,52
Egyéb ömlesztett áruk mindösszesen:	t	304 486,00		408 853,00		499 030,00		430 880,51		590 686,60	
c. Egyéb termékek, rakományok											
Vas és fém termékek	t	12 109,00	89 989,00	37 282,00	119 207,00			3 927,53	47 401,22	5 014,44	75 869,32
Gépek, berendezések	t			884,00				398,44	1 486,70	382,31	215,40
Gépjárművek	t		12 917,00	13 000,00				19 026,00	561,24	19 062,77	1 313,89
Gépjárművek	db					16 408,00				16155	843
Egyéb darabárúk	t	1 700,00						0,00	28,00	0,00	0,00
Konténerek	t		1 375,00		4 845,00		3 834,00	450,00	0,00	3 597,00	320,00
Egyéb termékek, rakományok összesen	t	13 809,00	104 281,00	51 166,00	124 052,00	16 408,00	3 834,00	23 801,97	49 477,16	44 211,52	78 561,62
Egyéb termékek, rakományok mindösszesen:	t	118 090,00		175 218,00		20 242,00		73 279,13		122 773,14	
Rakodások összesen:	t	430 845,00	421 588,00	411 403,00	533 430,00	499 876,00	406 257,00	457 836,38	364 573,21	597 922,69	413 378,47
Rakodások mindösszesen:	t	852 433,00		944 833,00		906 133,00		822 409,59		1 011 301,17	



Piaci összehasonlító értékelés (10030/3/A jelű épület és az alatta lévő telek földhasználati joga)

Piaci összehasonlító adatok

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés	Budapest, XXI. Ker., Weiss M. utca	Budapest, XVIII. Ker., Tóth Árpád u.	Dunakeszi, ipari park	Vecsés, belterület
Leírás	Csepeli Szabadkikötőben, jó logisztikai lehetőségekkel (hajó, vasút, teherforg.) rendelkező lévő 2007-2008-ban épült, újszerű állapotú nagy belmagasságú raktárcsarnok+iroda, önálló telekterülettel (9114 m2 földhasználati jog, havidíjat kell fizetni érte) nem rendelkezik, megközelítése nem értékelt joggal biztosított, 100%-ban bérbeadott, opciós szerződéssel	Pestszentlőrincen, Ferihegyi gyorsforgalmi úthoz közeli 5 épületből álló jó állapotú 2000-es években épült raktárral, irodával, 80%-ban bérbeadott	Dunakeszi ipari parkjában, M2-hez, M0-hoz, Megyeri hídhoz közeli 2003-ban épült raktár és ipartelep, irodával, jó állapotú és színvonalú	Vecsés belterületén lévő, Liszt Ferenc reptérhez és M0-hoz közeli raktár és iroda célra alkalmas 2000-es években épült épület, jó állapotú és színvonalú
Redukált alapterület	8684	17351	12500	5000
Telekméret	9114	21762	35485	16000
Ár / Kínálati ár		2 610 000 000 Ft	1 185 000 000 Ft	725 000 000 Ft
Fajlagos érték		150 424 Ft	94 800 Ft	145 000 Ft
Kínálati ár / eltelt idő miatti korrekció		-15%	-15%	-15%
Korrigált fajlagos érték		127 860	80 580	123 250
Adat forrása és időpontja		ingatlan.com 3831346 2012.06.09	ingatlan.com 6616648 2012.06.25	ingatlan.com 6222710 2012.07.26

Korrekciós tényezők

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Alapterület		5%	5%	-5%
Szerkezet				
Jogi helyzet és telek nagysága	Földhasználati jog, telek nagysága	-10%	-15%	-15%
Hasznosíthatóság	Jó közlekedési lehetőségek	5%	15%	5%
Elhelyezkedés				
Hasznosíthatóság	Darurendszer és vasúti pálya miatt	25%	25%	25%
Telek méret miatt				
Építés éve				
Bérbeadottság miatt	Középtávú, kedvező, opciós bérleti szerződés	10%	10%	10%
Összes módosítás		35%	40%	20%
Módosított alapár	144 441 Ft	172 611 Ft	112 812 Ft	147 900 Ft
Módosított alapár kerekítés után	144 400 Ft			

Az összehasonlító adatokat 1/3-1/3 súllyal vettük figyelembe!

Az építményérték megállapítása

	$\text{m}^2 \times$		$\text{Ft/m}^2 =$	Ft
raktár+iroda	$8684 \text{ m}^2 \times$	$100 \% =$	8684 m^2	
Összesen:	8684 m^2	8684	$\text{m}^2 \times 144\,400 \text{ Ft/m}^2 =$	$1\,253\,969\,600 \text{ Ft}$
Egyedileg értékelendő elem (Földhasználati jog negatív értéke - lásd költség módszer)				$-207\,000\,000 \text{ Ft}$
Építményérték mindösszesen				$1\,046\,969\,600 \text{ Ft}$

Újraelállítási költség alapú megközelítés (10028/3/A)
(10028/3/A jelű épület és az alatta lévő telek földhasználati joga)

