

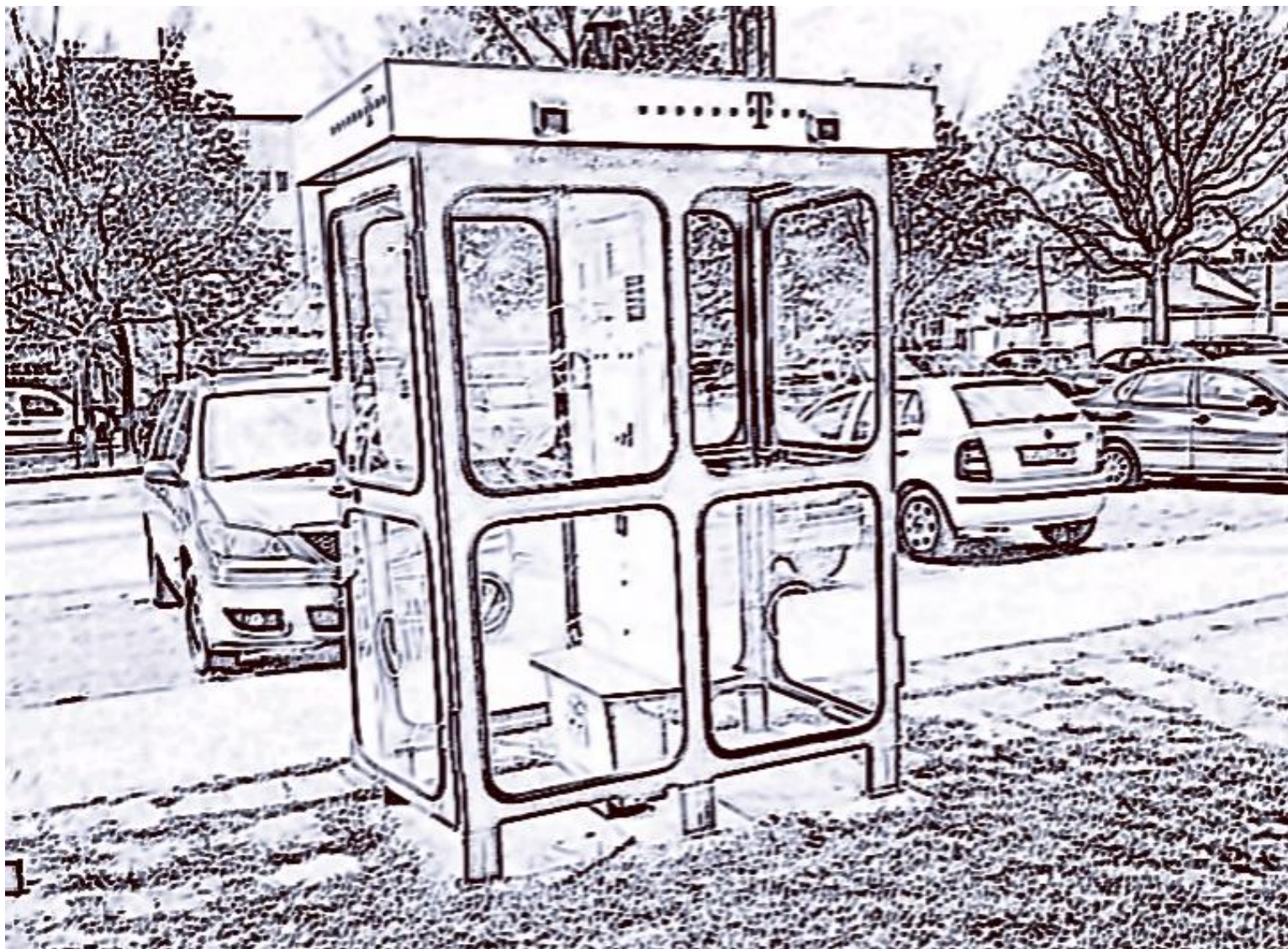
Oláh István
MKB Bank Zrt.

Vállalati Fedezetértékelési Osztály

Benzinkút Ingatlan értékbecslés

2019.09.27.





Mire valók a benzinkutak?

És ez így lesz a jövőben is?

Mennyi idő amíg ez kiderül? Mik a lehetőségek?

