

2018. SZEPTEMBER 27.

Átvette:.....

BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTER

Ikt. sz.: 2196-164...../2018.

Kt.sz.: 2195-12...../2018.

Az ülés időpontja: 2018. október 9.

E L Ő T E R J E S Z T É S

a volt Észak-pesti Kórház 3. és 33. jelű épületeiben piaci hasznosítású lakások
kialakításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Előzmények

Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatának Képviselő-testülete a 26/2018. (II. 05.) ök. számú határozatában (1. sz. melléklet) úgy döntött, hogy az ÉPK 3. és 33. jelű épületeiben, piaci hasznosítású lakások kialakítását valósítja meg a koncessziós eljárás keretében kiválasztásra kerülő gazdasági szereplővel.

A koncessziós pályázati kiíráshoz és dokumentáció összeállításához szükséges megvalósíthatósági tanulmánytervhez bruttó 10 millió Ft forrást biztosított a 2018. évi költségvetési rendeletben.

A Képviselő-testület döntése értelmében az általunk megbízott Pro Regio Közép-Magyarországi Regionális Fejlesztési és Szolgáltató Nonprofit Közhasznú Korlátolt Felelősségű Társaság 2018. június 29-én a megvalósíthatósági tanulmánytervet (2. számú melléklet) részünkre megküldte.

II. A volt Észak-pesti Kórház 3. és 33. jelű épületeinek megújítását, hasznosítását megalapozó jogszabályok:

A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény

- 11. § (16) bekezdése: "Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet."

A koncesszióról szóló 1991. évi XVI. törvény

- 4-10. § szabályozza a koncessziós pályázatot.

A közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény

- I. fejezet 1. § (1) bekezdés alapján a törvény szabályozza a közbeszerzési eljárásokat, valamint a koncessziós beszerzési eljárásokat, és az azokhoz kapcsolódó jogorvoslati szabályait.
- II. fejezet 20. § (1) bekezdés szerint "Az építési vagy szolgáltatási koncesszió becsült értéke a közbeszerzés megkezdésekor a koncessziós jogosult által a szerződés időtartama alatt várható, a koncesszió tárgyát képező építési beruházásból, illetve szolgáltatásmegrendelésből, valamint az ezekhez kapcsolódó árubeszerzésekből származó teljes - általános forgalmi adó nélkül számított - árbevétel." A (4) bekezdés alapján az építési vagy szolgáltatási koncesszió becsült értékének meghatározására vonatkozó objektív módszert a közbeszerzési dokumentumokban ismertetni kell.

III. A megvalósíthatósági tanulmánytervvel kapcsolatos összefoglaló információk

A megvalósíthatósági tanulmányterv célja volt Észak-pesti Kórház területén elhelyezkedő 3. és 33. jelű épületeinek lakáscélú hasznosítását, illetve az üresen álló épületek okozta költségek és kockázatok megszüntetését eredményező projektváltozatok műszaki és gazdasági vizsgálata és összehasonlítása.

A megvalósíthatósági tanulmánytervnek része a piaci alapú bérlakások kialakítására és üzemeltetésére vonatkozó koncessziós szerződés ajánlattételi felhívásának szakmai megalapozása, javaslattétel a koncessziós díj minimális nagyságának meghatározására, a kialakítható lakások minimálisan elvárt számára, összes alapterületére, koncesszióba adás időtartamának meghatározására.

A tanulmányterv három megoldási lehetőséget, változatot vizsgált:

- A. változat: a 3. és 33-as számú épületek megtartása, azok átalakítása, felújítása,
(A megvalósíthatósági tanulmányterv 1-11. számú mellékletei tartalmazzák az „A” változatra vonatkozó felújítási, a hitelfelvétellel járó, az amortizációs költségcsökkentési táblázatokat, továbbá a bevételi tervet.)
- B. változat: 3-as számú épület elbontása, helyére két új épület felépítése, a 33. számú épület megtartása, felújítása,
(A megvalósíthatósági tanulmányterv 12-22. számú mellékletei tartalmazzák az „B” változatra vonatkozó felújítási, a hitelfelvétellel járó, az amortizációs költségcsökkentési táblázatokat, továbbá a bevételi tervet.)
- C. változat: Mind két épület teljes bontása, helyükre négy egyforma új épület felépítése.
(A megvalósíthatósági tanulmányterv 23-28. számú mellékletei tartalmazzák az „C” változatra vonatkozó felújítási, a hitelfelvétellel járó, az amortizációs költségcsökkentési táblázatokat, továbbá a bevételi tervet.)

IV. A projekt változatok összehasonlítása

Becsülhető költségek, bevételek és hasznok:

	A változat	B változat	C változat
Beruházás tartalma	A 3. és 33-as épületek megtartása, felújítása	A 3-as épület elbontása, helyére két új épület felépítése, a 33. épület megtartása, felújítása	Mind két épület teljes bontása, helyükre négy egyforma új épület felépítése
Lakások száma (db)	93	130	140
Lakások összes alapterülete (m ²)	4 180	6 067	6 558
Becsült beruházási költség (Nettó E Ft)	1 310 000	2 325 000	2 990 000
Feltételezett önerő (Nettó E Ft)	410 000	725 000	990 000
Megtérülés éve a beruházás 0. évétől	12.	15.	19.
Megtermelt nettó jövedelem (30 éves időszak nettó jelenértéken, E Ft)	659 760	797 560	931 820
Műszaki értékállóság, gazdaságos kialakítás (1-legjobb; 3-legrosszabb)	3	2	1
A hozam-költség ráta (BCR=Megtermelt jövedelem/Feltételezett önerő)	1,5	1,1	0,94

A tanulmányterv 29-52. számú mellékletei tartalmazzák az egyes változatok átnézeti helyszínrajzait, tervezett lakás típusokat, általános alaprajzokat.

V. Az egyes változatok rövid összefoglalása

„A” változat:

A gazdasági szempontból legkedvezőbbnek tűnő „A” változat építészeti, műszaki és fenntarthatósági szempontból a legkedvezőtlenebb, a legtöbb műszaki kockázatot hordozza, azonban relatív kedvező megtérülése (12 év) az, ami vonzóvá teheti a befektetést a többi alternatív befektetésekkel szemben.

A tanulmányterv a két épület felújítási költségeit funkciótól és felújítási igénytől függően nettó 80.000 Ft/m² - 210.000 Ft/m² közötti fajlagos költségekkel, összesen 1.310.000 eFt felújítási forrás igénytel vette figyelembe. Továbbá összesen 1.000.000 eFt nagyságú, 2,25%-os fix kamatozású befektetői hitelfelvétellel és a két épületre vonatkoztatva összesen 410.000 eFt (beruházás 30-40%-a) befektetői saját forrás biztosításával számolt.

A tanulmányterv 10. táblázatában látható, hogy az „A” változat hozam költség rátája a legkedvezőbb (1,5), ami azt mutatja, hogy a kezdeti 1,31 Mrd Ft beruházás harminc év alatt másfélszer térül meg a befektető részére. **A koncessziós díj minimálisan, befektető részéről fizetendő összege nettó jelenértéken a teljes 30 év alatt összesen 195. 230. 000 Ft.**

„B” változat:

A tanulmányterv ebben a változatban a 3-as épület elbontásával, helyére két új épület felépítésével és a 33. épület megtartásával számol, melynek során az új építés és a felújítás költségeit funkciótól és felújítási igénytől függően nettó 80.000 Ft/m² - 280.000 Ft/m² közötti fajlagos költségekkel, összesen 2.325.000 eFt beruházási forrás igénytel vette figyelembe. Továbbá összesen 1.600.000 eFt nagyságú, 2,25%-os fix kamatozású befektetői hitelfelvétellel és a két épületre vonatkoztatva összesen 725.000 eFt (beruházás 30-40%-a) befektetői saját forrás biztosításával számolt.

A tanulmányterv 10. táblázatában látható, hogy a „B” változat hozam költség rátája 1,1, ami a befektető számára az „A” változatnál kedvezőtlenebb megtérülést eredményez.

„C” változat:

A tanulmányterv ebben a változatban a két épület elbontásával, helyükre négy új épület felépítésével számol, melynek során az új építés költségeit funkciótól függően nettó 120.000 Ft/m² - 280.000 Ft/m² közötti fajlagos költségekkel, összesen 2.990.000 eFt beruházási forrás igénytel vette figyelembe. Továbbá összesen 2.000.000 eFt nagyságú, 2,25%-os fix kamatozású befektetői hitelfelvétellel és a két épületre vonatkoztatva összesen 990.000 eFt (beruházás 30%-a) befektetői saját forrás biztosításával számolt.

Egy projekt nettó jelenértékét az éves cash flow-k nettó jelenértékének összege adja. A C változat mutatja a legmagasabb nettó jelenértéket, tehát ennek a változatnak a legnagyobb a jövedelem termelő képessége. Viszont a C változatnál a magas beruházási összeg miatt olyan késői a várható megtérülési idő (19 év), hogy ez a változat nem tekinthető vonzó befektetési lehetőségnek.

A hozam-költség ráta, nem csak a jövedelmet, hanem a költségek és az jövedelmek arányát is vizsgálja nettó jelenértéken. Ebből adódóan ez a mutató a legösszetettebb. A 10. táblázatból leolvasható, hogy az A változat hozam költség rátája a legkedvezőbb (1,5), ami azt mutatja, hogy a kezdeti 1,31 Mrd Ft beruházás másfélszer megtérül harminc év alatt. Ugyan ez az arány a C változatnál 0,94, ami azt jelenti, hogy nettó jelenértéken a C változat nem térül meg harminc év alatt sem.

Fentiek alapján a „B” és „C” változat egyike sem tűnik gazdaságilag vonzó befektetésnek, ami abból adódik, hogy a meglévő épületek bontása, és az új szerkezetek kialakítása együtt jelentősen megemelik a beruházási költséget. Ezek a változatok bár nagyobb térbe adható alapterületet mutatnak, az alapterület növekedése nem olyan mértékű, mint a bontásból és szerkezet építésből adódó relatív költségtöbblet.

VI. A lefolytatandó eljárás

A Képviselő-testület a 26/2018. (II. 05.) ök. számú határozata egyértelműen koncessziós eljárást irányzott elő a gazdasági szereplők kiválasztására, és a tanulmány is ezt az irányt követte.

Tekintettel arra, hogy az önkormányzat tulajdonát érintő törzsvagyronról van szó, ezért kikértük a Budapest Főváros Kormányhivatalát szakmai álláspontját arról, hogy milyen eljárás alapján választhatók ki a potenciális gazdasági szereplők.

Budapest Főváros Kormányhivatalának szakmai álláspontját várjuk az eljárás részletes kidolgozásának érdekében.

VII. Egyéb feltételek

Bármilyen eljárás kiírása előtt - a Képviselő-testület jóváhagyó döntését követően - a 2015. 06. 23-án hatályba lépett, megkötött ingyenes tulajdonba adásáról szóló Megállapodás IV. 3. pontja alapján, az Önkormányzatnak az ingatlan-nyilvántartásban elidegenítési tilalom jogosultjaként feljegyzett, a Magyar Államot képviselő szervezetet - az ÁEEK-t értesíteni kell arról, hogy az Ingatlan egy része az elidegenítési tilalom hatálya alá nem tartozó egyéb módon, átmenetileg más személy használatába kerül.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslatok szerinti döntések meghozatalára.

Budapest, 2018. szeptember 27. nap.


Victorné dr. Kovács Judit
alpolgármester

Mellékletek:

1. melléklet: 26/2018. (II. 05.) ök. számú határozat
2. melléklet: ÉPK 3-33. számú épület megvalósíthatósági tanulmányterve

(1) **Témafelelős:** Városgazdálkodási Főosztály/Jegyzői Iroda 

(2) **Egyeztetésre megküldve:** Közgazdasági Főosztály 2018. szeptember 26. nap 

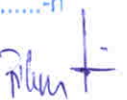
(3) **Bizottságok:** PTB ESZB VKB KKB JÜB KÉB
X X X X

(4) **Jegyzői láttamozás:** 2018. szeptember 26. nap Aláírás: 

Képviselői Csoportnak
leadva:
2018 SZÉPT 26
Átvette:.....


.....
felülvizsgálatra érkezett:.....

2018 SZÉPT 26. hó-n



Határozati javaslat:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy az ÉPK 3. és 33. számú épületeiben piaci hasznosítású lakások kialakítását valósítja meg. Felkéri a polgármestert, hogy Budapest Főváros Kormányhivatalának állásfoglalása alapján dolgoztassa ki a projekt keretében lebonyolítandó eljárás részletes feltételeit, és az eljárás megindításához szükséges további döntési javaslatokat terjessze a Képviselő-testület 2018. novemberi ülésére.

Felelős: polgármester

Határidő: 2018. október 9. (döntésre)

2018. november 27. (előterjesztés az eljárás megindításához szükséges további döntések meghozatalára)

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

A döntés alapjául szolgáló jogszabályhelyek:

- Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény;
- A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény;
- A közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény.

1. Előterjesztés a volt Észak-pesti Kórház 3. és 33. jelű épületeinek hasznosításáról
(lkt.sz. 2/96-10/2018. sz. anyag)

Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, 3 percben szót ad Sumics János kerületi lakosnak.

(Szavazati arány: 19 igen szavazat, 0 ellenszavazat, 1 tartózkodás)

26/2018. (II.05.) ök. számú határozat

Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatának Képviselő-testülete **úgy dönt**, hogy

- **az ÉPK 3. és 33. jelű épületeiben piaci hasznosítású lakások kialakítását valósítja meg** koncessziós eljárás keretében kiválasztásra kerülő gazdasági szereplővel,
- **a koncessziós pályázati kiíráshoz és dokumentáció összeállításához szükséges megvalósíthatósági tanulmánytervhez bruttó 10 millió Ft forrást biztosít** a 2018. évi költségvetési rendeletben.

Felkéri a polgármestert, hogy készítse el a tanulmánytervet, amelyhez a 2018. évi költségvetésbe **terveztesse be a szükséges előirányzatot, és a koncessziós pályázat kiírásához szükséges további döntési javaslatokat terjessze a Képviselő-testület 2018. szeptemberi rendes ülésére.**

Felelős: polgármester

Határidő: 2018. február 5. (döntésre)

2018. március 31. (fedezet biztosítására)

2018. július 31. (tanulmányterv elkészítésére)

2018. szeptember 30. (előterjesztés a koncessziós pályázat kiírásához szükséges további képviselő-testületi döntések meghozatalára)

(Jogsabályi hivatkozás: 2011. évi CLXXXIX. törvény; 2011. évi CXCV. törvény; 2011. évi CXCVI. törvény; 1991. évi XVI. törvény; 2015. évi CXLIII. törvény)

(Szavazati arány: 13 igen szavazat, 5 ellenszavazat, 2 tartózkodás)

Megvalósíthatósági tanulmányterv



XV. kerület, a volt Észak-pesti Kórház 3. és 33. jelű épületeinek lakások céljára történő átalakítását, működtetését célzó, építési koncessziós közbeszerzési eljárást megalapozásához

2018.06.29.



Megbízó

Budapest XV. kerület
XV. Kerület Önkormányzata
1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.



Generál tervező

Pro Regio Közép-Magyarországi Regionális Fejlesztési és
Szolgáltató Nonprofit Közhasznú Korlátolt Felelősségű Társaság
Cím: 1146 Budapest, Hermina út 17.
Tel: +36-1-471-8955
Fax: +36-1-471-8975
E-mail: proregio@proregio.hu
Honlap: www.proregio.hu

Készítették:

Bezerédy-Herald Balázs közgazdász
Herald László – okl. építészmérnök
Horváth Ákos – okl. építészmérnök
Soóki-Tóth Gábor- ingatlanpiaci szakértő
Tóth Csaba- okl. közgazdász

Tartalomjegyzék

Tartalomjegyzék.....	2
Ábrajegyzék.....	3
Táblázatjegyzék.....	3
Mellékletjegyzék.....	3
Vezetői összefoglaló.....	6
Budapest XV. kerületi lakáspiaci áttekintés.....	11
A kerület városszerkezeti adottságai és ingatlanpiaci pozíciója.....	11
Budapest és a XV kerület lakásállománya és a lakásépítés jellemzői.....	12
Lakáspiaci tranzakciók, árak alakulása a fővárosban és a XV. kerületben.....	14
Fejleszthető területek a kerületben.....	16
Lakáscélú, kisvárosias lakóterület fejlesztési lehetőségek.....	17
A bérlakás-piac áttekintése.....	19
A használt és új építésű lakások bérleti díja.....	20
Bérleti igények, várható fizetőképesség és funkcionális igény, „középtávú prognózis”.....	22
Meglévő épületek műszaki bemutatása.....	24
A vizsgált beruházási elemek.....	29
Gazdasági számítások feltételezései.....	30
Beruházási Változatok bemutatása.....	33
Az egyes változatok gazdasági elemzése.....	33
Következtetések.....	35
Javaslatok.....	37
Mellékletek.....	39

Ábrajegyzék

1. ábra: A XV. kerület elhelyezkedése Budapesten.....	11
2. ábra: Lakásépítés Budapesten és a XV. kerületben.....	13
3. ábra: Építési engedélyt kapott lakások száma Budapesten és a XV. kerületben	13
4. ábra: Az Észak-pesti Kórház területének távlati képe	18
5. ábra: A belváros időbeli elérhetősége Budapesten	18
6. ábra: Bér lakások száma a budapesti kerületekben 2011-ben	19
7. ábra: Fajlagos havi bérleti díjak átlagának változása Budapest néhány kerületében és vidéki városokban	20
8. ábra: Lakásbérleti tranzakciók jellemző albérleti fajlagos albérleti díjai a fővárosi kerületekben (2017 és 2018 I. negyedéves adatok alapján).....	21
9. ábra: A 3-as számú épület keleti homlokzat	25
10. ábra: A 3-as számú épület dél-nyugati homlokzat	26
11. ábra: A 33-as épület dél-nyugati homlokzat.....	27
12. ábra: A 33-as épület dél-keleti homlokzat.....	28

Táblázatjegyzék

1. táblázat: A projekt változatok összehasonlítása	7
2. táblázat: A XV. kerület lakásállományának összetétele 2012 – 2016 között.....	12
3. táblázat: Budapesti lakáspiaci tranzakciók	14
4. táblázat: Budapest XV. kerületi lakáspiaci adásvételek.....	14
5. táblázat: Fajlagos átlagárak alakulása	15
6. táblázat: Átlagos négyzetméterár-változás a fővárosi irányítószám-körzetekben	15
7. táblázat: Fajlagos négyzetméterár árak a fővárosi irányítószám-körzetekben	16
8. táblázat: Lakásbérleti ajánlatok a XV. kerületben	21
9. táblázat: Lakásbérleti ajánlatok a XV. kerületben	22
10. táblázat: Beruházási változatok adatai	33
11. táblázat: Beruházási változatok gazdasági mutatói	33
12. táblázat: Beruházási változatok gazdasági mutatói	35

Mellékletjegyzék

1. melléklet: ÉPK „A” verzió 3. épület hasznosítása – Nettó területszámítás.....	39
2. melléklet: ÉPK „A” verzió 33. épület – Nettó területszámítás	40
3. melléklet: ÉPK „A” verzió 3. épület – felújítási költségbecslés	41
4. melléklet: ÉPK „A” verzió 33. épület – felújítási költségbecslés	42
5. melléklet: ÉPK „A” verzió 3. épület – Banki kölcsön.....	43
6. melléklet: ÉPK „A” verzió 33. épület – Banki kölcsön.....	44
7. melléklet: ÉPK „A” verzió 3. épület – Amortizációs táblázat	45
8. melléklet: ÉPK „A” verzió 33. épület – Amortizációs táblázat.....	46
9. melléklet: ÉPK „A” verzió 3. épület – Bevételi terv	47
10. melléklet: ÉPK „A” verzió 33. épület – Bevételi terv	48
11. melléklet: ÉPK „A” verzió cash-flow elemzés.....	49
12. melléklet: ÉPK „B” verzió 33. épület – Nettó területszámítás	51