A telek értékelése

Piaci összehasonlító értékelés

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés	Budapest, XXI. Ker., Weiss M. utca	Budapest, XXI. Ker., Védgát utca	Budapest, XXI. Ker., Csepeli út	Budapest, IX. Ker., Gubacsi út
Leírás	Összközműves, logisztikai övezeti telek, max. beép: 45%, ép. mag: 27 m, földhasználati jogot értékeltünk (nem telek tulajdonjogot), ~100%-ban beépítve, megközelítése közvetve biztosítva,	Csepelen, Gubacsi hídnál lévő ipari célra alkalmas terület, beépíthetőség ~40-50%, összközműves	Szigetszentmiklós határánál lévő, M0 melletti Központi Vegyes övezeti telek, beépíthetőség 50%, építménymag: 10,5m	Ferencvárosban, Gubacsi hídhöz közeli, M-IX/1 övezeti összközműves telek, beépíthetőség 45%, max ép. mag: 14 m
Telekméret (m2)	9114	2000	85328	5900
Ár / Kínálati ár		30 000 000 Ft	1 024 000 000 Ft	85 000 000 Ft
Fajlagos érték		15 000 Ft	12 001 Ft	14 407 Ft
Kínálati ár / eltelt idő miatti korrekció		-15%	-15%	-15%
Korrigált fajlagos érték		12 750	10 201	12 246
Adat forrása és időpontja		ingatlan.com 5723294 2012.07.31	ingatlan.com 6225619 2012.07.25	ingatlan.com 6167929 2012.06.12

Korrekciós tényezők

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Telek alakja miatt				
Saroktelek				
Panorámas				
Elhelyezkedés		10%	15%	
Beépítettsége miatt		40%	35%	35%
Telek méret miatt		-25%	20%	-10%
Jogi helyzet	Földhasználati jog, megközelítés közvetve biztosított	-15%	-15%	-15%
Hasznosíthatóság				
Összes módosítás		10%	55%	10%
Módosított alapár	14 435 Ft	14 025 Ft	15 811 Ft	13 470 Ft
Módosított alapár kerekítés után (210028/3/A alatti telekrész)	14 400 Ft			

Az összehasonlító adatokat 1/3-1/3 súllyal vettük figyelembe!

A földhasználati jog értéke a piaci és hozam alapú összehasonlító megközelítés szerint

A földhasználati jog, mivel havi rendszerességgel kell megfizetnie az épület mindenkori tulajdonosának a telektulajdonoson keresztül a BSZL Zrt.-nek, határozatlan időre, ezért negatív értéket képvisel.

Földhasználati díj	0,782 EUR/m ² /hó	
Épület alatti terület	9114 m ²	
Fizetendő díj	7 127 EUR/hó	
Fizetendő díj	2 066 873 FT/hó	
Fizetendő díj	24 802 475 Ft/év	
Tőkésítési ráta	12%	
Földhasználati jog		
negatív értéke	-206 687 292 Ft	(1EUR=290Ft)

10028/3/A épület alatti telekrész földhasználati jogának értéke piaci összehasonlítás alapján

TÉ =	9114	m ² x	14 400	Ft / m ²	-131 241 600 Ft
				kerekítve	-131 200 000 Ft

A földhasználati jog értéke, mivel még nem került megváltásra, le lett vonva a piaci összehasonlító módszernél, mivel az összehasonlító módszernél szereplő adatoknak van önálló telkük, nem kell érték használati díjat fizetni!

Emiatt véleményünk szerint a telekrész földhasználati jogának értéke kerekítve: 207 000 000 Ft
Ezt a piaci összehasonlításnál figyelembe vettük negatív előjellel.

A havi rendszerességgel fizetett földhasználati díj (+üzemeltetési díj) véleményünk szerint túlzó a telek értékéhez viszonyítva, de mivel szerződés alapján állandó fizetési kötelezettségről van szó, a hozam alapú negatív értéket vettük figyelembe.

A földhasználati jog alapításával kapcsolatos és fizetendő díjakkal és költségekkel kapcsolatos szerződés nem állt rendelkezésünkre, mert a tulajdonos titoktartási kötelezettségre hivatkozott.

A költségmódszernél a telekrész kalkulált földhasználati jogának értéke (=207 millió Ft- 131 millió Ft) kerekítve: - 76 000 000 Ft. (A hozam alapú földhasználati jog értékének és a telek piaci összehasonlító alapú értékének különbözete)

A 0,1 EUR/m²/hó üzemeltetési díjjal nem kalkuláltunk, mert ellenszolgáltatásokat nyújt a telek hasznélvezője ezért a kikötőben (pl. portaszolgálat, utak...).