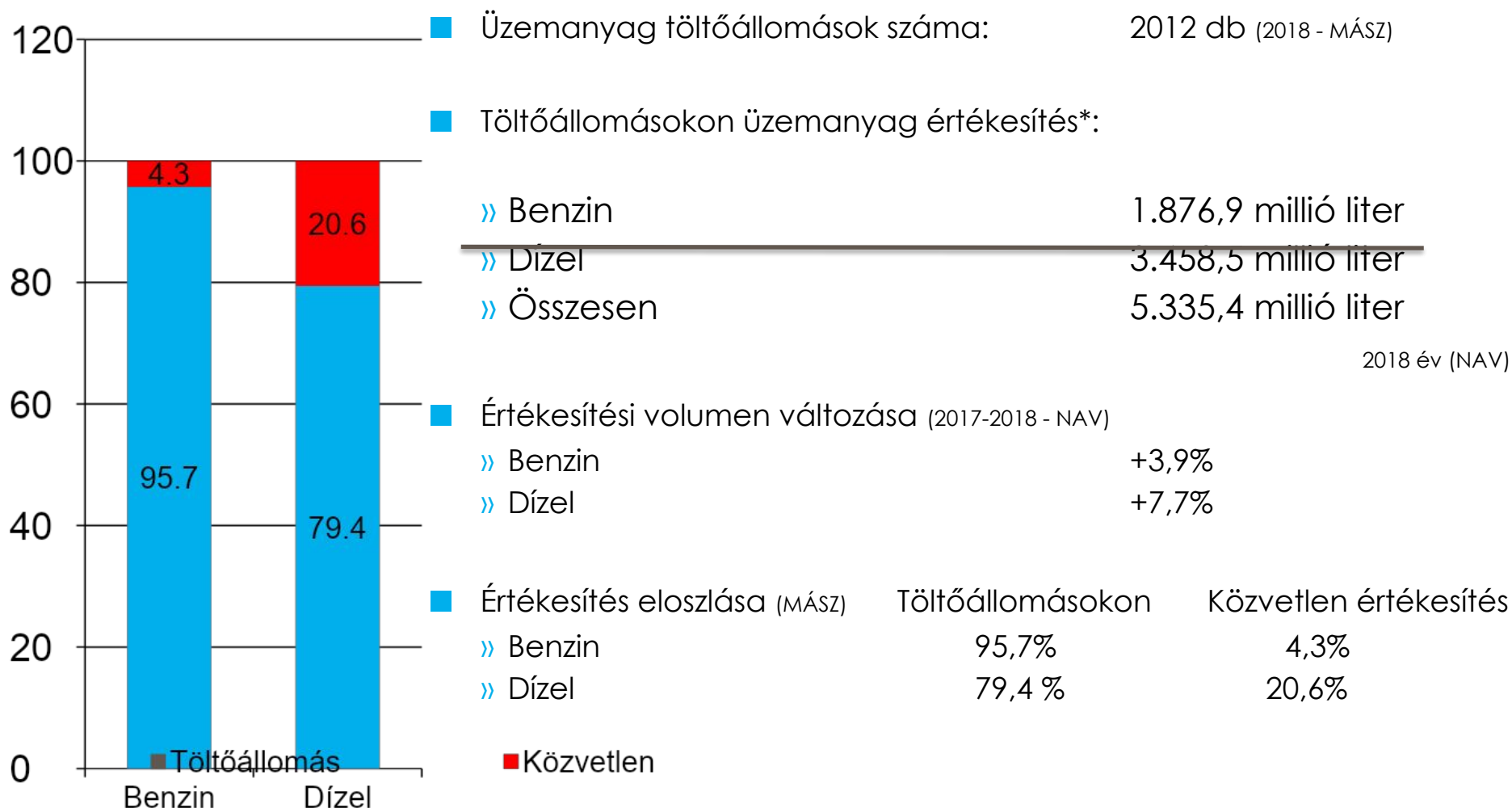
De ez miért is kérdés?

Egy benzinkút meddig képes rentábilisan üzemelni műszakilag?