13. melléklet: ÉPK „B” verzió U1-U2. épület – Nettó területszámítás	52
14. melléklet: ÉPK „B” verzió 33. épület – Felújítási költségbecslés	53
15. melléklet: ÉPK „B” verzió U1-U2. épület – Költségbecslés.....	54
16. melléklet: ÉPK „B” verzió 33. épület – Banki kölcsön	55
17. melléklet: ÉPK „B” verzió U1-U2. épület – Banki kölcsön	56
18. melléklet: ÉPK „B” verzió 33. épület – Amortizációs táblázat.....	57
19. melléklet: ÉPK „B” verzió U1-U2. épület – Amortizációs táblázat.....	58
20. melléklet: ÉPK „B” verzió 33. épület – Bevételi terv.....	59
21. melléklet: ÉPK „B” verzió U1-U2. épület – Bevételi terv.....	60
22. melléklet: ÉPK „B” verzió cash-flow elemzés	61
23. melléklet: ÉPK „C” verzió U1-U2-U3-U4. épület – Nettó területszámítás	63
24. melléklet: ÉPK „C” verzió U1-U2. - Költségbecslés	64
25. melléklet: ÉPK „C” verzió U1-U2. – Banki kölcsön	65
26. melléklet: ÉPK „C” verzió U1-U2. –Amortizációs táblázat	66
27. melléklet: ÉPK „C” verzió U1-U2. – Bevételi terv	67
28. melléklet: ÉPK „C” verzió cash-flow elemzés	68
29. melléklet: Átnézeti helyszínrajz - meglévő állapot	70
30. melléklet: „A” verzió átnézeti helyszínrajz - tervezett állapot	71
31. melléklet: „A” verzió 33-as épület általános alaprajz – tervezett állapot.....	72
32. melléklet: „A” verzió 33-as épület alagsor alaprajz – tervezett állapot.....	73
33. melléklet: „A” verzió 3-as épület általános alaprajz – tervezett állapot.....	74
34. melléklet: „A” verzió 3-as épület alagsor alaprajz – tervezett állapot	75
35. melléklet: „A” verzió 33-as épület tervezett lakástípusok – tervezett állapot.....	76
36. melléklet: „A” verzió 3-as épület tervezett lakástípusok (3/1, 3/2-es típusok) – tervezett állapot.....	77
37. melléklet: „A” verzió 3-as épület tervezett lakástípusok (3/3-as típus) – tervezett állapot	78
38. melléklet: Átnézeti helyszínrajz – meglévő állapot	79
39. melléklet: „B” verzió átnézeti helyszínrajz – tervezett állapot	80
40. melléklet: „B” verzió 33-as épület általános alaprajz - tervezett állapot.....	81
41. melléklet: „B” verzió 33-as épület alagsor alaprajz – tervezett állapot.....	82
42. melléklet: „B” verzió 33-as épület lakástípusok (33/1, 33/2) – tervezett állapot	83
43. melléklet: „B” verzió új épület lakástípusok (U/1, U/2) – tervezett állapot	84
44. melléklet: „B” verzió új épület lakástípusok (U/3) – tervezett állapot	85
45. melléklet: „B” verzió új épület lakástípusok (U/4) – tervezett állapot	86
46. melléklet: Átnézeti helyszínrajz - meglévő állapot	87
47. melléklet: „C” verzió Átnézeti helyszínrajz - tervezett állapot.....	88
48. melléklet: „C” verzió tervezett épület általános alaprajz – tervezett állapot	89
49. melléklet: „C” verzió tervezett épület pince alaprajz – tervezett állapot.....	90
50. melléklet: „C” verzió új épület lakástípusok (U/1,U/2) – tervezett állapot	91
51. melléklet: „C” verzió új épület lakástípusok (U/3) – tervezett állapot	92
52. melléklet: „C” verzió új épület lakástípusok (U/4) – tervezett állapot	93

Vezetői összefoglaló

Jelen megvalósíthatósági tanulmányterv célja a volt Észak-pesti Kórház területén elhelyezkedő 3. és 33. jelű épületeinek lakáscélú hasznosítását, illetve az üresen álló épületek okozta költségek és kockázatok megszüntetését eredményező projektváltozatok műszaki és gazdasági összehasonlítása. További cél a piaci alapú bérlakások kialakítására és üzemeltetésére vonatkozó koncessziós szerződés ajánlattételi felhívásának szakmai megalapozása. Jelen tanulmány első sorban a következő kérdésekre keresi a választ:

- A meglévő épületek műszaki állapotuk alapján alkalmasak-e a korszerű bérházak kialakítására?
- A meglévő épületek építészeti adottságaik alapján alkalmasak-e arra, hogy korszerű lakások kerüljenek bennük kialakításra?
- A meglévő épületek hasznosításával milyen műszaki és gazdasági lehetőségek érhetők el?
- A meglévő épületek bontásával és új épületek építésével milyen műszaki és gazdasági lehetőségek érhetők el?
- A különböző beruházási változatok milyen megtérülési időt és egyéb gazdasági mutatókat adnak?
- Mekkora koncessziós díjakra, vagy azzal egyenértékű, önkormányzati használatba adható lakás számra számíthat minimálisan az Önkormányzat?
- Melyik beruházási változat lenne a legkedvezőbb az Önkormányzat céljai szempontjából?
- Milyen kiválasztási kritériumokat célszerű meghatározni a koncessziós szerződésre vonatkozó ajánlattételi felhívásban?

A vizsgálat menete

A dokumentum összeállítása építészeti szemlével, és főépítési egyeztetéssel kezdődött, a lehetséges építési programok megalapozása érdekében. Ezt követően kerültek kialakításra a lehetséges új épületek beépítési változatai, amelyekből az Önkormányzattal való egyeztetés alapján, a terület beépítési karakterét, és adottságait figyelembe véve a pavilonos építészeti elrendezés került kiválasztásra és tovább elemzésre.

Alaprajzok készültek a három épületre (két meglévő és egy új típus) a lehetséges lakáskiosztás illusztrálására, és a gazdasági számítások megalapozása érdekében.

Az alaprajzok alapján készült terület-kimutatás lett az alapja a beruházási költségbecslésnek, illetve a bevételek és működési költségek becslésének. (Lásd pl.: 1. melléklet). A nettó területszámítást fajlagos költségekkel összevetve határoztuk meg az egyes épületek esetén figyelembe vehető nettó beruházási költséget. (Lásd pl.: 3. melléklet).

A gazdasági elemzést megelőzően több kereskedelmi bank projektfinanszírozási hitelkínálatát megvizsgálva alakítottunk ki három hitelbevonási feltételezést. (Lásd pl.: 5. melléklet). A feltételezés során az alacsony kamatszintet és a befektetés diverzifikációt figyelembe véve úgy számoltunk, hogy a beruházó a lehető legkisebb mértékű saját erővel kívánja megvalósítani a

pályázatot. A hitelbevonási feltételek meghatározását követően meghatároztuk az egyes hitelfolyósítási ütemek kapcsán számításba vehető banki törlesztő részleteket, és kamatokat. (Lásd pl.: 7. melléklet)

A következő lépésben az egyes beruházási változatokat, amiket a *Beruházási változatok bemutatása* fejezetben mutatunk be, részletesen vizsgáltuk a bejövő és kimenő pénzáramok várható ütemezése vonatkozásában.

A cash flow számítások alapján elvégeztük az egyes változatok gazdasági elemzését, következtetések és javaslatokat fogalmaztunk meg a koncessziós ajánlattételi eljárással kapcsolatban.

A projekt változatok összehasonlítására, a becsülhető költségeket, bevételeket és hasznokat a következő táblázatban foglaljuk össze:

	A változat	B változat	C változat
Beruházás tartalma	A 3. és 33.-as épületek megtartása, felújítása	A 3-as épület elbontása, helyére két új épület felépítése, a 33. épület megtartása, felújítása	Mind két épület teljes bontása, helyükre négy egyforma új épület felépítése
Lakások száma (db)	93	130	140
Lakások összes alapterülete (m ²)	4 180	6 067	6 558
Becsült beruházási költség (Nettó E Ft)	1 310 000	2 325 000	2 990 000
Feltételezett önerő (Nettó E Ft)	410 000	725 000	990 000
Megtérülés éve a beruházás 0. évétől	12.	15.	19.
Megtermelt nettó jövedelem (30 éves időszak nettó jelenértéken, E Ft)	659 760	797 560	931 820
Műszaki értékállóság, gazdaságos kialakítás (1-legjobb; 3-legrosszabb)	3	2	1
A hozam-költség ráta (BCR=Megtermelt jövedelem/Feltételezett önerő)	1,6	1,1	0,94

1. táblázat: A projekt változatok összehasonlítása

Következtetések

A tanulmányban bemutatott költségek és bevételek becsült értékek, melyek nagyságrendeket jelölnek az Önkormányzat döntéseinek elősegítése érdekében. A tanulmány nem pótolja a műszaki tervek alapján számított tételes költségbecsléseket, valamint a részletes üzleti terv kidolgozását, melyeket a beruházó készít meg majd el.

Az A változat relatív kedvező megtérülése az, ami vonzóvá teszi a befektetést egy alternatív befektetésekkel szemben.

A **B és C változat nem tűnik gazdaságilag vonzó befektetésnek**, ami abból adódik, hogy a meglévő épületek bontása, és az új szerkezetek kialakítása együtt jelentősen megterhelik a beruházási költséget. Ezek a változatok bár nagyobb bérbe adható alapterületet mutatnak, az alapterület növekedése nem olyan mértékű, mint a bontásból és szerkezet építésből adódó relatív költségtöbblet.

A gazdasági szempontból legkedvezőbbnek tűnő **A változat építészeti, műszaki és fenntarthatósági szempontból a legkedvezőtlenebb, és a legtöbb műszaki kockázatot hordozza.**

A kerületben jelentkező **szociális lakhatási kihívásokra** a projekt valószínűleg sem közvetlenül, lakások biztosításával, sem pénzügyi forrás biztosításával rövid, illetve középtávon **nem tud kielégítő választ adni.** Ennek oka egyrészt az, hogy a gazdaságilag legjövedelmezőbbnek tűnő projekt sem képes a következő 3-7 évben díjbevétel biztosítani az önkormányzatnak. Másrészt, a lakások közvetlen, szociális célokra történő felhasználása tovább rontaná a projekt jövedelemtermelő képességét, és így tovább csökkentené a befektető bevonásának és a megvalósíthatóság esélyét.

A területhasznosítás elmaradása a romos épületek egyre növekvő fenntartási költségeit, a baleseti és társadalmi kockázatok növekedését és a terület városépítészeti és társadalmi fejlődésének lassulását eredményezné.

Mivel a gazdaságilag legkedvezőbb változat hordozza magában a legtöbb kockázatot műszaki szempontból, célszerű minél kedvezőbb feltételeket **biztosítani a befektető számára a megépített ingatlanok tulajdonba vételére és tovább értékesítésére.** (A 2015-ben átvett ingatlanokra vonatkozó elidegenítési tilalom 2030-ban lejár.) Az ingatlanok tulajdonba adásának lehetőségét célszerű csak akkor biztosítani, ha ennek a lehetőségnek a hiányában az első koncessziós eljárás során nem érkezik érvényes ajánlat.

Válaszok a tanulmány legfontosabb kérdéseire

A meglévő épületek műszaki állapotuk alapján alkalmasak-e a korszerű bérházak kialakítására?

Az épületek valószínűleg alkalmasak, bár a kivitelezés során több előre nem látható körülmény is felmerülhet. Ezek az előre nem látható körülmények műszaki és gazdasági kockázatot jelentenek, mind a projekt megvalósítása, mind az üzemeltetés időszakában.

A meglévő épületek építészeti adottságaik alapján alkalmasak-e arra, hogy korszerű lakások kerüljenek bennük kialakításra?

A meglévő épületekben kialakítható korszerű bérlakások, ahogy azt a terv mellékletekben bemutattuk.

A meglévő épületek hasznosításával milyen műszaki és gazdasági lehetőségek érhetők el?

A meglévő épületek hasznosítása tűnik a gazdaságilag legkedvezőbb változatnak. A műszaki kockázatok és a terület építési potenciájának alacsony kihasználása miatt célszerű meghagyni a (alternatív ajánlat adási) lehetőséget a beruházó számára a bontás és új építés irányába is.

A meglévő épületek bontásával és új épületek építésével milyen műszaki és gazdasági lehetőségek érhetők el?

Az épület(ek) elbontásának költségével és az új szerkezet kialakításának költségével olyan mértékben növekszik meg a beruházási összeg, hogy gazdaságilag valószínűleg nem nyújtanak elég vonzó alternatívát a magánszektor számára. Mindemellett az új építésű bérházak kialakítása az önkormányzat számára egy korszerű, és kedvezőbb fenntarthatóságú stratégiai vagyonelemet eredményezne.

A különböző beruházási változatok milyen megtérülési időt és egyéb gazdasági mutatókat adnak?

Lásd fenti táblázat.

Mekkora koncessziós díjakra, vagy azzal egyenértékű, önkormányzati használatba adható lakás számra számíthat minimálisan az Önkormányzat?

A koncessziós díj minimumát évi átlag 12 700 000 Ft-ban határoztuk meg, amely a vizsgált 30 év alatt nettó jelenértéken 195 230 000 Ft. A koncessziós díj lakások rendelkezésre bocsátásával történő megfizetését nem javasoljuk, tekintettel arra, hogy ezzel tovább romlana a projekt megtérülési ideje (a számításaink szerint csak a megtérülést követően kezdődne a koncessziós díjfizetés). A lakások használati jogának biztosításával történő koncessziós díjfizetés az értékek meghatározása szempontjából is aggályos, és rontja a piaci igények rugalmas kielégítésének esélyét. Az önkormányzati koncessziós díjbevételek azonban az Önkormányzat döntése alapján, szabadon, akár szociális bérlakások fejlesztésére is fordítható lesz.

Melyik beruházási változat lenne a legkedvezőbb az Önkormányzat céljai szempontjából?

Tekintettel arra, hogy a gazdaságilag legkedvezőbb változat adja a műszaki és fenntarthatósági szempontból legkevésbé kedvező megoldást, a kérdés egyértelműen nem megítélhető. Javasoljuk ezért, hogy az ajánlattétel során ne kerüljön megkötésre, hogy melyik változatra vonatkozzon az ajánlat.

Milyen kiválasztási kritériumokat célszerű meghatározni a koncessziós szerződésre vonatkozó ajánlattételi felhívásban?

Az ajánlattételi felhívásban célszerű a szakmai alkalmasságot hasonló beruházási és üzemeltetési feladatokban szerzett referenciához kötni. Javasoljuk a minimálisan szükséges önerő igazolását, amelyet a változatokat bemutató táblázatban szereplő összegek áfával növelt, tehát bruttó összegekben határoznánk meg.

A bírálat során a lehető legegyszerűbb szempontok meghatározását javasoljuk:

- kialakításra kerülő lakások száma (minimum 93 db);
- kialakításra kerülő lakások nettó összterülete (minimum 4 180 m²);
- a szerződés időtartama alatt fizetett koncessziós díj összege nettó jelenértéken (5%-os diszkontrátával, 30 éve szerződést feltételezve minimum 195 230 000 HUF);

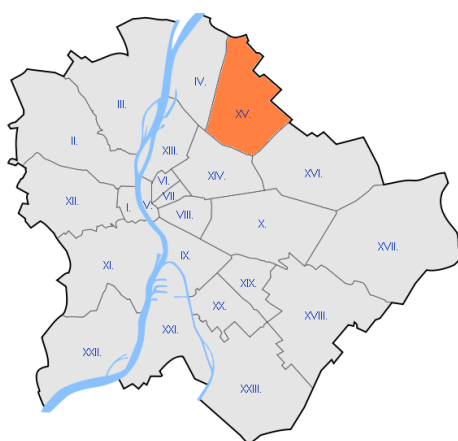
A bírálat során célszerű az ajánlattevőktől részletes üzleti tervet kérni az ajánlati dokumentáció részeként. Az üzleti tervek értékeléséhez megfelelő szakértelemmel rendelkező bíráló bizottsági tagok bevonása szükséges.

Budapest XV. kerületi lakáspiaci áttekintés

A kerület városszerkezeti adottságai és ingatlanpiaci pozíciója

A történeti fejlődés alakította ki a kerület sajátos karakterét, amely ma három jól elkülöníthető városrészből áll: az ősi Rákospalota, a fiatal Pestújhely és a legfiatalabb Újpalota. A XIX. századtól fokozatosan városiassá váló, akkor még önálló települések a Budapestről kiköltözők kedvelt célterületei voltak már az 1920-as, 1930-as években. Ahogy Pest más külső kerületeiben is a történeti településmagok környezetében elsősorban a közlekedési infrastruktúra (főútvonalak, vasútvonalak) mentén telekfelvásárlások és parcellázások során fokozatosan fejlődtek a lakóterületek és a kapcsolódó intézmények, valamint az ipari övezetek. Rákospalota és Pestújhely városok 1950-ben lettek Nagy-Budapest részei.

Az iparosítás mellett az M3 autópálya, valamint Újpalota lakótelepének építése voltak a kerület fejlődésének meghatározó projektjei az 1960-as, 1970-es, 1980-as években. Ezek ingatlanpiaci hatása mindmáig érzékelhető. Az 1989-es politikai és gazdasági fordulat nyomán a kerületben épült fel az egyik első új kereskedelmi létesítmény Budapesten (a Pólus Center) amelyet számos további projekt követett, többek között a legnagyobb új építésű kínai üzletközpont (Asia Center).



1. ábra: A XV. kerület elhelyezkedése Budapesten

A nyolcvanas évektől már nyomon követhető szuburbanizáció 1990 után felgyorsult, és mintegy 400 ezres népesség választotta a főváros közeli települések családi házas környezetét élettérként, miközben jellemzően a munkahelyük Budapesten maradt. A pesti peremkerületek egyes részei a szomszédos agglomerációs településekhez hasonlóan betelepülők célpontjává lett, ami jelentős átépüléshez, új kertvárosias lakóterületek kialakulásához vezetett.

A tömeges bérlakás-privatizáció is lakosságcserét generált, a tehetősebb új tulajdonosok a kedvező feltételekkel megvásárolt ingatlanaikból kiköltözve átadták a helyüket a kevésbé tehető rétegeknek. Az eleve kevésbé fizetőképes rétegek által lakott negyedek – többek között a kevésbé frekvenciált lakótelepek esetében, mint amilyen Újpalota is – megfigyelhető volt, hogy jelentős számban fennmaradt az önkormányzati bérlakás-állomány, a privatizációval létrejövő társasházak pedig folyamatos likviditási problémákkal küzdöttek, ami kihatott a lakásárakra is ezeken a területeken.

A lakáspiacot megmozgató támogatott, később deviza alapú hitelezés megindulása és felfutása nyomán – ahol a szabályozás ezt lehetővé tette – megindult a többlakásos lakóépületek építése a külső kerületekben is. Ennek három jellegzetes típusa a városrész-központi területek „foghíj” beépítései (jellemzően alacsony szintszámú, zártsorú kertvárosias terület sűrűsödése, városiasodása), a családi házas, kertvárosi negyedek néhány lakásos szabadon álló társasházakkal történő beépítése, valamint a „lakóparkok”, akár tömb méretű, nagy lakásszámú lakótömbök építése.

A XV. kerületben az igazán látványos, nagy projektek elmaradtak a kétezres évek első felében, bár két nagy fejlesztést is terveztek (ld. bővebben a fejlesztési területek fejezetben). A legjelentősebb lakásberuházások Rákospalota központját érintették, ill. a Pólus Center mellett épültek társasházak. A lakásszektorban a fővárosi kerületek között a XV. kerület elsősorban a megfizethetőbb kategóriát képviseli, karakterében a kelet-pesti és dél-pesti kerületekhez hasonló adottságokkal. A válságot követő fellendülés mostanában kezdi elérni a kerületet, azonban a szűkülő építőipari kapacitások, az új építésre vonatkozó áfa-kedvezmény bizonytalansága és a kerületben előkészítés alatt álló projektek léptéke miatt még nem látszik az a fellendülés, ami néhány szomszédos kerületben már igen. Jelenleg egy jelentősebb, a Palotás Kert építése van folyamatban.