Az építmény és ingatlanérték megállapítása költségmódszerrel

10030/4/A hrsz.- ú raktár- és irodaépület és az alatta lévő telek földhasználati joga

HRSZ	Szint	Funkció	Alapterület	Bruttó pótlási költség		Avulás és piaci helyzet miatti módosító tényező				Nettó pótlási költség
						Fizikai	Funkcionális	Környezeti	Piaci helyzet miatti mód. Tényező	
			(m ²)	(Ft/m ²)	(Ft)	%	%	%	%	(Ft)
10028/3/A	Fszt.	Raktár	7951 m ²	120 000	954 120 000	-5 %	0 %	0 %	0 %	906 414 000
10028/3/A	Fszt+2em	iroda	733 m ²	200 000	146 600 000	-5 %	0 %	0 %	0 %	139 270 000
10028/3/A	Fszt.	Darurendszer			180 000 000	-10 %	0 %	0 %	0 %	162 000 000
10028/3/A	Fszt. - ép-en belül	vasúti sín	400 fm	125 000	50 000 000	-10 %	0 %	0 %	0 %	45 000 000
Összesen:			8684		1 330 720 000					1 252 684 000
Épületek összesen			8 684 m ²		1 330 720 000					1 252 684 000
Földhasználat negatív értéke					-76 000 000					-76 000 000
Ingatlan mindösszesen:										1 176 700 000

Piaci hozadéki megközelítés - Cash-flow elemzés (PIACI ADATOKKAL)

Bérleti díj adatok (raktár):

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés	Bp., XXI. ker., Weiss Manfréd utca	Bp., XXI. ker., Rákóczi Ferenc út	Bp., XXI. ker., Szállító utca	Bp., XXI. ker., Sziklatávíró utca
Leírás	Csepel Szabadkikötőben lévő 2008-as építésű fűtött raktár, jó állapotú 9-14m-es belmagasságú, jó közlekedési lehetőségekkel, 1 szekcióban adható ki, belső darurendszerrel és vasúti sínnel rendelkezik	Csepel főútján, M0-tól 2 km-re lévő, jó állapotú, de nem új építésű telephelyen lévő raktárak, fűtött, 3-6m-es belmagassággal	Szabadkikötőben lévő régebbi építésű közepes állapotú, nem új építésű fűtött raktárak, 4-5 m-es belmagassággal	Szabadkikötő szomszédságában lévő új építésű fűtött, 2468m ² -es területű raktár, 12 m-es belmagasság
Redukált alapter. (m ²)	7951	2500	2000	2468
Fajlagos bérleti díj	(EUR/m ² /hó)	3,45 EUR	4,14 EUR	3,30 EUR
Fajlagos bérleti díj	(Ft/m ² /hó)	1 001 Ft	1 201 Ft	957 Ft
Kínálati ár / eltelt idő miatti korrekció		-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos érték	(Ft/m ² /hó)	900 Ft	1 081 Ft	861 Ft
Adat forrása és időpontja		ingatlan.com 4003970 2012.06.13	ingatlan.com 3602685 2012.06.09	ingatlan.com 3333955 2012.06.07

Korrekciós tényezők

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Nagyobb alapterület		-10%	-10%	-10%
Nagyobb belmagasság		5%	5%	
Jobb állapotú, újabb építésű		10%	10%	
Jó közlekedési lehetőségek		10%		5%
Felszereltség	Belső modern darupályák és vasúti sínek miatt	35%	35%	35%
Összes módosítás		50%	40%	30%
Módosított alapár (raktár)	1 328 Ft	1 351 Ft	1 513 Ft	1 120 Ft
Módosított alapár (raktár) Ft/m ² /hó	1 328 Ft			
Módosított alapár (raktár) EUR/m ² /hó	4,58 EUR			

Felhasznált adatok forrása: internetes hirdetések

Az összehasonlító adatokat 1/3-1/3 súllyal vettük figyelembe!

Bérleti díj adatok (iroda):

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés	Bp., XXI. ker., Weiss Manfréd utca	Bp., XXI. ker., Rákóczi Ferenc út	Bp., XXI. ker., Szállító utca	Bp., XXI. ker., Sziklatáviró utca
Leírás	Csepel Szabadkikötőben lévő 2008-as építésű telephelyen lévő iroda, magas igényszintű	Csepel főútján, M0-tól 2 km-re lévő, jó állapotú, de nem új építésű telephelyen lévő irodák, kisebb blokkban kiadható	Szabadkikötőben lévő régebbi építésű közepes állapotú, nem új építésű telephelyen lévő irodák, kisebb blokkban kiadható	Szabadkikötő szomszédságában lévő nem új építésű irodák, kisebb blokkban kiadható
Redukált alapter. (m2)	733	840	2000	200
Fajlagos bérleti díj	(EUR/m2/hó)	5,00 EUR	5,52 EUR	6,00 EUR
Fajlagos bérleti díj	(Ft/m2/hó)	1 450 Ft	1 601 Ft	1 740 Ft
Kínálati ár / eltelt idő miatti korrekció		-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos érték	(Ft/m2/hó)	1 305 Ft	1 441 Ft	1 566 Ft
Adat forrása és időpontja		ingatlan.com 4003970 2012.06.13	ingatlan.com 3602685 2012.06.09	ingatlan.com 3333955 2012.06.07

Korrekciós tényezők

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Nagyobb alapterület				-5%
Ígéyszint miatt		5%	5%	5%
Jobb állapotú, újabb építésű		15%	15%	15%
Jó közlekedési lehetőségek		20%		
Összes módosítás		40%	20%	15%
Módosított alapár (iroda)	1 786 Ft	1 827 Ft	1 729 Ft	1 801 Ft
Módosított alapár (iroda) Ft/m2/hó	1 786 Ft			
Módosított alapár (raktár) EUR/m2/hó	6,16 EUR			

Felhasznált adatok forrása: internetes hirdetések

Az összehasonlító adatokat 1/3-1/3 súllyal vettük figyelembe!