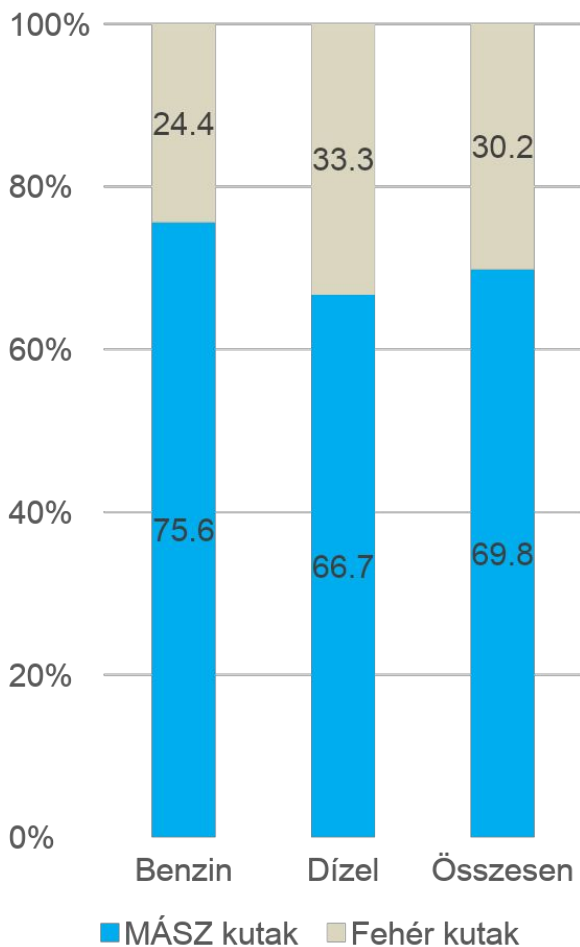
Milyen benzin/diesel értékesítési lehetőségek várhatóak a jövőben?

AMIT A BEZINKUTAKRÓL MA TUDNI LEHET

Magyarországi fogyasztási adatok



Értékesítés eloszlása (%)



Érdekvédelmi szervezet - **Magyar Ásványolaj Szövetség** (2018 - MÁSZ)
(MOL, ÖMV, SHELL, LUKOIL, MOBIL PETROL, AGIP, MABANAFT)

Tagok által működtetett töltőállomások száma 1082 db

Töltőállomásokon üzemanyag értékesítés*:

» Benzin 1.418 millió liter
» Dízel 2.306 millió liter
» Összesen 3.724 millió liter

Értékesítési volumen változása (2017-2018)

» Benzin +5,0%
» Dízel +8,9%

Értékesítési részesedés

» Benzin 75,6%
» Dízel 66,7%
» Összesen 69,8%

	Színes kutak (MÁSZ)	Fehér kutak	+ 1 szereplő
Értékesítés (össz.)	3.724 M liter	~1.345 M liter	~ 266 M liter
Kutak száma	1.082 db	912 db	18 db
Eloszlás (%)	69,8 %	~ 25,2 %	~ 5%
Átlagos liter/kút	3,44 M liter	~1,5 M liter	14,7 M liter

Értékesítési sarokszámok:

- 1.000.000 liter/kút/év **alatt** a folyamatos nyitvatartás és rentábilis üzemeltetés nem garantálható
- 10.000.000 liter/kút/év **felett** csak a legjobb kutak tudnak értékesíteni
- Shop által generált jövedelem a teljes haszon 25-35% lehet jelenleg.

ÉRTÉKBECSLÉS – PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ELEMZÉS

■ Adásvételi tranzakciók száma országosan kb. 20-40 db / év

- » Értékesítés időpontja
- » Pontos elhelyezkedés
- » Vételár
- » **Kútoszlopok száma**
- » Éves értékesítés