Budapest és a XV kerület lakásállománya és a lakásépítés jellemzői

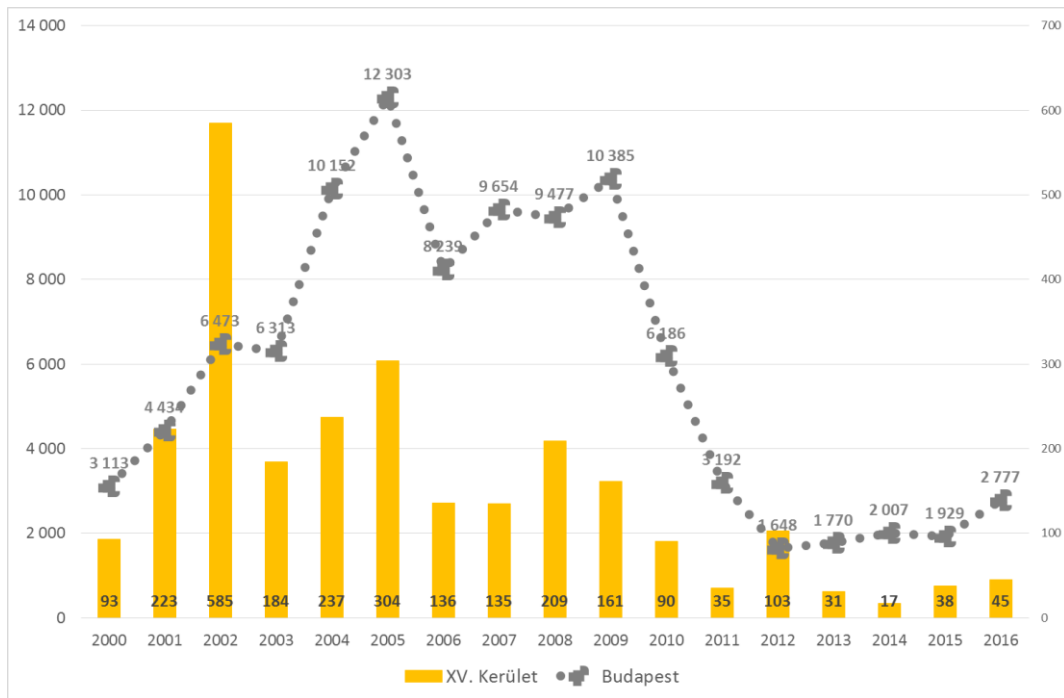
A főváros lakásállománya 913.858 darab volt 2016-ban. A főváros lakásállománya 2001-2016 között 11 százalékkal gyarapodott, a kerületé ugyanezen időszak alatt mindössze 1,4% növekedést mutatott. A kerületben épített lakások száma elmaradt a kerület súlyától. Az építési engedélyekről publikált adat kedvezőbb tendenciát mutat, azonban még nem jelez nagyobb áttörést.

A kerületi lakásállomány 37.300, a fővárosi 4,1%-a. A legnagyobb hányad kétszobás lakás, ami a kerületben található lakótelepeknek köszönhető. Ez egyébként a fővárosi összetételhez hasonló, átlagos érték. A kerületben a 2,5-3 szobás lakások az fővárosi átlagnál (27,1) jelentősen magasabb arányt képviselnek (34,6%), az egyszobás lakások aránya nem éri el a tíz százalékot (Budapest egészében az arányuk közel 20%).

Év	összesen	Az egyszobás lakások száma (db)	A kétszobás lakások száma (a másfél szobásokkal együtt) (db)	A háromszobás lakások száma (a két és félszobásokkal együtt) (db)	A négy és több szobás lakások száma (a három és félszobásokkal együtt) (db)
2012	37 240	3 571	14 904	12 889	5 876
2013	37 250	3 566	14 898	12 896	5 890
2014	37 262	3 564	14 899	12 895	5 904
2015	37 266	3 555	14 887	12 904	5 920
2016	37 300	3 559	14 889	12 912	5 940

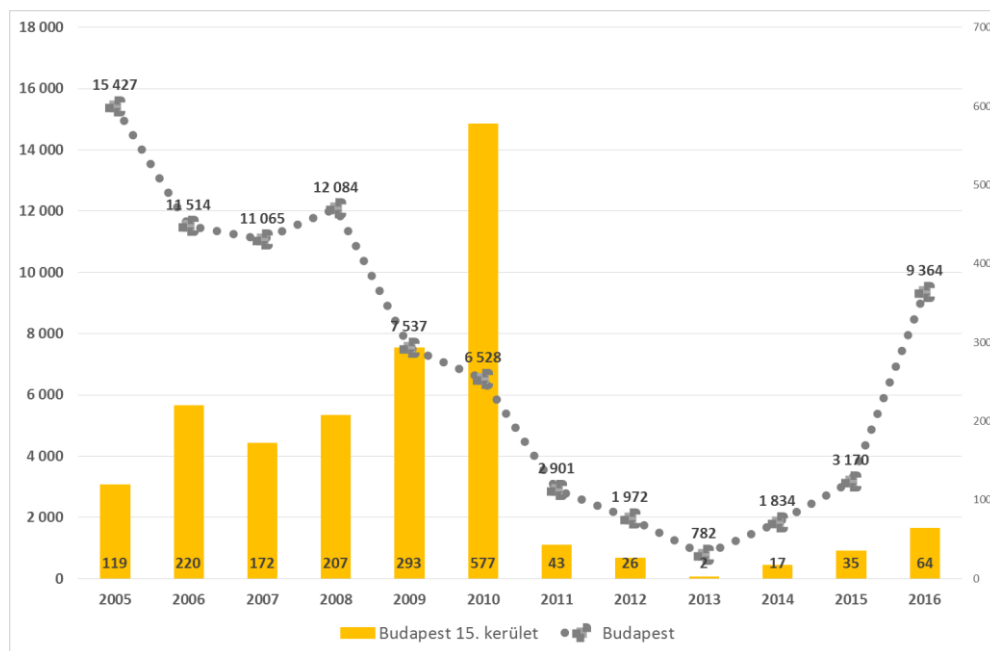
2. táblázat: A XV. kerület lakásállományának összetétele 2012 – 2016 között

Forrás: KSH



2. ábra: Lakásépítés Budapesten és a XV. kerületben

Forrás: KSH



3. ábra: Építési engedélyt kapott lakások száma Budapesten és a XV. kerületben

Forrás: KSH

Lakáspiaci tranzakciók, árak alakulása a fővárosban és a XV. kerületben

Budapesten a 2008-ban kibontakozó válság rövid idő alatt harmadolta az adás-vételek számát. 2017-ben várhatóan a 2008-as évet némiképpen meghaladó számú tranzakciót kötöttek. A kerületben is hasonló folyamat játszódott le. A legtöbb tranzakció a válság előtt a használt többlakásos téglá építésű lakások körében zajlott (az összes adás-vétel mintegy fele), a válságos évek során a használt lakótelepi lakások adták a tranzakciók nagyobb részét és ez a tendencia az elmúlt néhány évben is kitartott.

Év	Használt családi ház	Új családi ház	Használt többlakásos	Új többlakásos	Használt lakótelepi	összesen
2007	6 255	75	48 648	2 133	3 471	60 582
2008	3 289	101	25 386	5 697	5 829	40 302
2009	2 147	101	15 402	2 963	3 125	23 738
2010	2 709	57	18 454	1 958	3 551	26 729
2011	2 197	47	18 241	1 504	2 140	24 129
2012	2 302	24	17 559	1 100	4 055	25 040
2013	2 084	19	17 825	1 024	5 366	26 318
2014	2 811	16	24 273	1 434	7 046	35 580
2015	3 393	18	28 640	1 428	7 387	40 866
2016	3 081	11	22 930	1 326	10 101	37 449
2017*	1 636	3	15 122	812	5 139	22 712

3. táblázat: Budapesti lakáspiaci tranzakciók

Forrás: KSH *2017 első félév előzetes adata

Év	Használt családi ház	Új családi ház	Használt többlakásos	Új többlakásos	Használt lakótelepi	összesen
2007	347	4	1 491	16	340	2 198
2008	247	3	584	84	613	1 531
2009	121	2	333	24	298	778
2010	160	0	367	38	377	942
2011	122	0	381	21	230	754
2012	154	0	281	19	420	874
2013	154	1	248	6	619	1 028
2014	203	0	329	31	718	1 281
2015	280	0	430	11	829	1 550
2016	201	0	331	11	1032	1575
2017*	127	0	228	4	566	925

4. táblázat: Budapest XV. kerületi lakáspiaci adásvételek

Forrás: KSH *2017 első félév előzetes adata

XV. kerület (Otthon Centrum)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018 I.
	198	174	194	224	211	278		416
Használt családi ház	974	915	791	103	496	265	295 939	154
	182	189	198	215	266	310		393
Használt társasházi lakás	708	961	251	341	878	241	382 420	084
	167	153	136	165	220	289		376
Panellakás	225	003	828	738	495	234	325 895	586
		260						415
Újépítésű*		951					317 895	103

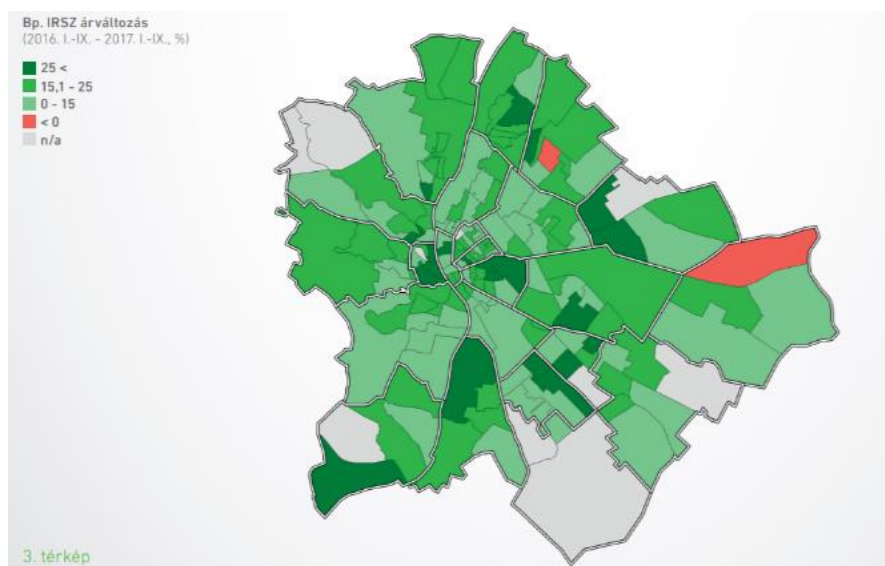
XV. kerület (KSH)	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018 I.
	193	189	183	208	221	260	295	
Használt családi ház	389	128	515	840	098	468	648	
	195	181	183	206	227	279	333	
Használt társasházi lakás	880	011	859	356	562	302	369	
	158	151	148	161	212	268	310	
Panellakás	757	551	603	458	438	797	987	
	301	261	264	285	290	317	457	
Újépítésű társasházi lakás	385	184	133	885	171	021	031	

5. táblázat: Fajlagos átlagárak alakulása

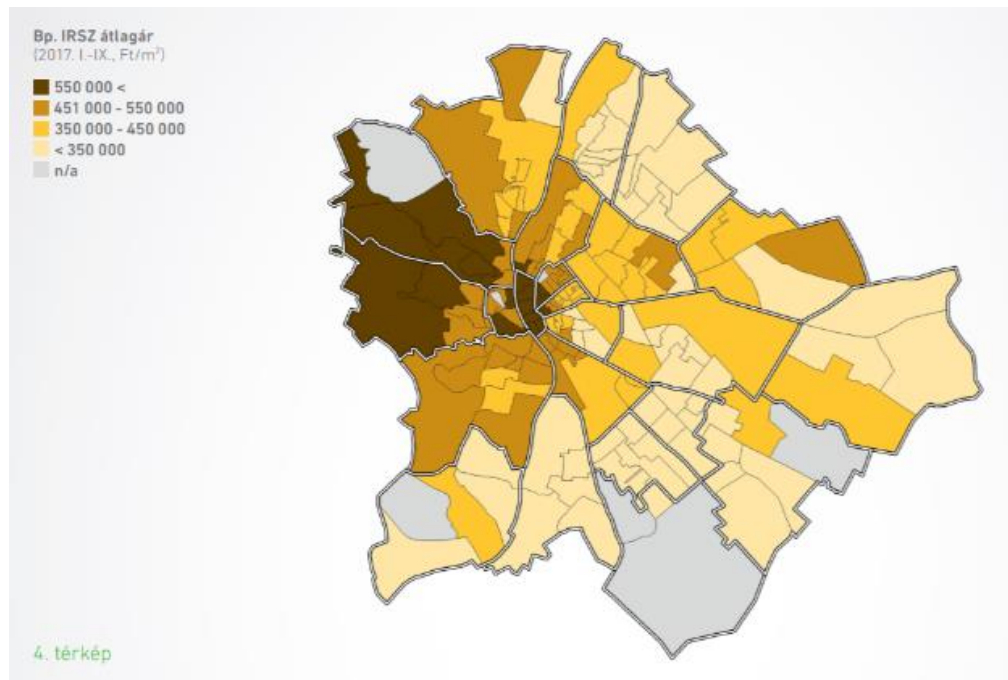
Forrás: Otthon Centrum és KSH, *tájékoztató adat (nem reprezentatív minta alapján)

A lakásárak tekintetében a kerület a pesti külső kerületekhez hasonlóan az olcsóbbak közé tartozik, azonban az elmúlt néhány évben a belvárosra jellemző nagy árváltozás ezt a régiót is elérte 2016-2017-ben, igaz jóval alacsonyabb bázisértékről drágultak a lakások. A kerület használt lakásárainak átlaga a KSH adatai alapján 350 ezer Ft/m² alatt maradtak (2017 I. félév).

Az Otthon Centrum hálózata által értékesített kerületi lakások ennél valamivel magasabb árszinten keltek el, idén elérték a 393 ezer Ft/m²-t. Az új építésű lakások ára 415-460 ezer Ft/m² körül alakultak. A kerületben jelenleg épülő és értékesítés alatt álló legnagyobb (44 db. lakás) projekt várható átadása 2018 év vége, a fajlagos átlagára 524 ezer Ft/m².

**6. táblázat: Átlagos négyzetméterár-változás a fővárosi irányítószám-körzetekben**

Forrás: OTP Jelzálogbank



7. táblázat: Fajlagos négyzetméterárak a fővárosi irányítószám-körzetekben

Forrás: OTP Jelzálogbank

Fejleszthető területek a kerületben

A kerület fejlesztési potenciáljai a földrajzi elhelyezkedése, a kialakult városszerkezeti adottságok mellett az 1990 óta kirajzolódó új fővárosi fejlesztések alkotta „társzerkezet” alapján elsősorban a meglévő városszövetbe integrálható lakó, illetve az elővárosi, nagy forgalmú közlekedési tengelyek (M0, M3) vonzásában kialakulható kereskedelmi-szolgáltató, áruelosztó, esetleg termelő funkciók tekintetében várható. Ez utóbbi területeken fontos feltétel a közműépítés. A kerület 2025-ig szóló gazdasági programjában meghatározta, hogy a logisztikai funkciók mellett környezetbarát termelő, K+F funkciókat, valamint szabadidős, szórakoztatási funkcióknak is szívesen helyet ad.

A kerület legjelentősebb tovább fejleszthető kereskedelmi-szolgáltató központja a Pólus Center II. jelű terület, valamint az Asia Center további ütemeinek megépítésével kialakítható nagy léptékű nagy- és kiskereskedelmi tevékenységeknek egyaránt helyet adó övezet. A területnek a kötött pályás tömegközlekedési hálózatba kapcsolása újabb lendületet adhat új beruházásoknak a területen – akár lakáscélú projektek is létrejöhetnek itt.

A gazdasági, üzleti célú fejlesztések másik fontos területe az M3-as mentén a „városkapu” terület, illetve a kerület északi peremén, az M0 autópálya vonzáskörzetének a fejlesztése. A már ebben a zónában megtelepedett kereskedelmi-szolgáltató funkciók (regionális bevásárló központok) mellett a terület kifejezetten alkalmas lehet logisztikai szolgáltatások továbbfejlesztésére is. Az északi térségben a kialakult vegyipari, hulladék-gazdálkodási, szállítmányozási profil mellett új funkcióként jelent meg a filmgyártás. Ennek a térségnek a fejlesztése különösen, ha minden a szabályozásban gazdasági célra kijelölt terület beépítése hosszabb távon megvalósulhat, a közműfejlesztések mellett az úthálózat átgondolt fejlesztését is megköveteli.

Lakáscélú, kisvárosias lakóterület fejlesztési lehetőségek

A kerület több pontján jelent meg nagyobb lakás, ill. lakóterületi fejlesztés a kétezres évek folyamán, a legtöbb projekt csak terv maradt. A Szilas pataktól északra több tömbnyi új lakóterület került kijelölésre, ezek egy része a meglévő lakóterület közvetlen közelében, más részük a gazdasági-szolgáltató területek „ölelésében” található.

Újpalota városrészben a lakótelep és az iparterület között, a szomszédos kerületben a már kialakult, hasonló karakterű városnegyedével határosan került kiszabályozásra Parkváros területe, amelyik szintén jelentős kisvárosias, családi házas fejlesztési vízióra alapozott.

A volt növényolajgyár egy malomként indult, később posztógyár működött itt, majd a XIX. század végén az Oilindustrie Austria A.G. bécsi cég telephelye lett, később a Hutter cég vásárolta meg, majd Hutter és Lever néven működött az 1948-as államosításig. A rendszerváltás követően átszervezések és tulajdonosváltások után az Unilever vette át a termelést. Az itt folyó munka kiszervezését követően 2006-ban szűnt meg a termelés a Rákospalotai Növényolajgyárban. A terület az Indotek csoporthoz került, akik lakónegyedet kívánnak építeni a területen: akár 1500 lakás és jelentős kereskedelmi-szolgáltató terület alakítható ki itt.