Feltételezések DCF módszerhez (piaci adatokkal)

-A maximálisan elérhető bevételeket piaci díjak alapján kalkuláltuk. A DCF-et 5 éves időtartamra végeztük el.

-Kedvező elhelyezkedésű, daruzott és vasúti sínekkel ellátott raktár és iroda funkciójú ingatlan, jó kiadhatósági paraméterekkel. Feltételeztük, hogy speciális funkciójú és felszereltségű az épület (jól felszerelt, daruzott, vasúti pályákkal ellátott), átlagnál magasabb 90%-os kihasználtsággal tud üzemelni. A 10% kockázati tényező tartalmazza a nem fizetési kockázatot is. (Jelenleg is 10 éves szerződéssel használja egy acélkereskedelemmel foglalkozó multinacionális cég) A környezetben 10-30%-os kihasználatlanság van a hasonló ingatlanoknál.

-Feltételeztük, hogy a rakodóterület és parkolóterületek (ami nem az értékelt ingatlanhoz tartozik) piaci bérleti díját a bérlő megfizeti a telek hasznélvezője felé

-A földhasználati díjnál a szerződések szerinti díjjal kalkuláltunk (0,782 EUR/m²/hó; 1 EUR=290 Ft), 24 800 000 Ft/év

-A felújítási és karbantartási költség alapot 1000Ft/m²/év mértékben határoztuk meg, mivel jó állapotú raktár és irodaépület.

-A menedzselési költséget a befolyó bevételek 3,0%-ban határoztuk meg.

-Az építményadónál feltételeztük, hogy áthárítható a bérlőre.

-A biztosítás díjat kötvény alapján állapítottuk meg.

-A legalacsonyabb elvárt befektetői hozamszintek 2012 II. negyedévében a budapesti ingatlanpiacon (üzletek 7,2-7,75%, raktárak 9,00%, irodák 7,50-8,00%).

-A diszkontrátát 9,5%-ban határoztuk meg ezek alapján, figyelembe véve az ingatlan egyedi kockázati tényezőit.

-Az exit-rátát pedig 9,0%-kal kalkuláltuk.

-Növekedési ütemet 2%-ban határoztuk meg, mivel az irodák és raktárak piacán jelenleg alacsony szinten állnak a bérleti díjak, az elkövetkező 4-5 évben díjemelkedés várható.

Éves bérleti díjak számítása a teljes területre (piaci díjak alapján)

Funkció	Alapterület*	Fajlagos díj	Bérleti díj	
	(m ²)	(Ft/m ² /hó)	(Ft/hó)	
Raktár	7 951,00	1328,0	10 558 928	
Iroda	733,00	1786,0	1 309 138	
összesen:	8 684,00		11 868 066	Ft/hó
	összesen:		142 416 792	Ft/év

DCF módszer (piaci mértékű bérleti díjakkal kalkulálva)

	0	1	2	3	4	5
Bevételek						
Szabad területek maximális bérleti bevétele (Piaci díjakkal)		142 416 792	145 265 128	148 170 430	151 133 839	154 156 516
Kihasználatlansági és nem. fiz kockázat		10%	10%	10%	10%	10%
REALIZÁLT BEVÉTEL		128 175 113	130 738 615	133 353 387	136 020 455	138 740 864
Költségek						
Felújítási és karbantartási költségálap	1000 Ft/m2/év	8 684 000	8 857 680	9 034 834	9 215 530	9 399 841
Menedzselési költségek (éves bevétel x 3%)	3,0%	3 845 253	3 922 158	4 000 602	4 080 614	4 162 226
Ingtatlan adó (bérelőre áthárítható)		0	0	0	0	0
Bizt. ktg. (kötvény szerint)		546 128	557 051	568 192	579 555	591 147
Egyéb költségek (földhasználati díj az épület alatti területre)		24 800 000	25 296 000	25 801 920	26 317 958	26 844 318
Maradványérték a 4. év végén					1 086 037 037	
Egyéb költség						
Éves cash-flow		90 299 731	92 105 726	93 947 841	1 181 863 834	0
Éves cash-flow jelenértéke	1 052 912 530	82 465 508	76 817 186	71 555 735	822 074 102	0
Összegzett éves cash-flow						

Alkalmazott diszkontráta	9,5%
Növekedési ütem	2,0%
Alkalmazott exitráta	9,0%

Piaci hozadéki megközelítés - Cash-flow elemzés

(Meglévő szerződés alapján)

Bérleti (opciós) szerződés vizsgálata

Bérlők száma: 1db

Bérlő neve:

Bérlő tevékenységi kör: acélkereskedelemmel foglalkozó multinacionális cég

Bérelt terület: teljes épületterület + 9 765 m² rakodó, út és közlekedő terület

Az opciós tartalékterületekről nem áll rendelkezésünkre információ, hogy használja-e a bérlő, de az értékelte bérleti szerződést nem érinti.

