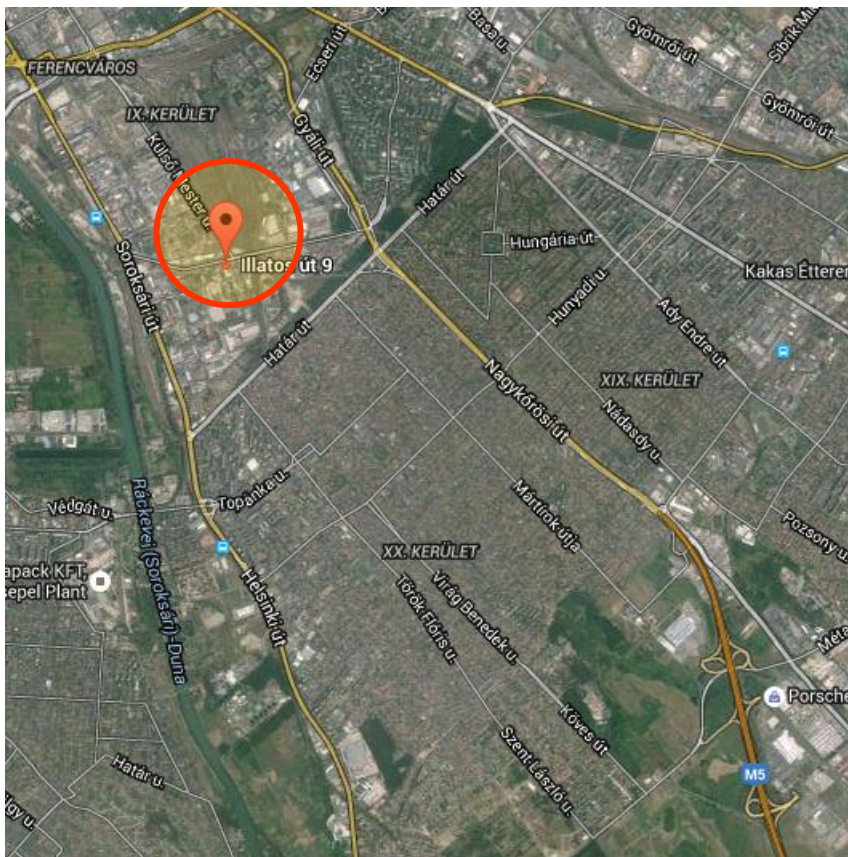


IX. Budapest, Illatos út 9. szám alatti, „city-logistic” telephely ismertetése

- CARION Ingatlan Befektetési Alap -

Az ingatlan ismertetése

Elhelyezkedés



Az ingatlan Budapesten, a IX. kerület jelenleg intenzíven fejlődő ipari, logisztikai területén helyezkedik el.

Az ingatlan és szomszédjai hasonló funkcióval rendelkező ingatlanok. Az ingatlan a Budapest közlekedésében és a város megközelíthetőségében kiemelkedő fontosságú Soroksári útról közvetlenül közelíthető meg, kiváló megközelíthetőséggel rendelkezik valamennyi autópályáról.

Tömegközlekedéssel szintén jól megközelíthető, mivel az 54-es busz megállója közvetlenül a kapu előtt helyezkedik el (a járat a Boráros térről indul).

Épületek bemutatása

Raktárépület:

Az ingatlan területén elhelyezkedő, korábbi építésű, 2 hajóból álló raktárépület 2010. évben felújításra került, valamint teljesen új építésű hajóval bővült – jelenleg tehát a raktárterületet 3 épülethajó alkotja. A felújított 2 hajó pillérvázazas épület vakolt kerámia kitöltő falazattal, míg az új építésű hajó könnyűszerkezetes. A raktárterület jelenleg nem temperálható, amennyiben erre igény merül fel, úgy további fejlesztéssel ez megvalósítható.

A raktárterületek magas teherbírású, műgyanta felületű padlóval rendelkeznek, belmagasságuk az adott hajó adottságainak megfelelően 5-8 m között alakul. Az épülethajók átjárhatók, ettől függetlenül valamennyi épülethajó külön, nagy méretű ipari kapuk által biztosított bejárattal rendelkezik. A raktárépület hátsó udvara, valamint észak-keleti oldalán előtető került kialakításra.

A raktárépület teljes egészében körbekerülhető a teherforgalom által, pakolás jellemzően a hátsó udvar és az épület észak-keleti oldalán történik.

A raktárépületet és az irodaépületet összekötő úgynevezett „nyaktagi” részben kialakításra került egy kisebb méretű „kézi-raktár”, valamint a raktáros személyzet elhelyezését szolgáló öltöző, raktáros iroda és egyéb szociális helyiségek.

Irodaépület

A 2010. évben megvalósult korszerűsítés keretében az irodaépület szintén mind megjelenésében, mind műszaki felszereltségében megújult.