A volt Észak-pesti Kórház elhanyagolt és rendezetlen területének és épületegyüttesének hasznosításának első lépése, hogy egy hosszú folyamatot követően a Magyar Állam 2015-ben ingyenesen önkormányzati tulajdonba adta az ingatlan állami tulajdonban lévő 50%-át, így az ingatlan 100%-a önkormányzati tulajdon lett. A Magyar Állam a hasznosításra vonatkozó korlátozással adta át a területet, melynek megfelelően készült a hasznosítási tanulmány, amely összesen hat, az ingatlan területén megvalósítható fejlesztési területet jelöl meg:

1. Egészségügyi szolgáltatások
2. Egészségügyi, szociális és oktatási jellegű szolgáltatások
3. Szociális és ahhoz kapcsolódó, egyéb szolgáltatások
4. Kulturális, közművelődési feladatok
5. Sport- és ifjúsági feladatok
6. Lakhatást, lakást biztosító épületek és feladatok

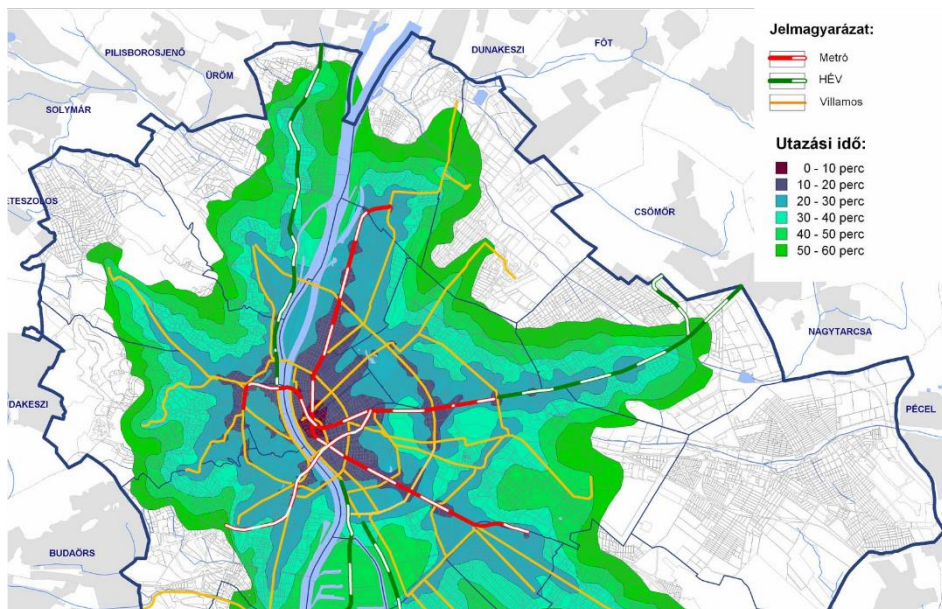
A tanulmány összesen több mint harminc, különböző céllal és feladattal rendelkező szolgáltatás, intézet és intézmény megvalósítására tesz javaslatot. Az elképzelés alapvetően az, hogy az ÉPK területén a jövőben létrejövő rendelőintézetek, terápiás és rehabilitációs központok, gondozóházak, köz- és felsőoktatási intézmények és sportlétesítmények komplex szolgáltatást nyújtsanak. A területen elviekben elhelyezhető kapacitások a kerületen és a főváros egészén is túlnyúló, regionális jelentőségű projektet vizionálnak, aminek a megvalósítása legalább egy évtizeden át tartó folyamatot jelent.



4. ábra: Az Észak-pesti Kórház területének távlati képe

Forrás: <http://www.bpxv.hu/r4wf434rf/uploads/2015/10/EPK-tavlati-kep-tervezett-allapot.png?e9b152>

A fejlesztés korlátja a jelentős tökeigényen túlmenően, hogy a terület 15 éves elidegenítési tilalommal terhelt. A terület kialakult, rendezett kertvárosi hangulatú lakótelep (1950-es évek) szomszédságában, viszonylag elfogadható tömegközlekedési feltárással rendelkezik elsősorban a közelben haladó villamos vonalnak és buszjáratnak köszönhetően. A terület jelentős forgalmat vonzó intézményi és gazdasági jellegű fejlesztése azonban komolyabb tömegközlekedési kapacitásbővítést igényel.



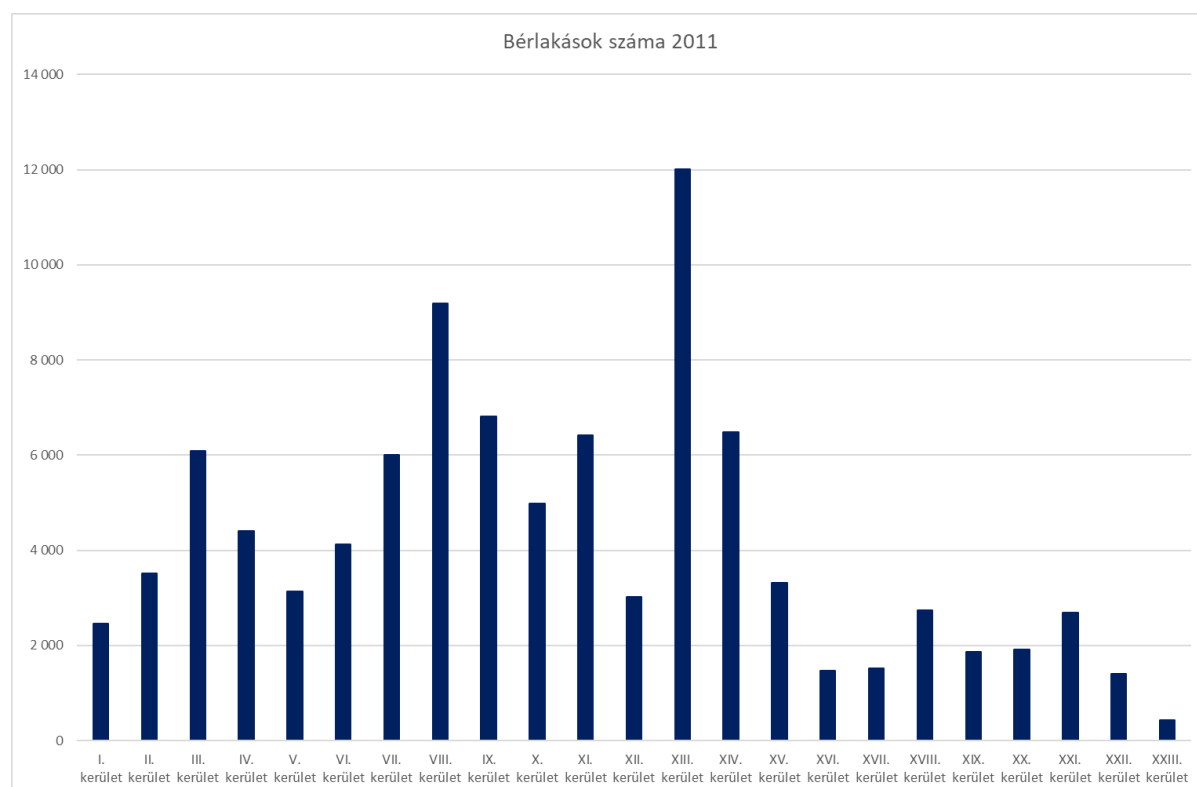
5. ábra: A belváros időbeli elérhetősége Budapesten

Forrás: BKK

A bérlakás-piac áttekintése

A fővárosi bérlakás-piacra jellemző, hogy nincs egységes adatbázis a bérbe adott lakásokról. A turisztikai célú hasznosítás esetében van bejelentési kötelezettség és az ilyen típusú szállásokat közvetítő honlapok jelentős piaci részesedése okán lehetőség van viszonylag pontosan megbecsülni a bérbe adott ingatlanok számát (Budapesten közel 10 ezer ilyen ingatlan van, ezek 90%-a a Nagykörúton belüli városnegyedekben). A legutolsó átfogó felmérés a 2011-es népszámlálás, amely szerint a fővárosban mintegy 95 ezer bérleti jogcímen használt lakás van, ami a teljes lakásállomány 12%-a. Ez vélelmezhetően egy alsó érték (a válaszadók nyilatkozata alapján, ellenőrzés nélküli adat). A 2016-os mikrocenzus felmérésben fővárosi szinten 92.155 bérbe adott (11,9%) és mintegy 14.139 egyéb jogcímen használt lakást rögzített a fővárosban (a teljes lakásállomány 774.016 db.).

Az alábbi ábrán a 2011-es népszámlálási adatok alapján látható, hogy a bérleti jogcímen használt lakások legnagyobb számban a budai és a belső pesti kerületekben találhatók, a külső pesti kerületeken az átlagnál kisebb számú bérbe adott lakás van. Kivételt a XV. kerület képez, ahol a lakásállomány bő 10%-át kitevő 3314 bérleti jogcímen használt lakást rögzítettek. Ennek jelentős része önkormányzati tulajdonú bérlakás. A 2016-os adatok szerint a kerületben 2056 db önkormányzati tulajdonú bérlemény van, ebből 1.660 van bérbe adva: 646 db. szociális helyzet alapján, 821 db. költségelven és 193 db. piaci alapon. Az adatok alapján a jelenlegi bérlakás állomány közel 4.000 lakásra becsülhető, ebből a piaci alapon bérbe adottak száma nem 2.300-2.400 lehet.



6. ábra: Bérlakások száma a budapesti kerületekben 2011-ben

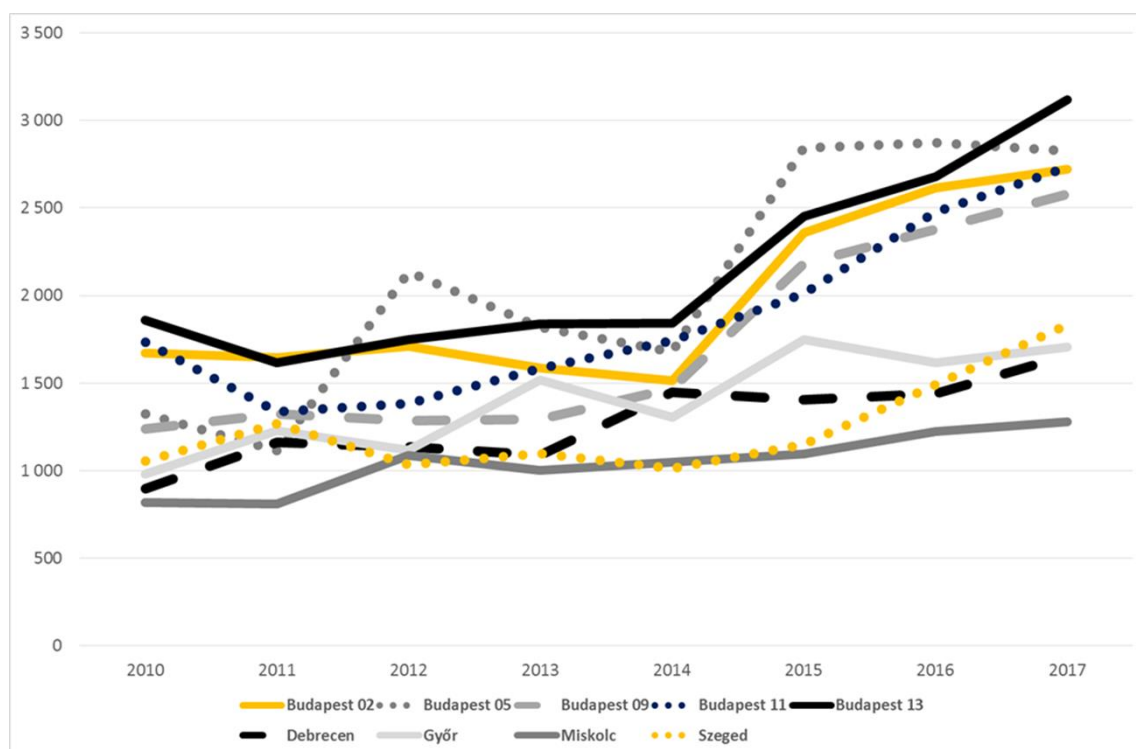
Forrás: Népszámlálás, 2011

A XV. kerületben a népszámlálási adatok alapján bérleti jogcím alapján használt 3.314 lakás bő fele, 1.612 db 1971-1980 között épült (lakótelepi) lakás, amit a méret szerinti összetétel is tükröz: 1.550 volt a két és 841 a három szobás lakások száma.

A használt és új építésű lakások bérleti díja

A főváros kerületeiben kiadott lakások havi bérleti díja jelentős szórást mutat. Az elmúlt néhány év során hullámzóan, de összességében erős növekedés volt megfigyelhető. Ez a megnövekedett keresletnek, illetve Budapesten a belső kerületekben igen elterjedt rövid távú bérbeadásnak volt köszönhető: a hosszú távú bérbeadók is az emelkedő hozamszinthez igazították várakozásaikat, illetve a turisztikai célra kiadott lakásokból kiszoruló bérlők a külső kerületekben is növelték a keresletet. A legnagyobb mértékben a belső kerületekhez közeli, jó tömegközlekedéssel és megújuló ingatlan állományú városrészekben nőtt az ár a belvároson kívül.

A budai zöldövezet mellett a pesti oldalon a XIII. és a XIV. kerületek a legnépszerűbbek. A legtöbb új lakásberuházás a budai XI. kerületben és a pesti XIII. kerületben épül, de a pesti oldalon jelentős még a VIII. és IX. kerületben zajló építkezések száma. A 2014-et követő lakáspiaci fellendülésben komoly szerepet játszott a befektetői kereslet: a befektetési hozamok jelentős csökkenése, az olcsó hitelek és a brókerbotrányok egyaránt a lakásbefektetés felé mozdították a tehetősebb rétegeket. Az FHB adatai szerint 2014-2016 között a lakáspiaci tranzakciók közel felét befektetési cél motiválta, ez az utóbbi időben némileg csökkent. Az új építésű projektekben 20-40% arányban vannak jelen a befektetési célú vásárlók. Mindez azt vetíti előre, hogy jelentős mértékben bővíthet a magán bérlakás állomány Budapesten.

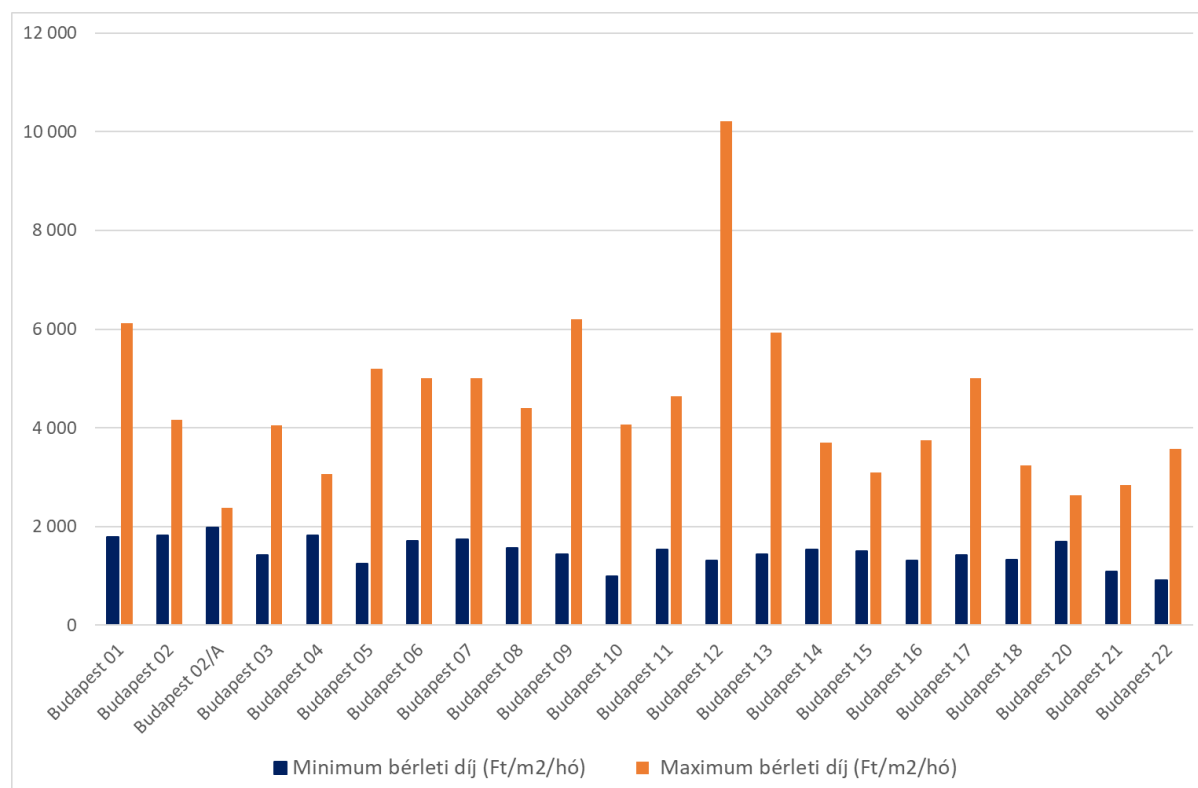


7. ábra: Fajlagos havi bérleti díjak átlagának változása Budapest néhány kerületében és vidéki városokban

Forrás: Otthon Centrum Lakáspiaci Tanácsadó 2017 IV. negyedév

Becslésünk szerint a 2011-es népszámláláskor mérthez képest jelenleg akár 130 ezret közelítheti a bérbe adott lakások állománya. A kerületben a magántulajdonú bérbe adott lakások száma 2000 körüli lehet jelenleg.

Az árszint súlypontja 2000 – 3000 Ft/m²/hó. A piacot jól jellemzi, hogy a havi bérleti díj 120-180 ezer forintos tartományban van, ezért egy-másfél, illetve két (1+két fél) szobás lakásokat lehet kapni. A kerületi lakótelepek felülreprezentáltak a kínálatban, ugyanakkor vannak bérbe adott családi házak is.



8. ábra: Lakásbérleti tranzakciók jellemző albérleti fajlagos albérleti díjai a fővárosi kerületekben (2017 és 2018 I. negyedéves adatok alapján)

Forrás: Otthon Centrum

Cím	Bérleti díj (Ft/hó)	Alapterület (m ²)	Fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)	Szobák száma	Típus
Adria utca	100 000	40	2 500	1	tégla
Ady Endre utca	130 000	50	2 600	1	tégla
Árvavár utca	450 000	220	2 045	6	tégla
Árvavár utca	250 000	110	2 273	3	tégla
Desseffy Arisztid utca	170 000	110	1 545	2 + 1 fél	tégla
Eötvös utca	150 000	65	2 308	1 + 3 fél	tégla
Illyés Gyula utca	120 000	25	4 800	1 + 1 fél	tégla
Illyés Gyula utca	120 000	46	2 609	2	tégla
Ivánka Pál utca	200 000	120	1 667	3	tégla
Juhos utca	150 000	55	2 727	2	tégla
Madách utca	170 000	63	2 698	1 + 1 fél	tégla
Népfelkelő utca 94	140 000	56	2 500	2	tégla

8. táblázat: Lakásbérleti ajánlatok a XV. kerületben

Forrás: ingatlan.com

Cím	Bérelti díj (Ft/hó)	Alapterület (m ²)	Fajlagos bérelti díj (Ft/m ² /hó)	Szobák száma	Típus
Attila utca	150 000	74	2 027	4	panel
Dobó utca	115 000	50	2 300	1 + 1 fél	csúsztatott zsalu
Drégelyvár utca	115 000	35	3 286	1 + 1 fél	panel
Drégelyvár utca	115 000	35	3 286	1 + 1 fél	panel
Erdőkerülő utca 45	160 000	61	2 623	2 + 1 fél	panel
Fő tér	160 000	40	4 000	1	csúsztatott zsalu
Kossuth utca	150 000	70	2 143	2 + 2 fél	csúsztatott zsalu
Kőrakás park	140 000	62	2 258	3	panel
Kőrakás park	150 000	70	2 143	3	panel
Kőrakás park	180 000	68	2 647	2 + 2 fél	panel
Legénybíró utca 11	120 000	35	3 429	1 + 1 fél	panel
Mézeskalács tér	120 000	45	2 667	2	panel
Mézeskalács tér	120 000	45	2 667	2	panel
Mézeskalács tér	100 000	48	2 083	1 + 1 fél	panel
Neptun utca	100 000	36	2 778	1 + 1 fél	panel
Nyírpalota út	160 000	72	2 222	3	panel
Nyírpalota út 38	100 000	35	2 857	1 + 1 fél	panel
Nyírpalota út 73	100 000	35	2 857	1 + 1 fél	panel
Nyírpalota út 93	140 000	53	2 642	2	panel
Páskomliget utca	100 000	35	2 857	1 + 1 fél	panel
Páskomliget utca 33	185 000	82	2 256	3 + 1 fél	panel
Pestújhely	120 000	46	2 609	2	panel
Rákos út	95 000	44	2 159	1 + 1 fél	panel
Sárfű utca	140 000	36	3 889	1 + 1 fél	panel
Újpalota	220 000	68	3 235	2 + 2 fél	panel
Zsókavár utca	120 000	35	3 429	1 + 1 fél	panel

9. táblázat: Lakásbérelti ajánlatok a XV. kerületben

Forrás: ingatlan.com

Bérelti igények, várható fizetőképesség és funkcionális igény, „középtávú prognózis”

Az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján a kerületben nincsenek nagy arányú lakásépítési projektek folyamatban. Jellemző azonban, hogy jelentős lakásbérelti kereslet jelent meg a kerületben, részben a vidékről Budapestre költöző munkavállalók révén, részben a hitelüket teljesíteni nem tudó, saját tulajdonú lakástól eleső családok számának növekedéséből adódóan.