Bérleti és opciós díjak a szerződés szerint (2 féléves időszavokra bontva)

	Bérleti díj	Bérleti díj	Bérleti díj	Bérleti díj	Bérleti díj	Bérleti díj	Piaci díj*	
	(EUR)	(EUR)	(EUR)	(EUR)	(EUR)	(EUR)		
	2012-2013****	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018		
	DCF 1. év	DCF 2. év	DCF 3. év	DCF 4. év	DCF 5. év	DCF 6. év	DCF 7. év	
1. félév	700 000	790 000	880 000	970 000	1 060 000	1 160 000		
2. félév	790 000	880 000	970 000	1 060 000	1 160 000	0		
Éves díj (EUR)	1 490 000	1 670 000	1 850 000	2 030 000	2 220 000	1 160 000		
Éves díj (Ft)**	432 100 000	484 300 000	536 500 000	588 700 000	643 800 000	336 400 000	196 277 488***	
opciós vételár (EUR)	6 365 090					478 707		
opciós vételár (Ft)	1 845 876 100					138 825 030***		

*piaci díj a teljes ingatlanra, indexálva 7. évre, 2% növekedési ütemmel

**1EUR=290Ft

***feltételeztük, hogy a bérlő él az opciós jogával, mert a fizetendő opciós vételár kisebb, mint a 7. évben fizetendő éves piaci bérleti díj

****2012-ben már 7 hónap számlázásra került a 2012. évre, emiatt a Cash-Flowban levonásra kerül 1 hónap díj
(116 667, 71 EUR, 1EUR=290 FT, 33 833 347 Ft/hó)

Bérlet kezdete: 2007.02.01

Bérlet lejárat: 2017.02.01 (10 éves időtartamra),

2012.11.30-án (opciós vásárlási lehetősége van a bérlőnek)

Kihasználtság: 100%

Bérlő fizeti: építményadó, közüzemi díjak, tartószerkezetek kivételével karbantartás, üzemeltetési költségátalány a teljes területre (0,1 EUR/m²/hó)

Bérbeadó fizeti: Fő szerkezeti elemek karbantartása, biztosítási díj, földhasználati díj (0,782 EUR/m²/hó), telek bérleti díj (0,782 EUR/m²/hó)

Kezességvállalás: „A bérleti megállapodásban fix éves bérleti díjak kerültek meghatározásra, melyek mögé (és minden egyéb fizetési kötelezettség mögé) az

Luxemburg 10 éves visszavonhatatlan kezességet állított ki 14,45 millió EUR értékben.” – információ a 2011.07. havi . által készített értékebecslésből

A DCF módszernél egy esetet vizsgáltunk. 2017-es opciós jognál feltételeztük, hogy a bérlő él az opciós jogával és 478 707 EUR-ért megvásárolja az ingatlant.

(2017-ben a kifizetett emelt bérleti díjak mellett olyan alacsony az opciós vételár, hogy érdemes élnie az opciós joggal, mivel magasabb az egy évi bérleti díj 2017-ben, mint maga a vételár.)

(2012-es opciót nem vizsgáltuk, mert nem piaci értéket eredményez!)

A szerződést 2007-ben kötötték, jó gazdasági és ingatlanpiaci környezetben, feltételezhető, hogy az épület tulajdonosa a jelenleginél magasabb bérleti díjakat és opciós vételárat tudott akkor érvényesíteni, ami már nem tükrözi a jelenlegi piaci viszonyokat.

Feltételezések DCF módszerhez (szerződéses adatokkal)

-A maximálisan elérhető bevételeket szerződéses díjak alapján kalkuláltuk. A DCF-et 6 éves időtartamra végeztük el, 2017-es exit évvel. **(Exit érték a szerződés speciális jellege miatt egyenlő az opciós vételárral)**

-Kedvező szerződéssel, kezességvállalással rendelkező ingatlan, kihasználtsági és nem fizetési kockázattal nem számoltunk az ingatlan és szerződés speciális jellege miatt

-Feltételeztük, hogy a rakodóterület és parkolóterületek (ami nem az értékelt ingatlanhoz tartozik) üzemeltetési díját (0,1 EUR/m²/hó) megfizeti a bérlő a bérbe adónak, aki a terület hasznélvezőjének továbbfizeti azt.

-A földhasználati díjat és egyéb területek bérleti díját a bérbeadó fizeti a szerződés szerint a hasznélvező felé (Ez 20895 m² területre szól, mértéke 0,782 EUR/m²/hó), ez költségoldalon a DCF módszernél szerepel.