Az irodaépület 3 szintes, az első emeletén található irodaterület magas esztétikai és műszaki színvonalon került felújításra. Az emeleti szintek belső kialakítása a korábbi bérlői igények alapján történt.

Az épület 2. emeleti szintjének korábbi bérlője informatikai szolgáltatást tervezett folytatni a bérleményben, a műszaki kialakítás ennek megfelelően, a bérbeadó és a bérlő közös együttműködésével készült el. A gazdasági visszaesés azonban ellehetetlenítette a bérlő tevékenységének érdemben történő megkezdését, ezért az irodaterület jelentősebb használat nélkül került visszaadásra.

Az irodák műszaki felszereltsége:

- Kiépített riasztó, beléptető rendszer, korszerű tűzjelző rendszer;
- Kiépített telekommunikációs infrastruktúra (telefon és LAN);
- Az irodák nemrég kerültek felújításra: a földszinten magas minőségű laminált és kerámia padlóburkolattal, az emeleti minden irodahelyiségekben magas minőségű szőnyegpadló található;
- Minden helység klimatizált, a fűtést saját, központi gázkazán biztosítja;
- A nyílászárók jó minőségűek, megfelelően szigeteltek, az ablakok hő védő fóliával vannak bevonva;
- Külön férfi és női mellékhelység;
- Földszinti irodaterület:
 - o asztalos-szerkezetű falburkolatok,
 - o egyedi kialakítású, magas színvonalú recepció pult
 - o üvegfalal elhatárolt nagytárgyaló, további kistárgyaló
 - o üvegfalal kialakított vezetői irodák
 - o egy légtéres dolgozói irodaterület, a munkaadások szeparálása asztalos-szerkezetű térelválasztó bútorzattal

Bérbeadásra kínált területek:

Raktárépület bérbeadásra kínált területei:

Szint, terület	Terület	Legkorábbi költözési időpont
Raktárhajó 1 (felújított)	883 m ²	2016. február 1.
Raktárhajó 2 (felújított)	935 m ²	
Raktárhajó 3 (új építésű)	908 m ²	
Kézi-raktár	88 m ²	
Raktárterület összesen	2814 m²	
Raktárterületekhez tartozó udvar	1443 m ²	
Raktáros-iroda és szociális helyiségek	85 m ²	
Gépészeti és egyéb helyiségek	18 m ²	
Parkolók	m ²	

Irodaépület szabad területei az alábbiak:

Szint, terület	Terület	Legkorábbi költözési időpont
Pinceszinti tároló/irattár	65 m ²	2016. február 1.
Földszint	453 m ²	2016. február 1.
1. emelet	353 m ²	Azonnal
2. emelet	462 m ²	Azonnal

Parkolók:

Az ingatlan területén összesen **39 db** kültéri gépkocsi beálló áll rendelkezésre.

A megadott területek a közös területi mutatót tartalmazzák.

Bérleti díj:

Funkció	Bérleti díj elvárás
Raktárterületek	4,75 €/m ² /hó + ÁFA
Raktárterületekhez tartozó udvar	1 €/m ² /hó + ÁFA
Raktárterülethez tartozó raktáros iroda és szociális helyiségek	5,5 €/m ² /hó + ÁFA
Irodaterületek	
Pinceszinti tároló/irattár	2€/m ² /hó + ÁFA
Földszinti irodaszint	8 €/m ² /hó + ÁFA
1. emeleti irodaszint	6€/m ² /hó + ÁFA
2. emeleti irodaszint	6€/m ² /hó + ÁFA
Parkolók:	20€/db/hó + ÁFA


Üzemeltetés:

Az ingatlan egyedi, bérlők által igényelt üzemeltetési feladatait a Carion Property Management Kft. látja el. Az ingatlanba történő bejutást 24 órás portaszolgálat biztosítja, külön portaépületben.

Üzemeltetési díj:

Szint, terület	Üzemeltetési díj
Valamennyi raktár- és irodaterületre	1,5 €/m ² /hó

Kapcsolattartó:



Papp Ádám

Portfólió menedzser / igazgatósági
tag

Carion Befektetési Alapkezelő Zrt.