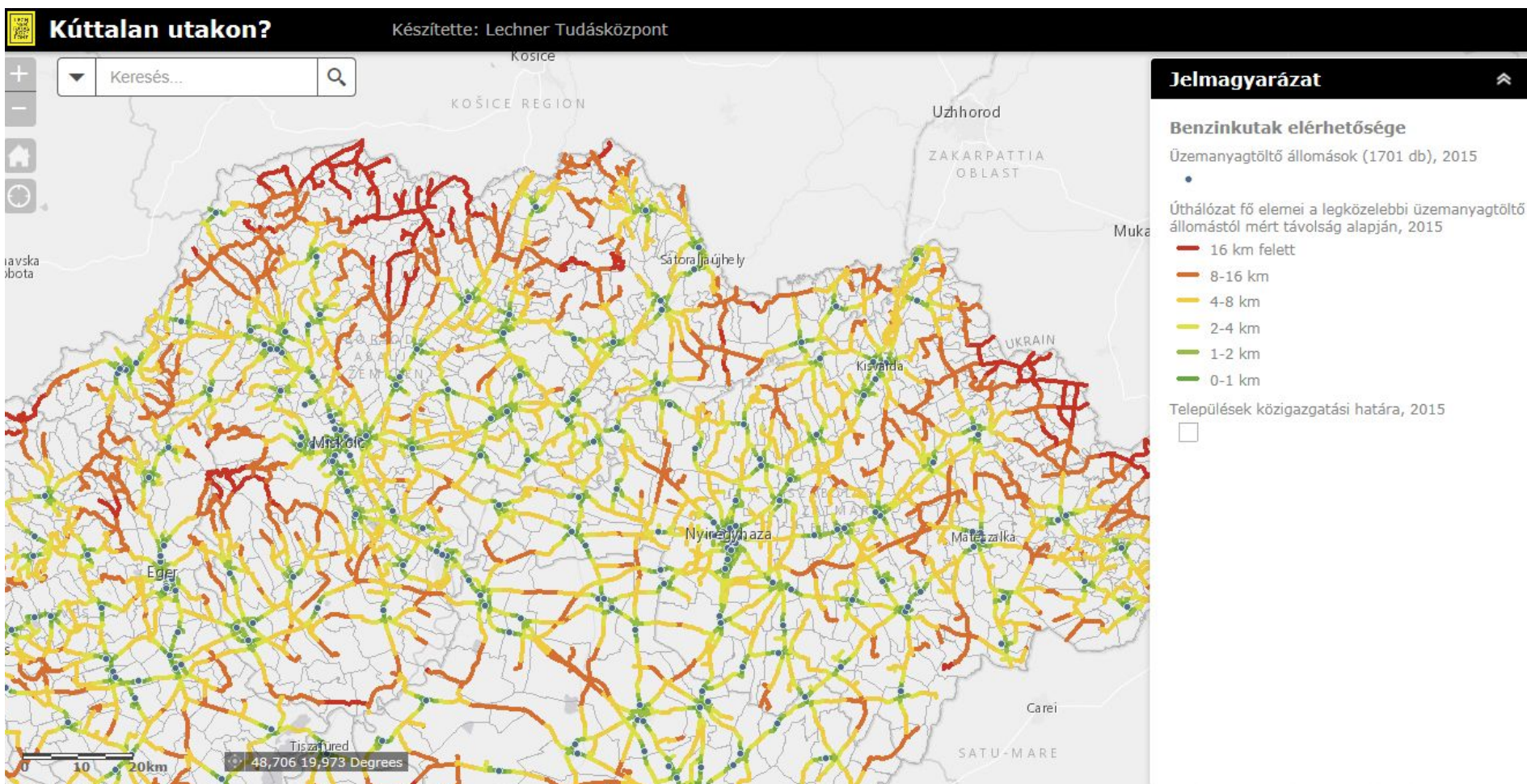
■ Korrekciók

» Elhelyezkedés

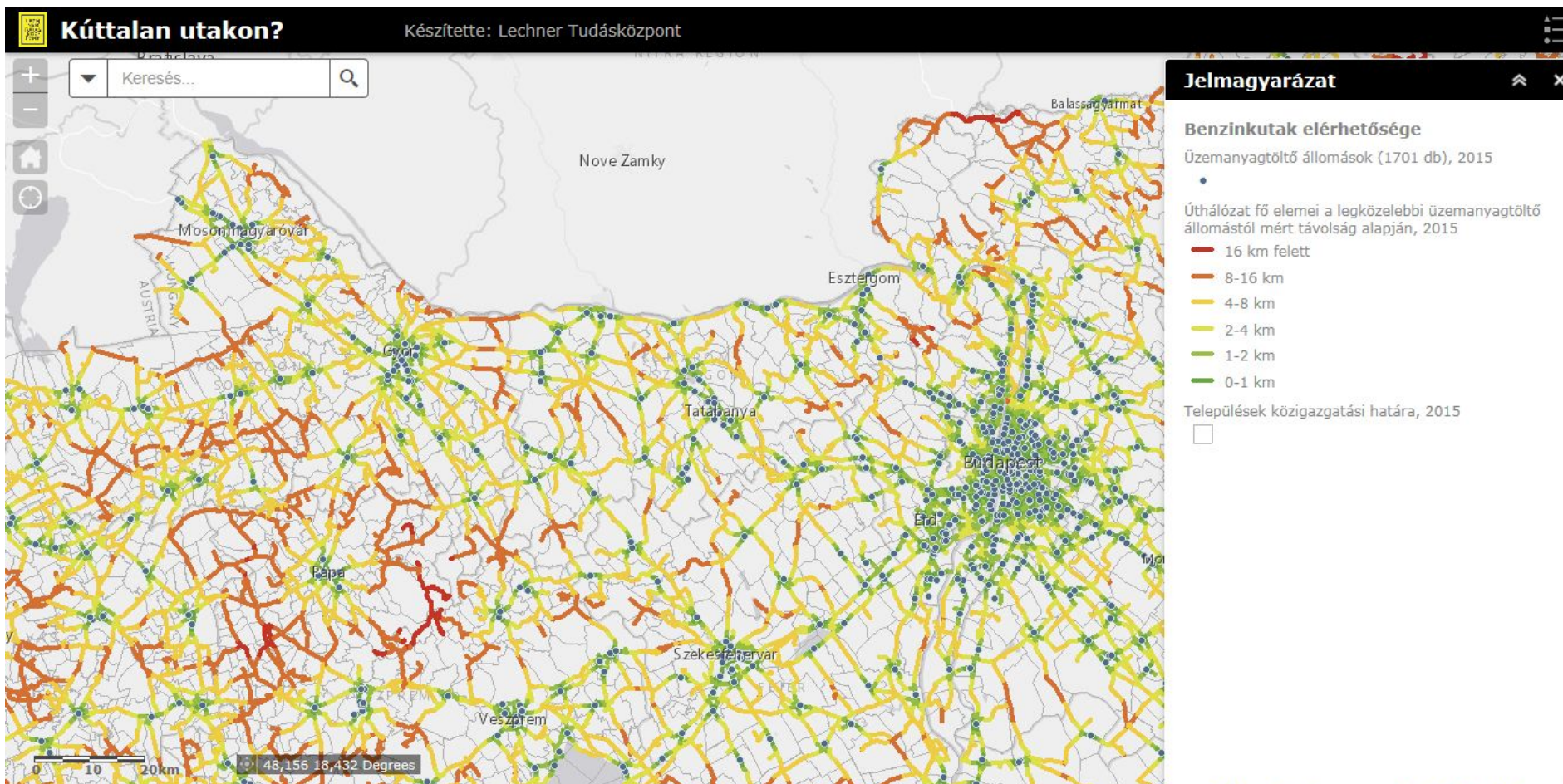
1. FŐÚT MELLETT
 - A) KÖRFORGALOMBAN
 - B) KANYARODÓSÁVVAL
 - C) MINDKÉT IRÁNYBÓL LEHET KANYARODNI
 - D) ZÁRÓVONALLAL ELVÁLASZTVÁ
2. MELLÉKÚTON
3. SZERVÍZÚTON / BELSŐ TELEPHELYEN

- » Konkurens benzinkutak jelenléte
- » Van-e, kell-e shop a kúthoz?
- » Műszaki állapot
- » Meglévő szerződés
- » Forgalomszámlálási adatok





Az elemzés alapján a benzinkút-lefedettség teljesnek mondható, hiszen az úthálózat több mint 75%-ától 8 km-en belül elérhető egy benzinkút, és több mint 97%-os azon útszakaszok aránya, ahol az üzemanyagtöltő állomás távolsága nem több 16 km-nél



Az elemzés alapján a benzinkút-lefedettség teljesnek mondható, hiszen az úthálózat több mint 75%-ától 8 km-en belül elérhető egy benzinkút, és több mint 97%-os azon útszakaszok aránya, ahol az üzemanyagtöltő állomás távolsága nem több 16 km-nél

ÉRTÉKBECSLÉS – HOZAMSZÁMÍTÁS

■ Éves értékesítési volumen

■ Kiskereskedelmi árrés

- » Színes kutak 4-6 %
- » Autópályán 10-15 %
- » Fehér kutaknál 2-4 %

■ Shop jövedelem

- » Színes kutakra jellemző elsősorban
- » Teljes jövedelem 25-35% jelenleg

■ HR költség (65-75%)