-A felújítási és karbantartási költségálapot 500Ft/m²/év mértékben határoztuk meg, mivel bérbeadó csak a fő szerkezeti elemek karbantartásáért felel. A többi épületrész fenntartása a bérlő költsége.

-A menedzselési költséget a befolyó bevételek 3,0%-ban határoztuk meg.

-Az építményadónál a szerződés miatt feltételeztük, hogy áthárítható a bérlőre.

-A biztosítás díjat kötvény alapján állapítottuk meg.

-A legalacsonyabb elvárt befektetői hozamszintek 2012 II. negyedévben a budapesti ingatlanpiacon (üzletek 7,2-7,75%, raktárak 9,00%, irodák 7,50-8,00%).

-A diszkontrátát 11,0%-ban határoztuk meg ezek alapján, figyelembe véve az ingatlan és magas díjú speciális szerződés egyedi kockázati tényezőit.

-Az exit-rátát pedig 10,5%-kal kalkuláltunk, mert a magas befektetői elvárt hozamszintek várhatóan csökkennek majd 6 év alatt.

-Növekedési ütemet 0%-ban határoztuk meg, mivel fix díjakról van szó a szerződésben.

DCF módszer (bérleti és opciós szerződés adataival)

	0	1	2	3	4	5	6
Bevételek							
Bérleti bevételek jelenlegi szerződés alapján		432 100 000	484 300 000	536 500 000	588 700 000	643 800 000	336 400 000
(Piaci díjakkal)							
Kihasználatlansági és nem. fiz kockázat		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Már kiszámlázott díj (1 havi)		33 833 347					
REALIZÁLT BEVÉTEL		398 266 653	484 300 000	536 500 000	588 700 000	643 800 000	336 400 000
Költségek							
Felújítási és karbantartási költségalap	500 Ft/m2/év	12 820 800	12 820 800	12 820 800	12 820 800	12 820 800	12 820 800
Menedzselési költségek (éves bevétel x 3%)	3,0%	11 948 000	14 529 000	16 095 000	17 661 000	19 314 000	10 092 000
Ingatlan adó (bérelőre áthárítható)		0	0	0	0	0	0
Bizt. ktg. (200 Ft/m2/év)		546 128	546 128	546 128	546 128	546 128	546 128
Földhasználat és terület bérlet díja		56 862 817	56 862 817	56 862 817	56 862 817	56 862 817	56 862 817
Exitérték a 6. év végén (opciós vételár)							138 825 030
Éves egyenleg							
Éves cash-flow		316 088 908	399 541 255	450 175 255	500 809 255	554 256 255	394 903 285
Éves cash-flow jelenértéke	1 808 159 796	284 764 782	324 276 646	329 164 267	329 898 568	328 924 111	211 131 422
Összegzett éves cash-flow							

CASH FLOW JELENÉRTÉKEK KALKULÁCIÓJA A SZERZŐDÉSES IDŐTARTAMRA

1 év múlva 1 712 908 206 Ft (2013.08. hó)
 2 év múlva 1 493 222 313 Ft (2014.08. hó)
 3 év múlva 1 199 835 401 Ft (2015.08. hó)
 4 év múlva 825 008 863 Ft (2016.08. hó)
 5 év múlva 357 378 538 Ft (2017.08. hó)
 6 év múlva 0 Ft (2018.08. hó)

Az alacsony exit-érték miatt az idő előrehaladásával növekvő ütemben csökken az éves cash-flow jelenértéke!

Piaci érték meghatározása

(10028/3/A jelű épület tulajdonjoga és az alatta lévő terület földhasználati joga)

A piaci forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása

Az ingatlan raktár-iroda jellegű hozamtermelő ingatlantípus. Az értékelésnél mindhárom módszert elvégeztük. A költség alapú értékelés ellenőrzési célt szolgált. A hozadéki módszer és piaci összehasonlító módszer is reális értéket ad raktár-iroda funkciójú ingatlanoknál, de a jelenlegi magas hozam szintek miatt a hozam alapú érték alacsonyabb szinten áll. **A jelenlegi opciós bérleti szerződés alapján is kalkuláltunk DCF alapú értéket, de nem vettük figyelembe a végső érték meghatározásnál, mivel az idő előrehaladtával növekvő ütemben csökken majd a cash-flow jelenértéke a szerződés speciális jellege miatt.** Ezek miatt a piaci összehasonlító értéket 50 %-ban, a költség alapú értéket 0 %-ban, a piaci díjak szerinti hozam alapú értéket 50 %-ban vettük figyelembe.

Az ingatlan értéke piaci összehasonlítás alapján (Ft):	1.047.000.000,- Ft
Az ingatlan értéke hozadéki megközelítés alapján (Ft):	1.053.000.000,- Ft (piaci díjakkal)
Az ingatlan értéke hozadéki megközelítés alapján (Ft):	1.808.000.000,- Ft (élő szerződéssel)
Az ingatlan értéke költségelvű megközelítés alapján (Ft):	1.177.000.000,- Ft

Az ingatlan egyeztetett piaci értéke, kerekítve (Ft):	1.050.000.000,- Ft
--	---------------------------

A likvidációs érték meghatározása

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

Önállóan forgalomképes ingatlan a 10028/3/A jelű raktár és irodaépület.