A főbb bérelti célcsoportokat és elhelyezkedés, illetve méret és beosztás szerinti preferenciáikat vizsgálva az alábbi főbb albérelti szegmensekről beszélhetünk Budapesten:

- felsőoktatásban tanuló vidéki diákok;

- felsőoktatásban tanuló külföldi diákok;
- fiatal pályakezdő egyedülállók és párok (magyar és külföldi is);
- fiatal és középkorú menedzserek (közép és felsővezetők, magyar és külföldi is)
- fiatal családok gyermekkel
- elváltak (középkorúak, gyermekkel vagy gyermek nélkül)

A diákok elsősorban az egyetemi campusok közelében keresnek albérleti lehetőséget, az emelkedő árak főként a magyar vidéki diákokat érintette hátrányosan, akik a belváros-közeli kerületekben, általában kötöttpályás tömegközlekedés mellett keresnek szobát vagy lakást. Egyre többen ismerik fel, hogy közösen lakva lényegesen jobb ár-érték arányban tudnak bérelni. A XV. kerület ennek a célcsoport számára nem tartozik a vonzó célpontok közé.

A fiatal pályakezdők körében a diákokhoz hasonló ár-érték preferencia érezhető, de reálisabban mérik fel az igényeiket és a munkahelyek és a belváros elérhetősége együtt érvényesül. Ebben az életszakaszban már nem feltétlenül keresik a belvárosi nyüzsgést, jobban elválnak a pihenés és a szabadidő tere, szempont a munkába járással töltött idő (lehetőleg csökkentése). A munkavállalói körben a magasabb fizetésűek körében a belvároshoz közelebbi, „felkapott” városrészek (a budai II. kerület belső része, III. kerület, XI. kerület, Pesten a XIII., VIII., IX. és Zuglói) a leginkább keresettek. A XV. kerület inkább a családostok körében népszerű, illetve egy sajátos közösség a külföldi (döntően kínai) bérlők, akiket a kerületben működő két tannyelvű iskola, és az Asia Center közelsége is vonz.

Az albérleti piacon fontos szegmens azon bérlők köre, akik valamilyen átmeneti időszakra kénytelenek lakást bérelni. Egy jellemző ilyen szegmens a frissen elváltak köre, akik a válást követő időszakban újra kell, hogy építsék korábban megszokott életüket, de immáron csak saját jövedelmükre számítva. A lakótelepek és az olcsóbb téglá társasházi lakások népszerűek ebben a körben. Ebben a szegmensben a jó közlekedés, az óvodák, iskolák közelsége, a legalább másfél-két szobás alapterület és a megfizethetőség egyaránt fontos, ezekért a bérlők hajlandók külső kerületbe is költözni.

A volt Észak-pesti Kórház területe elsősorban a fiatal pályakezdők (akár külföldiek is), családostok, illetve az elváltak körében jól pozícionálható a bérlakás piacon. Az üzleti terv (pénzügyi, befektetői elvárások) alapján számítható részletesen, hogy milyen megtérülés érhető el. Középtávon a fővárosi piacon jelentősebb intézményes befektetői szerepvállalás várható, ami elsősorban a magasabb kategóriában fog hamarabb megjelenni (belső városrészek). Az ingatlanpiaci válság időszakában az új lakások lassuló értékesítésével párhuzamosan sok fejlesztő adta bérbe az elkészült lakásait, hogy minimalizálja a veszteségeket. A jelenlegi piacon nem érzékelhető még a felfelé ívelő ciklus vége, azonban reálisan számítani kell, hogy 5 év távlatában, ha nem is drasztikusan, de lesz visszaesés, ami az új építésű állomány egy részét a bérlakás piacra terelheti. Az elmúlt évek során több ezer bérlakás jelent meg a fővárosban, ennek ellenére nem csillapodott a kereslet. A bérszínvonal növekedése (ami a következő 2-3 évben várhatóan nem fog drasztikusan visszaesni), a munkaerő-hiányban szenvedő cégek által biztosított juttatások (cafeteria) bővülése és az országon belüli (és kis részben nemzetközi) migráció (utóbbi főleg a multinacionális vállalatok dolgozói köre) a bérlakás keresletre továbbra is élénk hatással lesz.

Ebben a kontextusban az Észak-pesti Kórház területén zömében (65-70%) 35-45 m²-es másfél szobás (önálló hálóműveléssel, alkóval rendelkező), lakótérből nyíló konyhával („amerikai konyha”), zuhanyozós fürdőszobával és minimális, de használható geometriájú erkéllyel rendelkező lakástermékekre lesz igény. Kisebb számban (10-15%) garzonlakások (28-30 m² alapterület), a fennmaradó hányadban pedig 2-3 szobás lakások (55-65 m²) építése képzelhető el, több, egyenként 40-60 lakásos ütemben. Az elérhető bérleti díj meghatározásához részletesebb vizsgálatra van szükség, de várhatóan a 3000 Ft/m²/hó körüli ár még megfizethető lesz ezen a környéken. A projekt ütemezése, a meglévő épületek átalakításának lehetősége részletesen vizsgálandó.

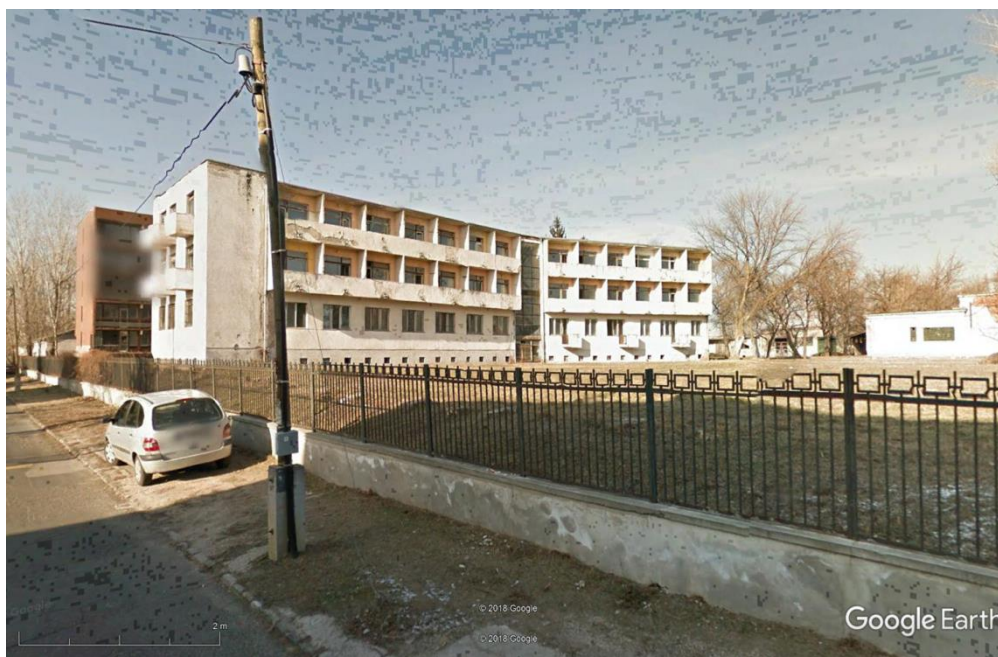
Az építészeti programot és a kialakítandó lakások méretét számát, és méret szerinti összetételét a fenti piaci igények figyelembevételével alakítottuk ki.

Meglévő épületek műszaki bemutatása

A fejlesztési verziókban a terület dél keleti sarkában meglévő, hosszú idő óta megüresedett álló 3-33. számú épületek felújítási lehetőségét vizsgálva, elemezve lett az épületek állapota, felújítási, és más összetételű bérlakássá alakítási lehetőségei, várható üzemeltetési eredményei, piaci alapú megtérülései.

A 3-as számú épület, az orosz katonai kórházhoz tartozó nővérszállás épülete a 60-as évek stílusában tervezett karakteres épület, a kor igényeinek közepesen megfelelő szerkezetekkel készült. Több mint 10 éve üresen áll, a szerkezeten és válaszfalakon kívül teljesen üres. Helyszíni szemlén kívül rendelkezésre áll egy korábbi engedélyezési terv, amely a nővérszállás átalakítását engedélyezi öregek otthonává. (Kasib Kft, építész-tervező: Takács Tamás készült 2014-ben) Az épület középfolyosós rendszerű, szimmetrikusan elhelyezkedő középfőfallal, törtvonalú hosszanti tengely mentén, az észak-északkeleti oldalon vizes helyiség sorral, a délkeleti-déli oldalon lakószobákkal, melyekhez loggiasor tartozik.

A műszaki állapotra vonatkozóan a fentebb említett korábbi tervből idézet:



9. ábra: A 3-as számú épület keleti homlokzat

Forrás: Google Earth

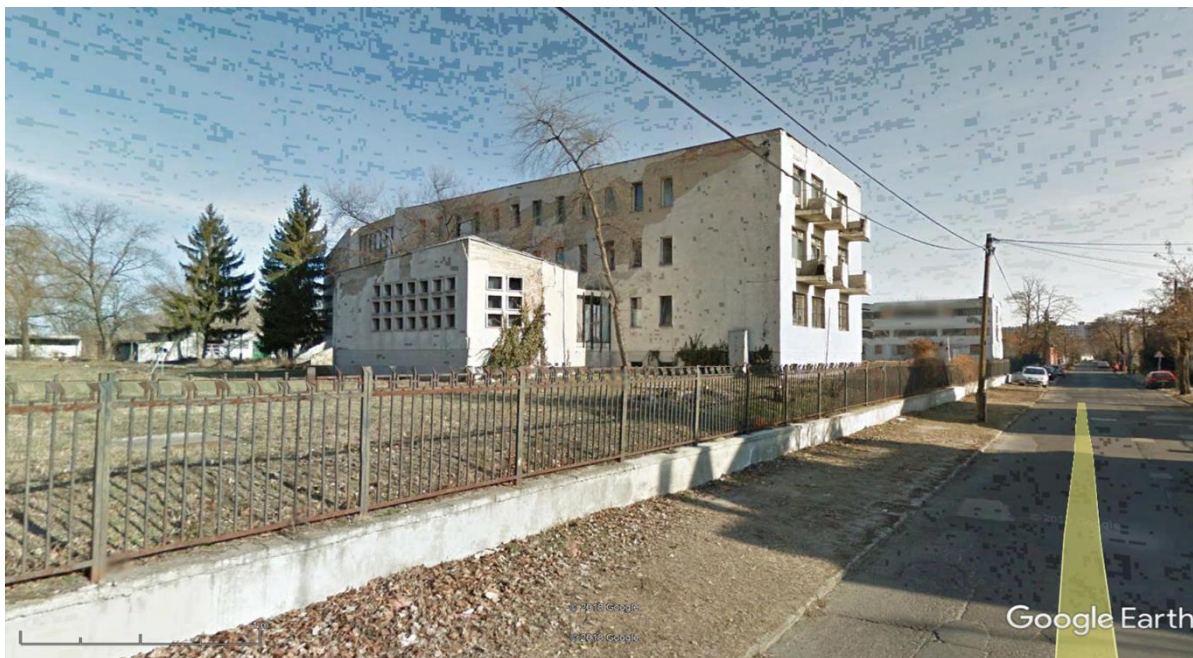
"Az épületnek falazott, hosszófalás szerkezete van. A tartó falazatok kisméretű téglából készültek. A lépcsőszerkezet és a hozzátartozó földemszakaszok monolit vasbetonból épültek. A földemszerkezetek G jelű gerenda földemek téglabetétekkel, vizes helyiségeknél monolit vasbeton földem-kiegészítésekkel. A tartószerkezeteken állagromlás nem tapasztalható. A belső és külső nyílászárók tönkrementek, elavultak. Az épület csapadék, valamint talajnedvesség elleni szigetelése tönkrementek, beázás és vizesedési nyomok tapasztalhatóak. Az épület 1991 óta használaton kívül van. A 2008-ban készítettetett műszaki állapot felmérés az épület szerkezeteit kisebb hibák felsorolása mellett 70%-osnak állapította meg. Az épületben található épületgépészeti és épületvillamossági elemek teljes cseréjére szorulnak..."

A helyszíni szemle hasonló jellegű megállapításokra vezetett, a 10 évvel korábbi szakvélemény ma is érvényes. A legfeltűnőbb, újabb állagromlás a homlokzati loggiasor erős betonkorróziója. Szemlevételezés alapján nem megállapítható a földemlemezek és loggiafalak statikai kapcsolata. Felújítás esetén ezen épületrészek alapos szerkezeti vizsgálata, és a többszörösen átázott záróféldém vizsgálata is szükséges. A meglévő szerkezet - bár az elmúlt évek során sokat romlott - felújítható állapotban van, kivéve a déli oldal loggia sorát, amely rossz állapota miatt újragondolandó.

Nyílászárókat részben eltávolították, a megmaradt ajtótokok, ajtószárnyak használhatatlanok. A homlokzati üvegfalak mind fizikai állapotuk, mind pedig hőtechnikai adottságaik miatt teljes cseréjére szorulnak. Általában elmondható, hogy az új funkció, és a lepusztult állapotuk miatt a tartószerkezeten kívül minden cserélendő. A statikai követelményeknek megfelelően a válaszfalak és homlokzati panelek csak szerelt könnyűszerkezetek lehetnek. A belső gipszkarton válaszfalakat már a gépészeti, hőtechnikai és akusztikai követelményeknek megfelelően tudja a tervező választani.

Elektromos-gépészeti rendszerek gyakorlatilag nincsenek. Az itt - ott fellelhető szerelvények felhasználhatatlanok, ezért teljesen új rendszerekre van szükség, a mai előírásoknak megfelelően.

Az épületnek szellőzési rendszere sincsen, a vizes blokkok szellőztetése is természetes úton történt.



10. ábra: A 3-as számú épület dél-nyugati homlokzat

Forrás: Google Earth

Talajmechanikai szakvélemény nem áll rendelkezésre, de a fent említett terv szerint, csak talajnedvesség miatt szükséges. Utólagos technológiával ismételt el kell végezni a szigetelést. A teljes pinceszigetelést a vegyszeres, hagyományos és drénlemez szigetelés technológiák együttes kombinált alkalmazásával megoldható. Az épület külső felületeit új méretezett (min.15 cm) hőszigeteléssel kell ellátni.

A födémek hagyományos építés előnyei miatt (robosztus, feltöltésekkel kialakított szerkezet) feltételezhető, hogy a burkolatok cseréjén kívül a födém rétegrendet legfeljebb kis mértékben kell változtatni. (Kiegyenlítő rétegek)

Az épület tervezett nettó területe 2060 m^2 , magassága 15 m. A tervben 33 lakás kialakítása szerepel, melyből 3 db 69 m^2 -es (összesen 207 m^2), 20 db 37 m^2 -es (összesen 736 m^2), 10 db 44 m^2 -es (összesen 438 m^2), illetve 64 m^2 területnyi alagsori bérraktár.

Lakások gazdaságos kialakítására jelentős alaprajzi módosításokkal van lehetőség. Az aszimmetrikusan kialakított középfolysó a lakó funkcióhoz túlméretezett, egy 1,50 m széles szűkített folyosó mellett a nyugati-északnyugati oldalon is lakások alakíthatók ki. A pincszint kibontása indokolt, a lakásszám növelése érdekében, a korábbi felújítási tervhez hasonlóan, így újabb 3 lakás elhelyezése válna lehetővé a jelenlegi pincszinten, az Adria utcával azonos szinten. A nyugati oldalon található külön tömbben elhelyezkedő kétszintes előadó terem lebontása javasolt a további lakások elhelyezhetősége érdekében.

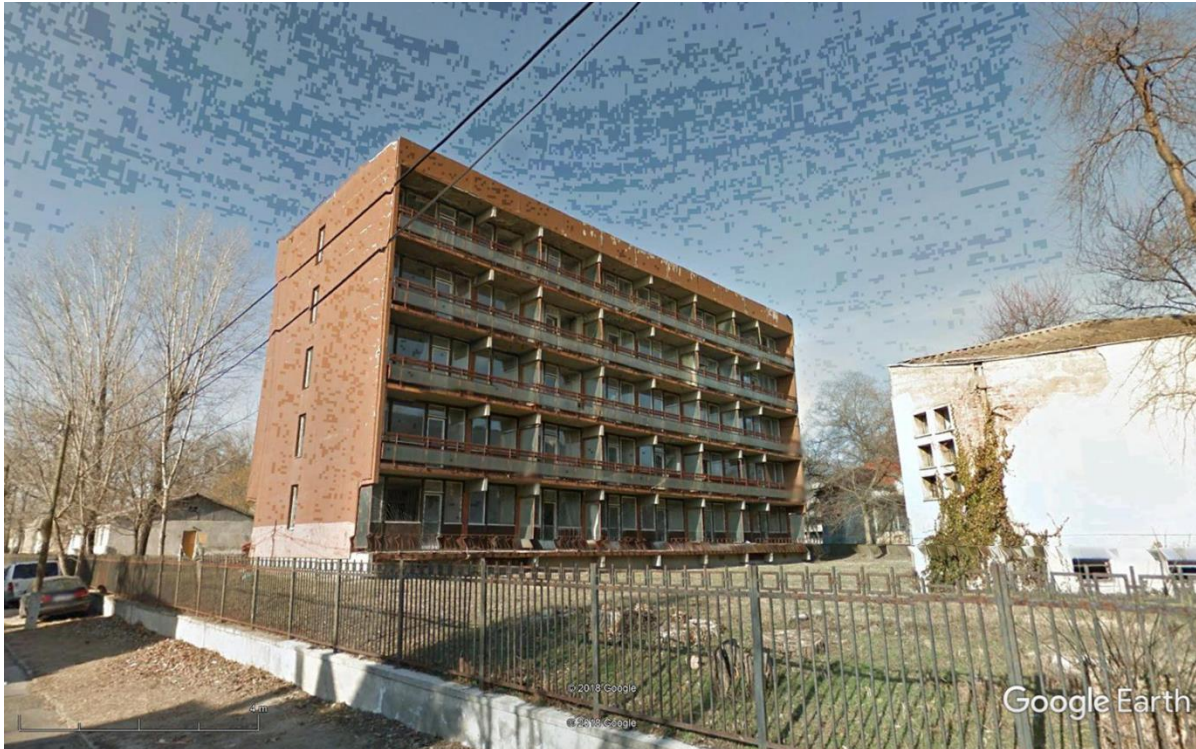
A 33-as számú épület, az orosz tiszti lakások épülete, több mint 10 éve üresen áll, a szerkezeten és válaszfalakon kívül teljesen üres. Helyszíni szemlét és szerkezeti értékelést nagy mértékben segítette a korábban elkészült statikai szakvélemények áttanulmányozása. (Legutóbbi szakvélemény 2017-ben Száva István vezető szerkezettervező mérnök által készített.) A szakvélemény, valamint saját helyszíni vizsgálatok alapján a következő konklúzió vonható le.



11. ábra: A 33-as épület dél-nyugati homlokzat

Forrás: Google Earth

A legtöbb kárt a tetőszigetelés tönkremenetele utáni folyamatos beázás okozta, emiatt a korrodált vasalat szakértői vizsgálata, és a helyreállítás módjának részletes meghatározása szükséges. Elkerülhetetlen a lépcsőház és függőfolyosók közötti dilatált hídszakaszok újbóli legyártása és szakszerű elhelyezése, mert ezek közel életveszélyes állapotban vannak. Azonban a tervezett, dilatációs repedéseken kívül egyéb, a szerkezet komoly károsodására utaló elváltozások nem tapasztalhatók, így a meglévő szerkezet - bár az elmúlt évek során sokat romlott- felújítható állapotban van. A kisebb hiányosságok műanyagkötésű simító rétegekkel kezelhető. A haránt vasbetonos falak egyben lakásválasztó szerkezetek is, melyek 16 cm vastagságukkal nem felelnek meg az akusztikai előírásoknak, így szükség van kiegészítő akusztikai burkolatra (1,5-5 cm vastag).