- » Színes kutak átlagosan 6-15 fő
- » Fehér kutak átlagosan 2-3 fő

■ Rezsiköltség

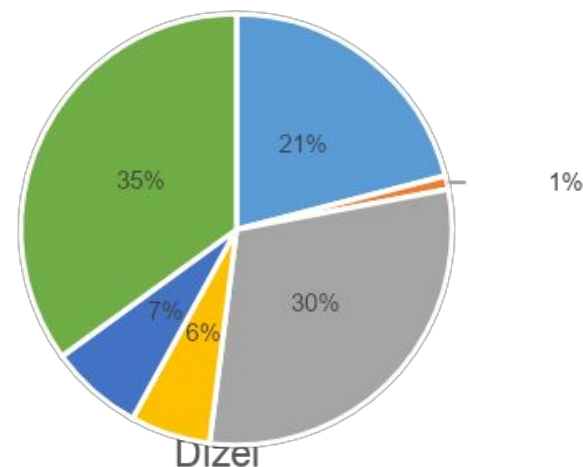
- » Világítás
- » Hűtés / fűtés
- » Takarítás
- » Kertészeti feladatok

■ Rendszeres üzembiztonsági vizsgálatok

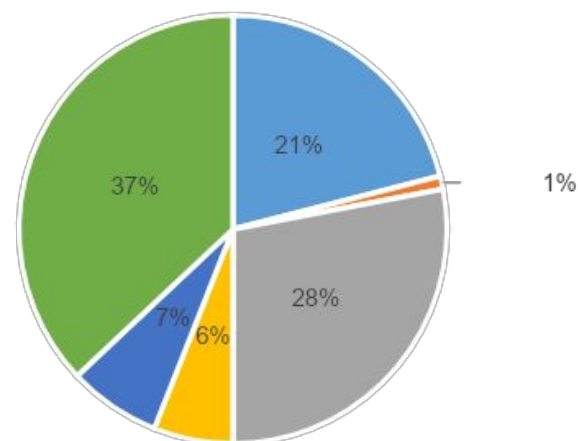
- » Tartály nyomásvizsgálat
- » Mérési hitelesítés

■ Karbantartási költségek

Benzin



Dízel



■ ÁFA ■ KKKSZ díj ■ Jövedéki adó ■ Kisker. árrés ■ Nagyker. árrés ■ Termelői ár

95-ös benzin és gázolaj bruttó kiskereskedelmi átlagára (forint/liter)

A Központi Statisztikai Hivatal [1960. január 1-étől vezetett idősorai szerint](#) 2017 végéig:

- a háztartási energia ára 10581,1 %
- a szolgáltatásoké 7588,3 %
- az élelmiszereké pedig 6299,1 %
- az egyéb cikkeké és üzemanyagoké 5504,1 %
- az infláció, ami 5657,6 %-
mértékben emelkedett 58 év alatt.

Totalcar.hu



ÉRTÉKBECSLÉS – NETTÓ PÓTLÁSI KÖLTSÉG MÓDSZER

A piac érett, így kevés a zöld/barnamezős beruházás, több az akvizíció.

Zöldmezős beruházás:

- Új utak (új autópálya szakaszok, elkerülők, stb.) mellett jellemző
 - » Saját telken megvalósuló
 - » Pályázat útján kiépített pihenőben megvalósuló (jellemzően 15 éves üzemeltetési jog)
- Jogerős építési (ETDR) engedély csak az összes törvényi és szabályozói előírás megléte esetén kapható (pl.: vízügyi engedély, tűzoltósági, katasztrófavédelmi hozzájárulás)
- Kútoszlopok száma 2-8 között jellemző
- Shop mérete 40-150 m² között jellemző
 - » 40 m² nagyságrend: kisebb színes vagy fehér kutak
 - » 100-150 m² nagyságrend: autópálya pihenők
- Tervezett értékesítési forgalom: forgalomszámlálási adatok szerint a tervezett típusra vonatkozó a kúthálózatra jellemző benchmark adatok szerint számolható

Meglévő benzinkút helyén:

- Rekultiváció környezetszennyezés mentes állapot esetén 8-10 millió Ft átlagos benzinkút esetén

Jellemző kialakítás:

Oszlopok száma:	2-3 db (4-6 oldalas)
Tartályok száma:	2 db
Tartályok mérete:	30-60 m3 -> rekeszelt tartályok
Shop mérete:	20-60 m2

Jellemző építési költség:

350-450 millió Ft

Tervezett kútoszlopok sz. /

tervezett értékesítés:

1 oszlop 1 oldala □

Max. 1 millió liter kiszolgálása



KÖSZÖNÖM A FIGYELMET!