Raktár-irodai funkciójú ingatlan, jó közlekedési lehetőségekkel (hajó, vasút, közút) ipari-logisztikai övezetben

Az ingatlantól hosszú távon értéktartás várható.

Az értékelés per-, teher-, igénymentes állapot feltételezésével készült.

Követelés-kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata átlagnál nagyobb a speciális jogi helyzete miatt.

Használatbavételi engedély rendelkezésre áll és az épület a hivatalos térképmásolaton fel van tüntetve, de az épületjel (A) nincs feltüntetve, változási vázrajz nem áll rendelkezésre.

Az ingatlan speciális jogi helyzetű. A MAHART Szabadkikötő Zrt. az 1/1-es tulajdonosa a teleknek, 2005 óta 75 évre szóló hasznélvezeti joggal rendelkezik a Budapesti Szabadkikötő Logisztikai Zrt. (amit idő közben privatizáltak). A területre a tulajdonos hozzájárulásával, 1 db épületet (raktár és irodaépület) épített a Zrt., amire vonatkozóan 2008.08.15-én jogerős használatbavételi engedélyt kapott. Az épület az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre került önálló helyrajzi számon (10028/3/A) és bejegyzésre került a telek tulajdoni lapjára az épületet illető földhasználati jog. Az épület tulajdoni lapján nem szerepel, hogy megilleti a földhasználati jog! Jelen értékelésben a telekrész tulajdonjoga és hasznélvezeti joga nem képezte az értékelés tárgyát, a megbízást kizárólag az épület tulajdonjogára (és a tulajdoni lap szerint azt megillető földhasználati jogra) kaptuk.

Hasznélvezettel kapcsolatos megállapodást nem tudott adni a megbízó titoktartásra hivatkozva. Feltételeztük, hogy nincs benne olyan kitétel, ami negatívan befolyásolná az ingatlan értéket. Az ingatlan megközelítése a megrendelő személye és 68 évig fennálló hasznélvezete miatt a szemle időpontjában lehetséges, feltételeztük, hogy ez a jövőben is biztosított.

A földhasználati jog értéke -a havi rendszerrel fizetendő magas mértékű 0,782 EUR/m² földhasználati díj miatt- negatív ezt figyelembe vettük az értékelés során.

Működő állapotot feltételeztünk a teherszállító daruk és vasúti sínek meglétével.

Követelés-kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata az átlagosnál nagyobb, az ingatlan funkciója, a speciális jogi helyzete és nagy értéke miatt.

10028/3/A jelű ingatlan

Piaci érték (Ft):

Kényszerértékesítési időtartam kockázata (%): -30%

Összes kockázati elem / likvidációs szorzó (%): -30%/ 70%

Likvidációs érték (Ft):

Záradék

1. A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért -bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés-, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.
2. Az értékelők nem végeztek földmérést, területmérést, a szakvéleményben található alapadatok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak.
3. A helyszíni szemle során feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.
4. A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helytállóak kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.
5. Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
6. Az értékelés per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
7. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, de ezekért felelősséget nem vállal.
8. Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlanok jelenlegi, jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.
9. Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

Mellékletek



Épület és környezete



Épület és környezete



Épület és környezete



Környezet



Környezet



Homlokzat (hátsó)



Homlokzat



Csarnok



Környezet



környezet

E
u
r
o
-
I
m
m
o
E
x
p
e
r
t
K
f
t
.



Környezet



40 tonnás daruk az épülete kívül



Daruk



környezet



Teherporta a Szabadkikötő területére



Teherporta a Szabadkikötő területére

E
u
r
o
-
I
m
m
o
E
x
p
e
r
t
K
f
t
.

E
u
r
o
-
I
m
m
o
E
x
p
e
r
t
K
f
t
.

E
u
r
o
-
I
m
m
o
E
x
p
e
r
t
K
f
t
.



Épület és környezete, Petrőleum utca



Épület és környezete



Homlokzat



homlokzat



Parkolók



homlokzat

E
u
r
o
-
I
m
m
o
E
x
p
e
r
t
K
f
t
.

E
u
r
o
-
I
m
m
o
E
x
p
e
r
t
K
f
t
.

E
u
r
o
-
I
m
m
o
E
x
p
e
r
t
K
f
t
.



Homlokzat



homlokzat



Homlokzat



rakodótér



Oldalsó homlokzat



Kapu (teher, vasúti)



Homlokzat, a porta felől



Csarnok



Csarnok



daru



Daru



tetőszerkezet

E
u
r
o
-
I
m
m
o
E
x
p
e
r
t
K
f
t
.

E
u
r
o
-
I
m
m
o
E
x
p
e
r
t
K
f
t
.