12. ábra: A 33-as épület dél-keleti homlokzat

Forrás: Google Earth

A födémek rétegrendje rendkívül igénytelen, a burkolatot felszedték, de a szintmagasságokból látható, hogy semmilyen számottevő lépéshanggtátlás nem készült, ez a felújítás során a belmagasságot is figyelembe véve pótlendő. A padló födémeken párnafára ültetett szalagparketta tervezett, a párnafák között 3 cm vastag hangszigetelő anyag kitöltés lenne, ezáltal a helyiségek belmagassága 5cm-rel csökkenne, 2,60 m, amely még az OTÉK követelményeknek megfelel. A függőfolyosó rétegrendjénél figyelembe kell venni, hogy a konzolgerendák és padló közötti 2,16 cm magasság ne csökkenjen 2,07-8 cm alá, vagyis maximum 8-10 cm lehet a folyosópadlók rétegrendje, valamint a konzolgerendák hőszigetelése.

Nyílászárókat eltávolították, a megmaradt ajtótokok használhatatlanok. A homlokzati szerelt panelelemek szintén használhatatlan állapotban vannak, nem felelnek meg a mai hőtechnikai követelményeknek. A statikai követelményeknek megfelelően a válaszfalak és homlokzati panelek csak szerelt könnyűszerkezetek lehetnek. A belső gipszkarton válaszfalakat már a gépészeti, hőtechnikai és akusztikai követelményeknek megfelelően tudja a tervező választani.

Elektromos- gépészeti rendszerek gyakorlatilag nincsenek. A fellelhető szerelvények felhasználhatatlanok, teljesen új rendszerekre van szükség a mai előírásoknak megfelelően.

Szellőzési rendszere sincsen az épületnek, feltehetően a belső blokkok szellőztetése is természete úton történt.

Talajmechanikai szakvélemény nem áll rendelkezésre, de a 3. épületre korábban készült engedélyezési dokumentáció csak talajnedvességgel számol. Az építés óta eltelt idő alatt, az akkor épített talajnedvesség elleni szigetelés már tönkrement, utólagos technológiával a

szigetelés pótlandó. Teljes külső hőszigetelés szükséges. A teljes pinceszigetelést a vegyszeres, hagyományos és drénlemezes szigetelés technológiák együttes kombinált alkalmazásával megoldható. Az épület külső felületeit új méretezett (15-20 cm) hőszigeteléssel kell ellátni. A haránt végfalakon vékonyabb hőszigetelés is elegendő lehet, mert egy bizonyos vastagság már most is van rajta. A hossz oldalakon viszonylag kevés a hőszigetelendő felület, mert a lakások külső homlokzati paneljei fedik a homlokzat legnagyobb felületét.

A tervezett épület nettó területe 4018 m², magassága 15 m. A tervben 60 lakás kialakítása szerepel, melyből 40 db 36 m²-es (összesen 207 m²), 20 db 68 m²-es (összesen 736 m²), illetve 260 m² területnyi alagsori berraktár.

A maga idejében esztétikailag tetszetős, kifejezetten a 70 évekre jellemző stílusú épület, épületszerkezetileg már akkor is rendkívül igénytelen szerkezetekkel épült. A gyenge szigetelésen túl gyengíti az építészeti minőséget, az akkor népszerű, utólag szerkezeti méretrendjében elhibázottnak értékelhető alagútzsaluzatos technológia. A rengeteg betonfelhasználás mellett 3,60 és 2,40 m-es fesztávú harántfőfalas technológia a lakásokat a minimál igényességű tömegtermelés kedvéért lemondott a jól használható lakás alaprajzokról, és a tervezést belekényszerítette a keskeny "alagutakba". Az alaprajz korszerűsítése érdekében a mellékelt vázlattervek szerint a függőfolyosó oldalon lakóelőtér lett tervezve, a vizesblokkot a középső "sötét zónába" helyezve. Ezzel a ma népszerű "amerikai konyha" használatával az egyszobás lakásokban is két lakótér hozható létre.

A vizsgált beruházási elemek

Az elemzés során vizsgált projekt változatok három projektelemből épülnek fel, melyek elemek a változatoktól függetlenül azonosak. A következőkben röviden bemutatjuk, hogy ezek az elemek milyen építészeti beavatkozást jelentenek a feltételezett projektekben:

3. számú épület felújítása

A 3. épület hasznosítására nettó 2060 m² területű lakóépület kerül ajánlásra. A tervezett épületben három különböző alapterületű lakástípus lett elhelyezve. 1. számú lakás 69; 2. számú lakás 37 m²; és a 3. számú lakás 44 m² alapterületű. A lakóház az alagsor-földszinten egy alagsori berraktárral (64 m²), külső lépcsős bejárattal, 2 db 2. számú lakással, 1 db 3. számú lakással lett tervezve. A tervben, a földszinten+2 emeleten 3 db 1. számú lakás, 18 db 2. számú lakás, és 9 db 3. számú lakás került elhelyezésre. A 3. épület felújítási költségbecslése alapján (részletesen 3. számú mellékletben) a kivitelezési költség 430 millió Ft, a tervezési és lebonyolítási költség 30 millió Ft, tehát összesen a projekt költsége 460 millió Ft. A tervezett alaprajzokat, és a lakások épületen belüli elhelyezkedését a 33-34. melléklet, illetve a 36-37. mellékletek tartalmazzák.

33. számú épület felújítása

A 33. épület hasznosítására nettó 4018 m² területű lakóépület lett tervezve. Ennél az épületnél a felújítás, átalakítás során két lakástípus kialakítását terveztük: az 1. számú lakás 36 m², a 2. számú lakás 68 m² alapterületű. Alagsori szinten két alagsori üzlethelyiség kialakítása kerül ajánlásra, rendre 73 m² és 42 m². Földszinten és a négy emeleten 40 db 1. számú lakás, 20 db 2.

számú lakás szerepel a tervben. A 33. épület felújítási terv költségbecslése alapján a kivitelezési költség 810 millió Ft, a tervezési és lebonyolítási költség összesen 40 millió Ft, így összesen a projekt költsége 850 millió Ft-ra becsült (részletesen 4. számú mellékletben). A beépítési tervet a 31. és 35. melléklet tartalmazza.

Két új épületegység megépítése meglévő épület(ek) bontásával

A harmadik beruházási elem egy új építésű lakóépület, amelyet nettó 5700 m² területű, 1182 m² bérelhető garázstérrel, 103 m² berraktárral, és 4 típusú lakással terveztünk. 1. számú lakás 36 m², 2. számú lakás 55 m², 3. számú lakás 60 m², 4. számú lakás 74 m², melyekhez mind tartozik erkély. A tervezett elem pincszintjén található a garázstér, illetve a berraktár, a földszinten 8 db 1. számú lakás, 2-2 db 2., 3., és 4. számú lakás, az emeleteken 32 db 1. számú lakás, 8-8 db 2., 3., 4. számú lakás. A harmadik elem költségbecslése alapján (részletesen 16. számú mellékletben) a kivitelezési költség 1 milliárd 430 millió Ft, a tervezési és lebonyolítási költsége 45 millió Ft, azaz összesen a projekt kivitelezési költsége 1 milliárd 475 millió Ft. A B és C változatok esetében az új építésű beruházási elemek költsége eltér, tekintettel az azokra jutó bontási költségek különbségére.

Gazdasági számítások feltételezései

A tanulmányban bemutatott gazdasági számítások csak az azokat megalapozó feltételezések és módszertani keretek ismeretében értelmezhetők. Tekintettel a gyorsan változó piaci és finanszírozási körülményekre, illetve a vizsgált időtáv hosszára bármely feltételezett paraméter változása jelentősen befolyásolhatja a gazdasági számítások eredményeit. A módszertani kérdésekben többször támaszkodtunk az Európai Unió finanszírozással megvalósuló projektek költség-haszon elemzése során alkalmazandó szabályokra, melyeket a *Guideline to Cost Benefit Analysis of Investment Projects- Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020* című, 2014 decemberében kiadott útmutató (továbbiakban CBA útmutató) határoz meg.

A mellékletekben található pénzügyi becslések, és cash-flow táblák esetében alkalmazott módszertani feltételezések és paraméterek a következők:

Árszint: A gazdasági számokat változatlan áron, 2018-as árszínvonalon végeztük.

ÁFA: A koncessziós szerződést az önkormányzat olyan vállalkozással fogja megkötni, amely vállalkozás ÁFA alany, tehát ÁFA visszaigénylésre jogosult. Ebből adódóan a projektváltozatok jövedelmezőségének meghatározása során – összhangban a CBA útmutatóval - nettó költségekkel és bevételekkel kell számolnunk. A beruházás során kifizetett ÁFA a vállalat adófolyószámláján leírható ÁFA-ként kerül könyvelésre, amely a működés éveiben a befizetendő ÁFA-kból levonásra kerül. Ennek következtében a beruházásra eső ÁFA a beruházó cég szempontjából nem jelent többlet költséget, nem befolyásolja a projekt változatok pénzügyi mutatószámait. (Az állításunkat kontrollszámításokkal ellenőriztük.) Ugyanakkor a likviditást a beruházási években az ÁFA jelentősen megterheli. Ezért a minimálisan elvárható önerő és a banki hitelösszeg meghatározásánál, majd a jelen elemzésben nettó összegektől eltérően bruttó összegeket kell a beruházónak figyelembe vennie. **Ennek megfelelően a koncessziós**

ajánlattételi felhívásban alkalmazandó, minimális önerőre vonatkozó feltételt bruttó módon kell meghatározni.

Tartalék keret: A beruházási költségek tekintetében 10%-os tartalék kerettel számoltunk, ami fedezetet nyújt a jelen fázisban nehezen becsülhető telken belüli közműköltségekre, és az esetleges árszintnövekedésből adódó többletköltségekre.

Kölcsön kondíciók: A gazdasági számítások során abból a feltételezésből indultunk ki, hogy a befektető pénzügyi érdeke megköveteli, hogy a beruházást minimális önerővel valósítsa meg. Ennek egyik oka a jelenleg jellemző rendkívül alacsony kamatszint, másrészt a befektetés diverzifikálásra való törekvés. (Egy adott tőkemennyiséget több projektbe célszerű befektetni a kockázatcsökkentés érdekében.) Ezt a szempontot figyelembe véve, több hazai projektfinanszírozó kereskedelmi bankkal is konzultálva határoztuk meg a kölcsönre vonatkozó kondíciós feltételezéseinket: hozzávetőlegesen 30%-os önerést, a 2,25% (BUBOR+2%) változatlan kamatot, a 0,75% kezelési költséget, a 2 év türelmi időt és a 15 év futamidőt. Az áttekinthetőség érdekében az egyes változatok beruházási finanszírozási igényét két részletben felvett hitellel fedezzük. Ez indokolja, hogy a mellékletben található „Amortizációs táblák” a teljes hitelösszeg felét mutatják, viszont a cash flow táblákban a hitelfinanszírozási sorok kétszer, időben eltolva kerültek rögzítésre. A cash-flow táblákban a „Lehívás” sorokban pozitív előjellel szerepel a folyósított hitel összege, negatív előjellel az „Amortizációs” táblákban bemutatott tőketörlesztés, kamat és kezelési költség összevont, átlagolt összege.

Bevételek: A bevételeket a lakások bérbeadásából származó tételek jelentik. A működés első évében a potenciális (tehát az összes lakás, teljes évben történő bérbeadása mellett érvényesülő) bevétel 65%-val számoltunk, figyelembe véve az értékesítés időigényét. A működés érett szakaszában – az első működési évet követően – a potenciális bevétel 95%-val számolunk a lakások esetében és 80%-val az alagsori raktáregységek tekintetében. Az év közbeni bérlőváltások és egyéb nem tervezhető bevétel kiesések indokolják a fenti bevételcsökkentéseket.

A bevételek összegét a mellékletben található „Bevételek” című táblázatok részletezik.

Kiadások: Az első három beruházási évben a beruházási költségeket tüntettük fel, melyek részletes alábontását a mellékletben található beruházási táblák mutatják. A beruházási költségek tervezése során fajlagos költségeket vettünk figyelembe, amelyek magukban foglalják a gépészeti költségeket is. A fajlagos költségek becslésénél az Építőipari költségbecslési segédlet 2018 évi kiadásában meghatározott árakból indultunk ki. A projekt tényleges bekerülési költségének meghatározása csak a részletes építészeti és gépészeti tervek elkészítését követően tervezői, illetve kivitelezői költség becsléssel határozható meg. A költségbecslést a koncessziós ajánlattételi felhívásra jelentkező beruházók végzik majd el, az ajánlatkérő Önkormányzat a beruházási költségek becslését nem vállalja.

A működési években felmerülő kiadások öt elemből épülnek fel: a lakások bérbeadásához kapcsolódó és folyamatosan jelentkező, minimális értékesítési költségből, a karbantartási költségből (bevételek 2%-a), az üzemeltetési költségből (bevételek 3%-a), a felújítási alapba

kerülő megtakarításból (bevételek 3%) és az lakásokat üzemeltető társaság általános költségéből. Az első működési évben a költségeket csak 85%-os arányban vettük figyelembe, tekintettel a kevesebb lakóra.

A költségek összegét szintén a mellékletben található „Bevételek” című táblázatok részletezik.

Diszkont ráta: A gazdasági teljesítménymutatók kiszámítása során, tekintettel a pénz időértékére és a CBA útmutató előírásaira nettó jelenértéken vettük figyelembe a projektváltozatok pénzáramait. A nettó jelenérték meghatározása során 5%-os közgazdasági diszkontrátát alkalmaztunk.

Referencia időszak: A CBA útmutatóban foglaltaknak megfelelően 30 év. Az elemzés kezdő éve a beruházás első éve. Tekintettel arra, hogy a vonatkozó jogszabályok 35 évben maximalizálják a koncessziós szerződések hosszát, az Önkormányzat 30 évnél hosszabb időszakra is szerződhet.

Fejlesztési különbözet módszere: A fejlesztési különbözet módszerét nem alkalmaztuk. Ennek oka, hogy az épületek hasznosítása törvényi kötelezettség, így a jelenlegi állapot a referencia időszakban nem maradhat. Ezen felül a romos épületekre fordítandó (p.: baleset megelőzés) önkormányzati kiadások nagysága nehezen becsülhető.

Maradványérték kezelése: Az ingatlanok nem kerülnek a beruházó tulajdonába, és értékük egyébként is lenullázódna a referencia időszak végére, ezért maradványértékkel nem számoltunk.

Minimális koncessziós díj meghatározása

A minimálisan elvárható koncessziós díj meghatározásának első lépése a koncessziós joggal érintett ingatlan piaci értékének meghatározása. Ez alapvetően két megközelítésben végezhető el. Egyrészt az adott építési telken (a beépítési szabályokat figyelembe véve) kialakítható legnagyobb beépítéssel létrejövő projekt beruházási költségét szorozva 12,5%-al. Tekintettel arra, hogy három alternatív projektet vizsgálunk, melyek beruházási költségében jelentős eltérések vannak ezt a megközelítést jelen tanulmányban elvetettük.

A másik lehetséges megközelítés a kerületben értékesített ingatlanok átlag négyzetméter árának figyelembevételével kialakított becslés. Az ingatlan kínálatban hasonló besorolású telek jelenleg nem található. A XV. kerületi kisebb telkek (600-1200 m²) átlagára 39.000 Ft/m². Figyelembe véve, hogy a vizsgálatunkba bevont terület nagysága 9600 m², a fenti átlagárat arányosan csökkentve 31 000 Ft/m² –t tekintünk reális értéknek. Amennyiben zöldmezős, de közművesített építési telekként kerülne az ingatlanrész piaci kijánlásra a 297 millió Ft (9 600*31 000) telekár a fentiek alapján reálisnak tekinthető. De mivel az ingatlanon jelenleg is állnak épületek, a szabadon beépíthető terület értékét a rajta lévő épületek bontási költségének levonásával becsülhetjük meg. Így minimálisan elvárható koncessziós díj alapjául szolgáló ingatlan értéket 127 600 000 Ft-al (31000*9600-170000000) vettük figyelembe.

A minimális koncessziós díj a telek érték évi átlag 10%-ával, nettó jelenértéken számolva a teljes 30 év alatt összesen **195 230 000 Ft**.

Tehát a fenti összeg **jelenértéken történő kifizetése** lehet a minimális elvárás a befektetővel szemben. Az ajánlattételi eljárás során a fenti díjnál csak kedvezőbb ajánlat fogadható el.

A mellékletben szereplő cash flow táblákban az összes kifizetett koncessziós költség ennek többszöröse. Az eltérést a nettó jelenérték és nominális érték közötti különbség okozza, tehát nem számítási hiba!

Beruházási Változatok bemutatása

A beruházási változatok az *A vizsgált beruházási elemek* című fejezetben bemutatott elemek kombinációjából alakultak ki a következők szerint:

	A változat	B változat	C változat
Beruházás tartalma	A 3. és 33.-as épületek megtartása, felújítása	A 3-as épület elbontása, helyére két új épület felépítése, a 33. épület megtartása, felújítása	Mind két épület teljes bontása, helyükre négy egyforma új épület felépítése
Lakások száma (db)	93	130	140
Lakások összes alapterülete (m ²)	4 180	6 067	6 558

10. táblázat: Beruházási változatok adatai

Az egyes változatok gazdasági elemzése

A CBA útmutató három teljesítmény mutatót vesz figyelembe a projektek kiválasztása során. A projekt nettó jelenértékét, a belső megtérülési rátát, és a hozam-költség rátát. A megrendelő kérésére a jelen tanulmányban meghatároztuk a változatok várható megtérülési idejét is. A belső megtérülési ráta meghatározása jelen összehasonlító elemzés során nem releváns.

A vizsgált beruházási változatok a következő gazdasági teljesítmény mutatókkal bírnak.

	A változat	B változat	C változat
Becsült beruházási költség (Nettó E Ft)	1 310 000	2 325 000	2 990 000
Feltételezett önerő (Nettó E Ft)	410 000	725 000	990 000
Megtérülés éve a beruházás 0. évétől	12.	15.	19.
Megtermelt nettó jövedelem (30 éves időszak nettó jelenértéken, E Ft)	659 760	797 560	931 820
A hozam-költség ráta (BCR=Megtermelt jövedelem/Feltételezett önerő)	1,6	1,1	0,94

11. táblázat: Beruházási változatok gazdasági mutatói

A **megtérülési idő**, az az év, amikor a projekt működési bevételeinek és kiadásainak különbözete halmozottan eléri a kezdeti beruházás összegét, tehát a beruházó önerőjét. Annál kedvezőbb a projekt gazdasági teljesítménye, minél hamarabb megtérül a beruházás. Az *A változat* megtérülési ideje a 12. évre tehető, ami a legkedvezőbb a három vizsgált változatból. Feltételezésünk szerint ez a megtérülési idő már nem egyértelműen vonzó egy megfelelő befektetést kereső beruházó számára.

Egy projekt **nettó jelenértékét** az éves cash flow-k nettó jelenértékének összege adja. A megtérülő projekteknél ez az érték pozitív. A nettó jelenérték módszere azért alkalmasabb projektváltozatok összehasonlítására, mint a megtérülési idő, mert a megtérülést követően is figyelembe veszi a pénzáramokat, és a teljes referencia időszak alatt megtermelt jövedelem nagyságát mutatja. A *C változat* mutatja a legmagasabb nettó jelenértéket, tehát ennek a változatnak a legnagyobb a jövedelem termelő képessége. Viszont a *C változatnál* a magas beruházási összeg miatt olyan késői a várható megtérülési idő (19 év), hogy ez a változat nem tekinthető vonzó befektetési lehetőségnek.