E-mail:

papp.adam@carionalapkezeslo.hu

Telefon: +36-1-346-71-56

Mobil: +36-20-414-33-32

Üzemeltetési szolgáltatások:

Fel.	Rendszer	Berendezés/ Szolgáltatás	Méret / mennyiség	Típus	Megjegyzés	Gyakoriság
MEGELŐZŐ KARBANTARTÁS	Tűzjelző és tűzoltó rendszerek, és vagyonvédelem	tűzjelzőrendszer irodaépületben	1	-	A karbantartásról a bérlő gondoskodik	évente 2 alkalom
					A karbantartásról a bérlő gondoskodik	évente 12 alkalom
		videó figyelő rendszer	1	-	A karbantartásról a bérlő gondoskodik	évente 2 alkalom
		betörésjelző rendszer	1	infra érzékelő, infra sorompó	A karbantartásról a bérlő gondoskodik	évente 2 alkalom
		beléptető rendszer	1	-	A karbantartásról a bérlő gondoskodik	évente 2 alkalom
		Füstelvezető kupolák	9	elektromos (tűzálló kábellel)	karbantartás	évente 2 alkalom
					füstérzékelő kupola	évente 2 alkalom
					alaktrész utánpótlás (generátor, üvegcsé, palack)	2 évente
		Tűzcsapok	7	20 m lapos tömlő, 2 bar kifolyási nyomás	felülvizsgálat	évente 2 alkalom
					víznyomás mérés	évente 1 alkalom
	tömlő nyomáspróba				5 évente	
	Tűzoltó készülékek	9	6 kg-os ABC	felülvizsgálat (ellenőrző címke és azonosító jel)	évente 1 alkalom	
				kötelező karbantartás	5 évente	
	Víztároló medence	1	50 m3	karbantartás, vízforgatás, szellőztetés	évente 1 alkalom	
	Elektromos energia	1	-	kísérőfűtés	évente	
	Hatósági vizsgálat	elektromos rendszer	-	-	érintésvédelmi szabványossági felülvizsgálat	9 évente
		villámvédelmi rendszer	-	-	villámvédelmi szabványossági felülvizsgálat	9 évente
		tűzvédelmi hálózat	-	-	tűzvédelmi szabványossági felülvizsgálat	9 évente
		kémény	-	-	felülvizsgálat	évente 1 alkalom
		csatlakozó gázvezeték és fogyasztói berendezés	-	-	időszakos műszaki biztonsági felülvizsgálat	5 évente
	Épületvillamos berendezés	elektromos elosztó berendezések	2	-	karbantartás, felülvizsgálat	évente 1 alkalom
		irányfények és menekülési útvonaljelző	-	-	heti ellenőrzés, évente teljeskörű felülvizsgálat	évente 1 alkalom
	Épületgépészeti rendszerek	kazán	1	Buderus Logamax Plus GB	karbantartás, tisztítás	évente 1 alkalom
		vízlágyító	1	-	karbantartás (szűrő, nyomásreduktor ell.)	évente 1 alkalom
			1	-	vízlágyító sótabletta utánpótlás	évente 1 alkalom
		split klímák irodahelyiségben	jelenlegi rendszer	-	A karbantartásról a bérlő gondoskodik	évente 2 alkalom
		split klíma szerver helyiségben	jelenlegi rendszer	-	A karbantartásról a bérlő gondoskodik	évente 4 alkalom
garázskapec- 3 db		3	-	karbantartás, javítás	évente 4 alkalom	
Fel.	Rendszer	Berendezés/ Szolgáltatás	Méret / mennyiség	Típus	Megjegyzés	Gyakoriság
SZOLGÁLTATÁS	Kertészet	kertészet	1845 m ² (március 15. - november 15.)	fű-cserjefa	locsolás, növényápolás, gyepkarbantartás és fűnyírás, gyomirtás, kertészeti takarítás, növények visszametszése és tápoldatozása, mulcs felülszórás, fatányérok kialakítása és fenntartása, betegség elleni permetezés, növények téli védelme, minden a kerttel és a növényekkel kapcsolatosan felmerülő igények, problémák megoldása;	évente 8 alkalom
	Kártevő mentesítés	rovar és rágcsáló irtás	3382,51 m ²	-	csarnoképületben 6 Ft/m ² , irodában 7 Ft/m ²	eseti
	Őrzés-védés	24 órás szolgálat	1 fő	élőerős	őrzés-védelmi szolgáltatások (680 Ft/óra)	évente 12 alkalom
	Hóeltakarítás- és síkosságmentesítés	hóeltakarítás és útszórás	-	-	500 kg szóróanyag, hóeltakarítás díja (november 15.-március 15.)	évente 4 alkalom

	Ingatlankezelési díj	management díj	-	-	kapcsolattartás bérlőkkel és szolgáltatókkal, alvállalkozói szerződés-kötések, adminisztráció, számla kontroll, jelentések készítése	évente 12 alkalom
	Gondnokság	hetente 2 nap, napi 4 órában	-	-	-	évente 12 alkalom
	Tűzvédelmi szabályzat és oktatás	tűzvédelmi szolgáltató iroda által	-	-	A kidolgozásról a Bérlő gondoskodik	évente 12 alkalom
EGYÉB	Anyagköltség	izzó, fénycső	-	-	közös területeken	változó
		egyéb	-	-	közös területeken	változó
	Javítás	eseti meghibásodás	-	-	közös területeken	változó