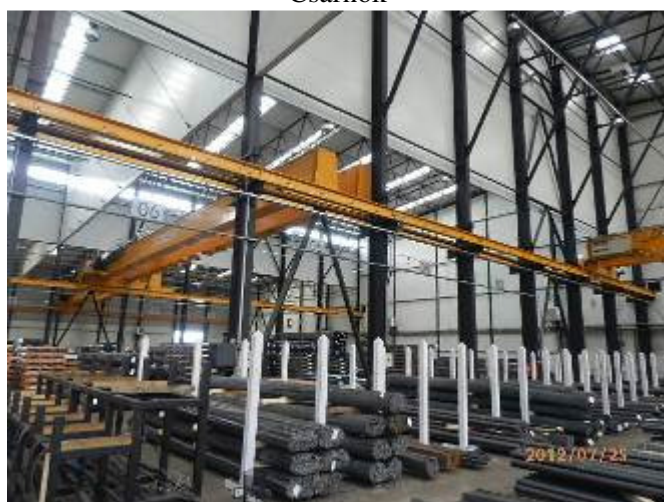
E
u
r
o
-
I
m
m
o
E
x
p
e
r
t
K
f
t
.



Csarnok



csarnok



Csarnok



csarnok



Daru vezérlés



Daru teherbírás

E
u
r
o
-
I
m
m
o
E
x
p
e
r
t
K
f
t
.

E
u
r
o
-
I
m
m
o
E
x
p
e
r
t
K
f
t
.

E
u
r
o
-
I
m
m
o
E
x
p
e
r
t
K
f
t
.



Daru teherbírás



Fűtési rendszer, sugárzó



Csarnok



Belső sínpálya



csarnok



kapu

E
u
r
o
-
I
m
m
o
E
x
p
e
r
t
K
f
t.

E
u
r
o
-
I
m
m
o
E
x
p
e
r
t
K
f
t.

E
u
r
o
-
I
m
m
o
E
x
p
e
r
t
K
f
t.



Csarnok



sínpálya



Hőszűrők, ventilátor



ventilátor



Csarnok



Csarnok melletti út

E
u
r
o
-
I
m
m
o
E
x
p
e
r
t
K
f
t
.

E
u
r
o
-
I
m
m
o
E
x
p
e
r
t
K
f
t
.

E
u
r
o
-
I
m
m
o
E
x
p
e
r
t
K
f
t
.



Irodai rész homlokzata



homlokzat



Homlokzat



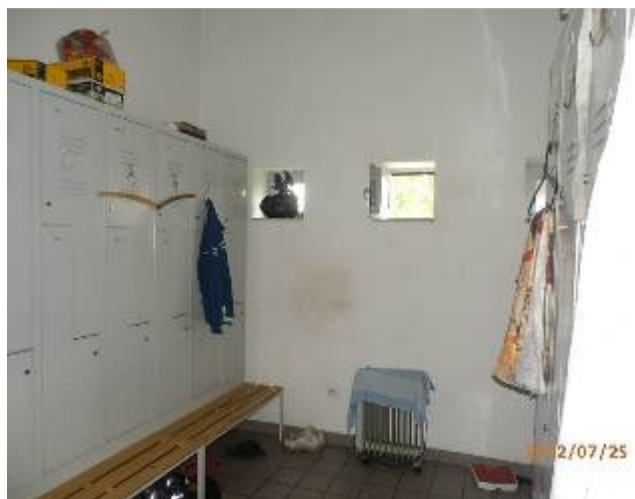
homlokzat



Konyha



mosdó



Öltöző



Szociális rész



WC és mosdó



recepció



Recepció



lépcső

E
u
r
o
-
I
m
m
o
E
x
p
e
r
t
K
f
t

E
u
r
o
-
I
m
m
o
E
x
p
e
r
t
K
f
t

E
u
r
o
-
I
m
m
o
E
x
p
e
r
t
K
f
t



Lift



Számláló tábla



Étkező



Kazán és melegvíz tároló



Kazán



parkoló



WC



WC



Fan-coil gépészet



Fan-coil légbefúvó



Tárgyaló



tárgyaló

E
u
r
o
-
I
m
m
o
E
x
p
e
r
t
K
f
t
.

E
u
r
o
-
I
m
m
o
E
x
p
e
r
t
K
f
t
.

E
u
r
o
-
I
m
m
o
E
x
p
e
r
t
K
f
t
.



Ralátás a csarnokra



közlekedő



Tárgyaló



iroda



csarnok

E
u
r
o
-
I
m
m
o
E
x
p
e
r
t
K
f
t
.

E
u
r
o
-
I
m
m
o
E
x
p
e
r
t
K
f
t
.

E
u
r
o
-
I
m
m
o
E
x
p
e
r
t
K
f
t
.



Elektromos kapcsolók



Transzformátor és mérőóra



Tűzcsap



Elektromos mérőóra



gázóra

E
u
r
o
-
I
m
m
o
E
x
p
e
r
t
K
f
t
.

E
u
r
o
-
I
m
m
o
E
x
p
e
r
t
K
f
t
.

E
u
r
o
-
I
m
m
o
E
x
p
e
r
t
K
f
t
.