A hozam-költség ráta, nem csak a jövedelmet, hanem a költségek és az jövedelmek arányát is vizsgálja nettó jelenértéken. Ebből adódóan ez a mutató a legösszetettebb. A 10. táblázatból leolvasható, hogy az *A változat* hozam költség rátája a legkedvezőbb (1,5), ami azt mutatja, hogy a kezdeti 1,31 Mrd Ft beruházás másfélszer megtérül harminc év alatt. Ugyan ez az arány a *C változatnál* 0,94, ami azt jelenti, hogy nettó jelenértéken a *C változat* nem térül meg harminc év alatt sem.

A gazdasági mutatókat figyelembe véve az A változat lehet a legkedvezőbb a befektetők számára. Ennek ok az, hogy a bontással járó műszaki megoldásoknál, bár nagyobb a bérbeadható alapterület, de ez nem jelent arányosan annyival nagyobb bevételt, mint amekkora költséggel jár a bontás, és az új szerkezet kialakítása.

A változatok több szempontú összehasonlítása

	A változat	B változat	C változat
Előnyök	<ul style="list-style-type: none"> • Alacsony szükséges önerő; • Alacsony bekerülési költség; • Piacilag még vonzó megtérülési idő; • Kedvező Hozam-költség ráta; • Kisebb zaj és por ártalom a beruházás során; 	<ul style="list-style-type: none"> • Ötvözheti a két változat műszaki előnyeit, • Csak a kedvezőtlenebb adottságú épület kerül elbontásra, a jövedelmezőbb hasznosul; • Az új épület alatt mélygarázsok is kialakíthatók; 	<ul style="list-style-type: none"> • Modern technológiával, a mai igényeket legjobban kielégítő műszaki megoldás, • Rugalmasan illeszthető a városépítészeti és építészeti elvárásokhoz; • Legnagyobb bérbeadható alapterületet hozza létre; • Hosszú távon a legértékesebb vagyonelem állna elő az új építések révén; • Kialakítható mélygarázsok az épületek alatt.
Hátrányok	<ul style="list-style-type: none"> • Műszaki értelemben kompromisszumokat hordoz; (Alacsony közlekedő belmagasság.) • A kivitelezés során előre nem látható kockázatokat rejt; 	<ul style="list-style-type: none"> • Bontási költséggel jár; • A bontásból adódóan nagyobb a por és a zajterhelése az A változatnál; • Nem jövedelmezőbb annyival, mint 	<ul style="list-style-type: none"> • Magas bontási költséggel jár; • A bontásból adódóan nagyobb a por és a zajterhelése az A és B változatnál; • Nem jövedelmezőbb

	A változat	B változat	C változat
	<ul style="list-style-type: none"> Nem használja ki a terület teljes beépítési potenciáját; Építészeti minősége csak megadott keretek között alakítható. Alacsony a pénzügyi bevételtermelő képessége, mert kevesebb lakás alakítható ki, mint a másik két változatban. 	amennyivel költségesebb; <ul style="list-style-type: none"> Kedvezőtlen a megtérülési ideje és a Hozam-költség rátája; 	annyival, mint amennyivel költségesebb; <ul style="list-style-type: none"> Kedvezőtlen a megtérülési ideje és a Hozam-költség rátája;

12. táblázat: Beruházási változatok gazdasági mutatói

Következtetések

A tanulmányban bemutatott költségek és bevételek becsült értékek, melyek nagyságrendeket jelölnek az Önkormányzat döntéseinek elősegítése érdekében. A tanulmány nem pótolja a műszaki tervek alapján számított tételes költségbecsléseket, valamint a részletes üzleti terv kidolgozását, melyeket a beruházó készített majd el.

Az A változat relatív kedvező megtérülése az, ami vonzóvá teheti a befektetést egy alternatív befektetésekkel szemben.

A B és C változat nem tűnik gazdaságilag vonzó befektetésnek, ami abból adódik, hogy a meglévő épületek bontása, és az új szerkezetek kialakítása együtt jelentősen megterhelik a beruházási költséget. Ezek a változatok bár nagyobb bérbe adható alapterületet eredményeznek, az alapterület növekedése nem olyan mértékű, mint a bontásból és szerkezet építésből adódó relatív költségtöbblet.

A gazdasági szempontból legkedvezőbbnek tűnő A változat építészeti, műszaki és fenntarthatósági szempontból a legkedvezőtlenebb, és a legtöbb műszaki kockázatot hordozza.

A kerületben jelentkező szociális lakhatási kihívásokra a projekt valószínűleg sem közvetlenül, lakások biztosításával, sem pénzügyi forrás biztosításával rövid, illetve középtávon nem tud kielégítő választ adni. Ennek oka egyrészt az, hogy a gazdaságilag legjövödelmezőbbnek tűnő projekt sem képes a következő 3-7 évben díjbevételt biztosítani az önkormányzatnak. Másrészt, a lakások közvetlen, szociális célokra történő felhasználása tovább rontaná a projekt jövedelemtermelő képességét, és így tovább csökkentené a befektető bevonásának és a megvalósíthatóság esélyét.

A területhasznosítás elmaradása a romos épületek egyre növekvő fenntartási költségeit, a baleseti és társadalmi kockázatok növekedését és a terület városépítészeti és társadalmi fejlődésének lassulását eredményezné.

Mivel a gazdaságilag legkedvezőbb változat hordozza magában a legtöbb kockázatot műszaki szempontból, célszerű minél kedvezőbb feltételeket **biztosítani a befektető számára a megépített ingatlanok tulajdonba vételére és tovább értékesítésére.** (A 2014-ben átvett ingatlanokra vonatkozó elidegenítési tilalom 2029-ben lejár.) Az ingatlanok tulajdonba adásának lehetőségét célszerű csak akkor biztosítani, ha ennek a lehetőségnek a hiányában az első koncessziós eljárás során nem érkezik érvényes ajánlat.

Válaszok a tanulmány legfontosabb kérdéseire

A meglévő épületek műszaki állapotuk alapján alkalmasak-e a korszerű bérházak kialakítására?

Az épületek valószínűleg alkalmasak, bár a kivitelezés során több előre nem látható körülmény is felmerülhet. Ezek az előre nem látható körülmények műszaki és gazdasági kockázatot jelentenek, mind a projekt megvalósítása, mind az üzemeltetés időszakában.

A meglévő épületek építészeti adottságaik alapján alkalmasak-e arra, hogy korszerű lakások kerüljenek bennük kialakításra?

A meglévő épületekben kialakítható korszerű bérlakások, ahogy azt a terv mellékletekben bemutattuk.

A meglévő épületek hasznosításával milyen műszaki és gazdasági lehetőségek érhetők el?

A meglévő épületek hasznosítása tűnik a gazdaságilag legkedvezőbb változatnak. A műszaki kockázatok és a terület építési potenciájának alacsony kihasználása miatt célszerű meghagyni a (alternatív ajánlat adási) lehetőséget a beruházó számára a bontás és új építés irányába is.

A területen kialakítandó korszerű lakóingatlanok stratégiai vagyonelemet jelentetnének az Önkormányzat számára, amelyek jól illeszkedne a kerület városépítészeti céljaihoz is.

A meglévő épületek bontásával és új épületek építésével milyen műszaki és gazdasági lehetőségek érhetők el?

Az épület(ek) elbontásának költségével és az új szerkezet kialakításának költségével olyan mértékben növekszik meg a beruházási összeg, hogy gazdaságilag valószínűleg nem nyújtanak elég vonzó alternatívát a magánszektor számára. Mindemelllett az új építésű bérházak kialakítása az önkormányzat számára egy korszerű, és kedvezőbb fenntarthatóságú stratégiai vagyonelemet eredményezne.

A különböző beruházási változatok milyen megtérülési időt és egyéb gazdasági mutatókat adnak?

Lásd fenti táblázat.

Mekkora koncessziós díjakra, vagy azzal egyenértékű, önkormányzati használatba adható lakás számra számíthat minimálisan az Önkormányzat?

A koncessziós díj minimumát évi átlag 12 700 000 Ft-ban határoztuk meg, amely a vizsgált 30 év alatt nettó jelenértéken 195 230 000 Ft. A koncessziós díj lakások rendelkezésre bocsátásával történő megfizetését nem javasoljuk, tekintettel arra, hogy ezzel tovább romlana a projekt

megtérülési ideje (a számításaink szerint csak a megtérülést követően kezdődne a koncessziós díjfizetés). A lakások használati jogának biztosításával történő koncessziós díjfizetés az értékek meghatározása szempontjából is aggályos, és rontja a piaci igények rugalmas kielégítésének esélyét. Az önkormányzati koncessziós díjbevételek azonban az Önkormányzat döntése alapján, szabadon, akár szociális bérlakások fejlesztésére is fordítható lesz.

Melyik beruházási változat lenne a legkedvezőbb az Önkormányzat céljai szempontjából?

Tekintettel arra, hogy a gazdaságilag legkedvezőbb változat adja a műszaki és fenntarthatósági szempontból legkevésbé kedvező megoldást, a kérdés egyértelműen nem megítélhető. Javasoljuk ezért, hogy az ajánlattétel során ne kerüljön megkötésre, hogy melyik változatra vonatkozzon az ajánlat.

Milyen kiválasztási kritériumokat célszerű meghatározni a koncessziós szerződésre vonatkozó ajánlattételi felhívásban?

Az ajánlattételi felhívásban célszerű a szakmai alkalmasságot hasonló beruházási és üzemeltetési feladatokban szerzett referenciához kötni. Javasoljuk a minimálisan szükséges önerő igazolását, amelyet a változatokat bemutató táblázatban szereplő összegek áfával növelt, tehát bruttó összegekben határoznánk meg.

A bírálat során a lehető legegyszerűbb szempontok meghatározását javasoljuk:

- kialakításra kerülő lakások száma (minimum 93 db);
- kialakításra kerülő lakások nettó összterülete (minimum 4 180 m²);
- a szerződés időtartama alatt fizetett koncessziós díj összege nettó jelenértéken (5%-os diszkontrátával, 30 éve szerződést feltételezve minimum 195 230 000 HUF);

A bírálat során célszerű az ajánlattevőktől részletes üzleti tervet kérni az ajánlati dokumentáció részeként. Az üzleti tervek értékeléséhez megfelelő szakértelemmel rendelkező bíráló bizottsági tagok bevonása szükséges.

Javaslatok

Ütemezés

Az ingatlanok hasznosítását **rövidtávon (1-3 év) célszerű rendezni**, mivel a vizsgált épületek műszaki állapota beavatkozás nélkül exponenciálisan romlani fog a következő években. Az állagromlás miatt néhány éven belül (az időállóság nehezen becsülhető) az A változat már nem jelent majd műszaki alternatívát a terület rendezésére, csak az épületek teljes bontásával alakítható a terület beruházási helyszíné. Ebben az esetben a jelenleginél nehezebben hasznosítható majd a terület.

Energia ellátás

A vizsgálat során nem tértünk ki részletesen az épületgépészeti kérdésekre, mert a fajlagos beruházási költségek magukban foglalják a gépészetet is. Viszont a részletes tervezés során

ajánlott megvizsgálni a megújuló energiaforrások alkalmazására alkalmas gépészeti megoldások telepítését, illetve a létesülő uszoda geotermikus energiaforrására való rácsatlakozás lehetőségét is.

Mellékletek

1. melléklet: ÉPK „A” verzió 3. épület hasznosítása – Nettó területszámítás

ÉPK A.VERZIÓ 3.ÉPÜLET HASZNOSÍTÁSA					
CÍME:1158 BUDAPEST, ÖRJÁRAT U. 1-3					
TERVFAJTA: MEGVALÓSÍTHATÓSÁGI TANULMÁNYTERV					
0 NETTÓ TERÜLETSZÁMÍTÁS 2018.06.18					
SZINTEK	M2	DB	Σ M2	ΣΣM2	MEGJEGYZÉS
ALAGSOR-FÖLDSZINT					
alagsori bérraktár	64,2	1,0	64,2		külső lépcsős bejárat
tárolótér	66,7	1,0	66,7		közlekedő folyosóval együtt
tárolótér	66,6	1,0	66,6		
lépcsőház	35,7	1,0	35,7		
tárolótér	52,0	1,0	52,0		
tárolótér	65,0	1,0	65,0		
szeméttároló	11,8	1,0	11,8		
3ÉP./2. számú lakás	36,5	2,0	73,0		loggia nélkül, de terasszal
3ÉP./3. számú lakás	45,9	1,0	45,9		loggia nélkül, de terasszal
folyosó	18,8	1,0	18,8		
ALAGSOR ÖSSZESEN				499,7	
FÖLDSZINT+2 EMELET (AZONOS SZINTEK)					
3ÉP./1. számú lakás	67,8	3,0	203,4		loggiák fél területtel számolva
3ÉP./2. számú lakás	36,5	18,0	657,0		loggiák fél területtel számolva
3ÉP./3. számú lakás	45,9	9,0	413,1		loggiák fél területtel számolva
folyosó	18,4	3,0	55,2		
folyosó	37,0	3,0	111,0		
lépcsőház	37,8	3,0	113,4		
felvonó			2,7		egy szinten számolva
FÖLDSZINT+2 EMELET ÖSSZESEN				1 555,8	
ALAGSORI BÉR RAKTÁR			64		
ALAGSORI TÁROLÓTEREK EGYÜTT			286		
ALAGSORI SZEMÉTTÁROLÓ			12		
LAKÁSOK ÖSSZEONVA			1 392		
FLDSZ+EMELETI KÖZLEKEDŐK			301		
NETTÓ TERÜLET ÖSSZESEN			2 055	2 055,5	2060 NETTÓ M2

2. melléklet: ÉPK „A” verzió 33. épület – Nettó területszámítás

ÉPK A.VERZIÓ 33.ÉPÜLET HASZNOSÍTÁSA					
CÍME:1158 BUDAPEST, ŐRJÁRAT U. 1-3					
TERVFAJTA: MEGVALÓSÍTHATÓSÁGI TANULMÁNYTERV					
NETTÓ TERÜLETSZÁMÍTÁS					2018.06.18
SZINTEK	M2	DB	ΣM2	ΣΣM2	MEGJEGYZÉS
-1,46/+1,15 SZINTEK					az ÉK és DNY épület szárnyakban,
alagsori üzlet egység	73,3	3,0	219,9		
alagsori üzlet egység	42,0	1,0	42,0		
É szárny tárolók összevonva	134,4	1,0	134,4		
D szárny tárolók összevonva	124,8	1,0	124,8		
É szárny közlekedők	48,9	1,0	48,9		
D szárny közlekedők	32,5	1,0	32,5		
Lépcsőház blokk	38,2	1,0	38,2		
ALAGSOR ÖSSZESEN				641	
FLDSZ.+4 EMELET					szintenként 8 db egy szobás
33ÉP/1 számú lakás	35,7	40,0	1 426,0		4db egyszoba+ 2 fűszobás lakást
33ÉP/2 számú lakás	68,1	20,0	1 362,0		feltételezve. Loggiák fél m2-rel
					számolva (lásd: lakássémák)
Lépcsőházi blokk	35,8	5,0	179,0		
függő folyosó	82,0	5,0	410,0		fél m2-rel számolva
FLDSZ.+ EMELET ÖSSZESEN				3377	
ALAGSORI BÉRRAKTÁRAK ÖSSZEONVA			115		
ALAGSORI TÁROLÓK-KÖZLEKEDŐK			379		
LAKÁSOK ÖSSZEONVONT TERÜLETE			2 788		
FÜGGŐFOLYOSÓK ÖSSZEONVA			410		
LÉPCSŐHÁZAK ÖSSZEONVA			179		
NETTÓ TERÜLET ÖSSZESEN			3871	4018	APPR: 4000 NETTÓ M2

3. melléklet: ÉPK „A” verzió 3. épület – felújítási költségbecslés

ÉPK A.VERZIÓ 3.ÉPÜLET HASZNOSÍTÁSA						
CÍME:1158 BUDAPEST, ÖRJÁRAT U. 1-3						
TERVFAJTA: MEGVALÓSÍTHATÓSÁGI TANULMÁNYTERV						
02 FELÚJÍTÁSI KÖLTSÉGBECSLÉS						2018.06.18
TÉTELEK	ME	EÁR	DB	ΣFT	ΣΣFT	MEGJEGYZÉS
BONTÁS-ÉPÍTÉS						
Költségbecslés az ÉTK Építőipari Költségbecslési Segédlet 2018 kiadvány adatainak, valamint saját adatgyűjtemény felhasználásával készült.						
Telepszerűen épített lakóház újonnan, teljes ktsg.					300 000	Ft/m2
Szükséges bontási mun kák					5 000	Ft/m2
Meglévő alapozás és szerkezet (javítási ktsg levonva)kb 5%					-100 000	Ft/m2
Fajlagos építési költség lakószintekre					205 000	
Kerekített fajlagos építési költség lakószintekre					205 000	Ft/m2
A bérlakások nettó m2-ben fél alapterülettel számolva						
Lakásfolyosók					150 000	Ft/m2
Lépcsőház					150 000	
Pince bérraktárak egyszerű kivitelben					150 000	Ft/m2
Pincei felújítás, vízszigetelésekkel, egyszerű kivitelben kb 65%					100 000	Ft/ m2
előadó terem bontása	Ft/m3	8 000	532	4 256 000		
alagsori bérraktárak	Ft/m2	150 000	64	9 600 000		
alagsori tárolók-közlekedők	Ft/m2	100 000	286	28 600 000		
szeméttároló	Ft/m2	170 000	12	2 006 000		
lakások 2fldsz+2 emelet	Ft/m2	205 000	1 392	285 442 000		
2.flds z-2emeleti közlekedők	Ft/m2	150 000	301	45 165 000		
felvonó	db		1	12 000 000		
parkoló kavicssterítés viacolor	db	10 000	432	4 320 000		meglévő bekötő út
térvilágítás	db	100 000	5	500 000		
KIVITELI KTSG.					391 889 000	
TARTALÉK	%	10			39 188 900	
KIVITELEZÉSI KTSG ÖSSZESEN					431 077 900	430 000 000
TERVEZÉS ÉS LEBONYOLÍTÁS						
építési engedélyezési dok.	db			7 000 000		Kamarai díj 60%
kiviteli tervdokumentáció				11 000 000		430mx6,65% x 0,6%=
szakértői ktsg.-szaktervezés				1 000 000		appr.18 millió
művezetés appr.0,5%				2 500		
műszaki ellenőrzés 1%				4 500 000		
illetékek, jogi ktsg				1 000 000		
TERVEZÉS ÉS LEBONYOLÍTÁS ÖSSZESEN					24 502 500	30 000 000
PROJEKT KÖLTSÉG ÖSSZESEN						460 000 000

4. melléklet: ÉPK „A” verzió 33. épület – felújítási költségbeccslés

ÉPK A. VERZIÓ 33.ÉPÜLET HASZNOSÍTÁSA						
CÍME:1158 BUDAPEST, ŐRJÁRAT U. 1-3						
TERVFAJTA: MEGVALÓSÍTHATÓSÁGI TANULMÁNYTERV						
02 FELÚJÍTÁSI KÖLTSÉGBECSLÉS						2018.06.18
TÉTELEK	ME	E.ÁR	DB	ΣFT	ΣΣFT	MEGJEGYZÉS
ÉPÍTÉS- BONTÁS						
Költségbeccslés az ÉTK Építőipari Költségbeccslési Segédlet 2018 kiadvány adatainak, valamint saját adatgyűjtemény felhasználásával készült.						
Telepszerűen épített lakóház újonnan, teljes ktsg.					300 000	Ft/m2
Szükséges bontási munkák					10 000	Ft/m2
Meglévő alapozás és szerkezet (javítási ktsg levonva 5%)					-100 000	Ft/m2
Fajlagos építési költség lakószintekre					210 000	
Kerekített fajlagos építési költség lakószintekre					210 000	Ft/m2
A bérlakások nettó m2-ben balkonok fél alapterülettel számolva						
Lakás folyosók					80 000	Ft/m2
Lépcsőház					100 000	Ft/m2
Pince bérraktárak egyszerű kivitelben					150 000	Ft/m2
Pincei felújítás, vízszigetelésekkel, egyszerű kivitelben kb 65%					100 000	Ft/m2
alaksori bérraktárak	Ft/m2	150 000	115	17 295 000		
alagsori tárolók-közlekedők	Ft/m2	120 000	379	45 456 000		
lakások összevonva	Ft/m2	210 000	2 788	585 480 000		5x 420=2100
függőfolyosók összevonva	Ft/m2	80 000	410	32 800 000		5x 83= 415
lépcsőház	Ft/m2	100 000	179	17 900 000		5x 27= 135
felvonó	db		1	10 000 000		
parkoló építés 39 gk-ra	Ft/m2	8 000	600	4 800 000		megelevő bekötő út!
járdaépítés viacolor	Ft/m2	8 000	50	400 000		
térvilágítás	db	100 000	5	500 000		
KIVITELI KTSG.					714 631 000	
TARTALÉK	%	10			71 463 100	
KIVITELEZÉSI KTSG ÖSSZESEN					786 094 100	810 000 000
TERVEZÉS ÉS LEBONYOLÍTÁS						
építési engedélyezési dok.	db			10 000 000		Kamarai díj 60%
kiviteli tervdokumentáció	db			16 000 000		800 x 6% x 0,55=
szakértői ktsg. -szaktervezés	becsült			1 000 000		appr.26 millió
művezetés 0,5%	becsült			4 000 000		
műszaki ellenőrzés 1%	becsült			8 000 000		
illetékek, jogi ktsg	becsült			1 000 000		
TERVEZÉS ÉS LEBONYOLÍTÁS ÖSSZESEN					39 000 000	40 000 000
PROJEKT KÖLTSÉG ÖSSZESEN						850 000 000

5. melléklet: ÉPK „A” verzió 3. épület – Banki kölcsön

ÉPK A.VERZIÓ 3. ÉPÜLET HASZNOSÍTÁSA			
CÍME: ADDRESS: 1158 BUDAPEST, ŐRJÁRAT U. 1-3			
TERVFAJTA: MEGVALÓSÍTHATÓSÁGI TANULMÁNYTERV			
FEASIBILITY STUDY			
BANKI KÖLCSÖN -BANK LOAN PACKAGE			2018.06.18
KÖLCSÖN NEVE			
NAME OF LOAN PACKAGE		INGATLANFEJLESZTÉSI HITEL	
HITELEZŐ			
LANDING BANK			
HITEL FELVEVŐ			KIVITELEZŐ ZRT.?
DEPTOR			
KÖLCSÖN ÖSSZEG	FT	300 000 000	LEHÍVÁS KÉT RÉSZLETBEN
LOAN AMOUNT			
ÖNRÉSZ MIN: 30%	FT	160 000 000	
DOWNPAYMENT			
KAMAT	%	2,25	BUBOR+ 2% VÁLTOZATLAN
INTEREST RATE			
SZÁMLANYITÁSI DÍJ	FT		FELTÉTELEZETT
FEE OF ACCOUNT OPENING			
KEZELÉSI KÖLTSÉG %	%	0,75	KAMATSZERŰ
BANKING CHARGES			
FUTAMIDŐ	ÉV	15	EGYÉB* BIZTOSÍTÉK:
FINANCING PERIOD			OPCIÓS VÉTELI JOG
TÜRELMI IDŐ	ÉV	2	ELIDEGENÍTÉSI-TERHELÉSI TILALOM
GRACE PERIOD			ÜZLETRÉSZEN ALAPÍTOTT ZÁLOG
BIZTOSÍTÉK : BANKGARANCIA			JOGON ÉS KÖVETELÉSEN ALAPÍTOTT
JELZÁLOG			ZÁLOG (ÁRBEVÉTEL ENGEDMÉNY)
EGYÉB*			ZÁROLT SZÁMLÁK
SECURITY: AVALISING BANK			TARTALÉK SZÁMLÁK
MORGAGE			BIZTOSÍTÁSI ENGEDMÉNYEZÉS
OTHERS			KÉSZFIZETŐ KEZESSÉG STB.
ÜGYNÖKI JUTALÉK	FT	0,00	
AGENCY FEE			
HITELFELTÉTELEK	FT		NEM ISMERT (8-10 OLD.)
CONDITIONS			
ÁRFOLYAM FELTÉTELEK	FT		CSAK DEVIZAKÖLCSÖNNÉL
EXCHANGE CONDATIONS			

6. melléklet: ÉPK „A” verzió 33. épület – Banki kölcsön

ÉPK A.VERZIÓ 33.ÉPÜLET HASZNOSÍTÁSA			
CÍME: ADRESS: 1158 BUDAPEST, ÖRJÁRAT U. 1-3			
TERVFAJTA: MEGVALÓSÍTHATÓSÁGI TANULMÁNYTERV			
FEASIBILITY STUDY			
BANKI KÖLCSÖN -BANK LOAN PACKAGE			2018.06.18
KÖLCSÖN NEVE			
NAME OF LOAN PACKAGE		INGATLANFEJLESZTÉSI HITEL	
HITELEZŐ			
LANDING BANK			
HITEL FELVEVŐ		KIVITELEZŐ ZRT.?	
DEPTOR			
KÖLCSÖN ÖSSZEG	FT	600 000 000	LEHÍVÁS KÉT RÉSZLETBEN
LOAN AMOUNT			
ÖNRÉSZ MIN: 40%	FT	250 000 000	
DOWNPAYMENT			
KAMAT	%	2,25	BUBOR+ 2% VÁLTOZATLAN
INTEREST RATE			
SZÁMLANYITÁSI DÍJ	FT		
FEE OF ACCOUNT OPENING			
KEZELÉSI KÖLTSÉG %	%	0,75	KAMATSZERŰ
BANKING CHARGES			
FUTAMIDŐ	ÉV	15	EGYÉB* BIZTOSÍTÉK:
FINANCING PERIOD		OPCIÓS VÉTELI JOG	
TÜRELMI IDŐ	ÉV	2	ELIDEGENÍTÉSI-TERHELÉSI TILALOM
GRACE PERIOD		ÜZLETRÉSZEN ALAPÍTOTT ZÁLOG	
BIZTOSÍTÉK : BANKGARANCIA		JOGON ÉS KÖVETELÉSEN ALAPÍTOTT	
JELZÁLOG		ZÁLOG (ÁRBEVÉTEL ENGEDMÉNY)	
EGYÉB*		ZÁROLT SZÁMLÁK	
SECURITY: AVALISING BANK		TARTALÉK SZÁMLÁK	
MORGAGE		BIZTOSÍTÁSI ENGEDMÉNYEZÉS	
OTHERS		KÉSZFIZETŐ KEZESSÉG STB.	
ÜGYNÖKI JUTALÉK	FT	0,00	
AGENCY FEE			
HITELFELTÉTELEK	FT		NEM ISMERT (8-10 OLD.)
CONDITIONS			
ÁRFOLYAM FELTÉTELEK	FT		CSAK DEVIZAKÖLCSÖNNÉL
EXCHANGE CONDOTIONS			

7. melléklet: ÉPK „A” verzió 3. épület – Amortizációs táblázat

ÉPK A.VERZIÓ 3. ÉPÜLET HASZNOSÍTÁSA								
CÍME: ADDRESS: 1158 BUDAPEST, ŐRJÁRAT U. 1-3								
TERVFAJTA: MEGVALÓSÍTHATÓSÁGI TANULMÁNYTERV								
FEASIBILITY STUDY								
AMORTIZÁCIÓS TÁBLÁZAT CHART OF AMORTISATION						2018.06.18		
KÖLCSÖN	150 000 000	K+K %	3,0	FUTAMIDŐ	15	TÜRELMI IDŐ	2	MEGJEGYZÉS
LOAN		I+C %		LOAN P.		GRACE P.		NOTES
MARADVÁNY	ÉV	ÉVI KAMAT	ÉVI TŐKERÉSZ	ÉVI RÉSZLET	ÉVI			
REST OF LOAN	YEAR	A.INTEREST	A.CAPITAL	ANNUAL INS.	A. INSTALLMENT			
150 000 000	1	4 500 000	0	4 500 000	4 500 000			
150 000 000	2	4 500 000	0	4 500 000	4 500 000			
150 000 000	3	4 500 000	11 538 462	16 038 462	13 562 130			
138 461 538	4	4 153 846	11 538 462	15 692 308	13 562 130			
126 923 077	5	3 807 692	11 538 462	15 346 154	13 562 130			
115 384 615	6	3 461 538	11 538 462	15 000 000	13 562 130			
103 846 154	7	3 115 385	11 538 462	14 653 846	13 562 130			
92 307 692	8	2 769 231	11 538 462	14 307 692	13 562 130			
80 769 231	9	2 423 077	11 538 462	13 961 538	13 562 130			
69 230 769	10	2 076 923	11 538 462	13 615 385	13 562 130			
57 692 308	11	1 730 769	11 538 462	13 269 231	13 562 130			
46 153 846	12	1 384 615	11 538 462	12 923 077	13 562 130			
34 615 385	13	1 038 462	11 538 462	12 576 923	13 562 130			
23 076 923	14	692 308	11 538 462	12 230 769	13 562 130			
11 538 462	15	346 154	11 538 462	11 884 615	13 562 130			
ÖSSZESEN		35 307 692	150 000 000	185 307 692	185 307 692			
		A	B	A+B = C	C			

8. melléklet: ÉPK „A” verzió 33. épület – Amortizációs táblázat

ÉPK A.VERZIÓ 33.ÉPÜLET HASZNOSÍTÁSA								
CÍME: ADDRESS: 1158 BUDAPEST, ÓRJÁRAT U. 1-3								
TERVFAJTA: MEGVALÓSÍTHATÓSÁGI TANULMÁNYTERV								
FEASIBILITY STUDY								
AMORTIZÁCIÓS TÁBLÁZAT CHART OF AMORTISATION							2018.06.18	
KÖLCSÖN	300 000 000	K+K %	3,0	FUTAMIDŐ	15	TÜRELMI IDŐ	2	MEGJEGYZÉS
LOAN	300 000 000	I+C %	3,0	LOAN P.	15	GRACE P.	2	NOTES
MARADVÁNY	ÉV	ÉVI KAMAT	ÉVI TŐKERÉSZ	ÉVI RÉSZLET	ÉVI			
REST OF LOAN	YEAR	A.INTEREST	A.CAPITAL	ANNUAL INS.	A. INSTALLMENT			
300 000 000	1	9 000 000	0	9 000 000	9 000 000			
300 000 000	2	9 000 000	0	9 000 000	9 000 000			
300 000 000	3	9 000 000	19 231 000	28 231 000	23 526 843			
280 769 000	4	8 423 070	19 231 000	27 654 070	23 526 843			
261 538 000	5	7 846 140	19 231 000	27 077 140	23 526 843			
242 307 000	6	7 269 210	19 231 000	26 500 210	23 526 843			
223 076 000	7	6 692 280	19 231 000	25 923 280	23 526 843			
203 845 000	8	6 115 350	19 231 000	25 346 350	23 526 843			
184 614 000	9	5 538 420	19 231 000	24 769 420	23 526 843			
165 383 000	10	4 961 490	19 231 000	24 192 490	23 526 843			
146 152 000	11	4 384 560	19 231 000	23 615 560	23 526 843			
126 921 000	12	3 807 630	19 231 000	23 038 630	23 526 843			
107 690 000	13	3 230 700	19 231 000	22 461 700	23 526 843			
88 459 000	14	2 653 770	19 231 000	21 884 770	23 526 843			
69 228 000	15	2 076 840	19 231 000	21 307 840	23 526 843			
ÖSSZESEN		73 845 960	250 003 000	323 848 960	323 848 960			
		A	B	A+B = C	C			

9. melléklet: ÉPK „A” verzió 3. épület – Bevételi terv

ÉPK A.VERZIÓ 3.ÉPÜLET HASZNOSÍTÁSA								
CÍME:1158 BUDAPEST, ÓRJÁRAT U. 1-3								
TERVFAJTA: MEGVALÓSÍTHATÓSÁGI TANULMÁNYTERV								
BEVÉTELI TERV							2018.06.18	
TÉTELEK	%	M2	DB	Σ M2	FT/M2	ΣFT	HAVI BÉR FT	MEGJEGYZÉS/SUM
BÉRLETI DÍJAK SZÁMÍTÁSA HAVI								
alagsori raktár egység		64	1	64	800	40 960	51 200	
kihasználtsági %	80							
3ÉP./1. számú lakás		69	3	207	2 400	471 960	165 600	
kihasználtsági %	95							
3ÉP./2. számú lakás		37	20	736	3 250	2 272 400	119 600	
kihasználtsági %	95							
3ÉP./3. számú lakás		44	10	438	3 200	1 331 520	140 160	
kihasználtsági %	95							
VÁRHATÓ HAVI BEVÉTEL ÖSSZESEN						4 116 840		
VÁRHATÓ ÉVI BEVÉTEL ÖSSZESEN						49 402 080	KEREKÍTVE	50 000 000
VÁRHATÓ ÉVI KIADÁSOK SZÁMÍTÁSA								
üzemeltető szervezet díja	5,0 %							33. épület is ide
karbantartási költségek	2,0 %							tartozik
üzemeltetési kts g	3,0 %							a felújítási alaphoz a
felújítási alap	3,0 %							bérlők hozzájárulása
VÁRHATÓ ÉVI KIADÁSOK SZÁMÍTÁSA							KEREKÍTVE	7 000 000
ELSŐ 12 HÓNAPI BEVÉTEL ÖSSZ.				65	%	32 500 000	KEREKÍTVE	33 000 000
ELSŐ 12 HÓNAPI KIADÁS ÖSSZ.				85	%	5 950 000	KEREKÍTVE	6 000 000
JAVASOLT KONCESSZIÓS DÍJ								
				ÉV	%			
				0-6	0			
				6-15	0			
				15-30	37			
o ÜZEMELTETÉSI KTSG. :Az üzemeltető cég díja, a rendszeres üzemeltetési díj (takarítás, lift karbantartás, közös víz-csatorna villany, gáz számla, kisebb javítások a közös területen), valamint a felújítási alap egy része, közös költség formájában a bérlőket terheli (Közös kts g kb: 250 Ft/lakás m2)								
o ÁFA : Fordított ÁFA rendszer és lakásbérlesekre vonatkozó kedvezmények miatt ÁFA-t sem a bevételeknél, sem a kiadásoknál nem számolunk								
o INFLÁCIÓ : Feltételezésünk szerint évek során a kiadásokat és bevételeket az infláció azonos mértékben érinti, így azzal a megtérülésnek nem számolunk. (ez esetleges eltérés nem becsülhető)								
o JOGI VÁLTOZÁSOK :Nem vehetjük figyelembe az esetleges jogszabályi változásokat								
o FIX KAMATOZÁS :A bankkölcsönt fix kamatozásúnak feltételezzük								
o KEZDETI BEVÉTELEK :Az első évben a várható teljes bevételnek csak 65%val számolunk ami a kihasználtsági szorzóval ≥ 50%								
o ADÓTERHELÉS : Az adóterhelés kiszámítása nem lehetséges, az adózó cég ismeretlen helyzete, esetleges kedvezményei és az adózási jogszabályok éves változása miatt, ezért figyelmen kívül hagyjuk								
o JOGI VÁLTOZÁSOK :Nem vehetjük figyelembe az esetleges jogszabályi változásokat								
o KEZDETI BEVÉTELEK :Az első évben a várható teljes bevételnek csak 65% kal számolunk								
o BECSÜLT ADÓTERHELÉS Az adóterhelés pontos kiszámítása nem lehetséges								

10. melléklet: ÉPK „A” verzió 33. épület – Bevételi terv

ÉPK A.VERZIÓ 33.ÉPÜLET (60 LAKÁSOS) HASZNOSÍTÁSA						
CÍME:1158 BUDAPEST, ÖRJÁRAT U. 1-3						
TERVFAJTA: MEGVALÓSÍTHATÓSÁGI TANULMÁNYTERV						
BEVÉTELI TERV						2018.06.18
TÉTELEK	M2	FT/M2	DB	ΣFT	ΣΣΣM2	MEGJEGYZÉS
BÉRLETI DÍJAK SZÁMÍTÁSA HAVI						
alagsori üzlet egység	260	600	1	156 000		bér: 33.000 Ft/hó
kihasználtság 90%					140 400	
egyszobás lakások, alkovval	36	3 200	40	4 569 600		lakbér 120.000 Ft/hó
kihasználtság 95%					4 341 120	
1szoba, 2 fészobás lakások	68	2 500	20	3 405 000		lakbér 145.000 Ft/hó
kihasználtság 95%					3 234 750	
VÁRHATÓ HAVI BEVÉTEL ÖSSZESEN				8 130 600	7 716 270	
VÁRHATÓ ÉVI BEVÉTEL ÖSSZESEN					92 595 240	92 600 000
VÁRHATÓ ÉVI KIADÁSOK SZÁMÍTÁSA						
üzemeltető szervezet díja %	5,0				4 630 000	3. épület is ide tartozik!
karbantartási költségek %	2,0				1 852 000	
üzemeltetési kts g %	3,0				2 778 000	a felújítási alaphoz a
felújítási alap %	3,0				2 778 000	bérlők hozzájárulása 3%
VÁRHATÓ ÉVI KIADÁSOK SZÁMÍTÁSA				0	12 038 000	12 000 000
ELSŐ 12 HÓNAPI BEVÉTEL ÖSSZ						
	65	%		60 190 000	kerekítve	60 000 000
ELSŐ 12 HÓNAPI KIADÁS ÖSSZ						
	85	%		10 200 000	kerekítve	10 000 000
JAVASOLT KONCESSZIÓS DÍJ						
		ÉV	%			
		0-3	0			
		3-6	0			
		6-15	0			
		15-	37			

11. melléklet: ÉPK „A” verzió cash-flow elemzés

ÉPK 33-3. SZÁMÚ ÉPÜLET HASZNOSÍTÁSA		CÍM: 1118 BUDAPEST, ÓRJÁRATU. 1-3 MEGVALÓSÍTHATÓSÁGI TANULMÁNY												2018.06.18.					
IDŐ ÉV/FÉL ÉV	MŰVELETEK / IDŐ FÉL ÉV- ÉV	1.ÉV		2.ÉV		3.ÉV		4.ÉV		5.ÉV		6.ÉV		7.ÉV	8.ÉV	9.ÉV	10.ÉV	11.ÉV	12.ÉV
		1.F.ÉV	2.F.ÉV	1.F.ÉV	2.F.ÉV	1.F.ÉV	2.F.ÉV	1.F.ÉV	2.F.ÉV	1.F.ÉV	2.F.ÉV	1.F.ÉV	2.F.ÉV						
MEGVALÓSÍTÁS		Σ MFI																	
	33 ÉP ELŐKÉSZÍTÉSSZAKÉRTÉS	-1,00																	
	33 ÉP ÉP.ENG. TERV-ENG. ELJÁRÁS	-10,00																	
	33 KIVITELI TERV-ELŐKÉSZÍTÉS	-16,00	-16,00																
	33 ÉP KIVITELEZÉS	-810,00		-200,00	-240,00	-290,00	-80,00												
	33 É. MŰVEZETÉS-MŰSZAKI ELLENŐRZÉS	-12,00		-3,00	-3,00	-3,00	-3,00												
	33 ÉP ÁTADÁS- HIÁNPÓTL. BEÜZEMELÉS	0,00																	
	33 ÉP ÜGYVÉDI, EGYÉB KÖLTSEGEK	-1,00	-0,50				-0,50												
	3.ÉP ELŐKÉSZÍTÉSSZAKÉRTÉS	-3,00	-3,00																
	3.ÉP ÉP.ENG. TERV-ENG. ELJÁRÁS	-7,00	-7,00																
	3. KIVITELI TERV-ELŐKÉSZÍTÉS	-11,00	-11,00																
	3.ÉP KIVITELEZÉS	-430,00		-100,00	-129,00	-158,00	-43,00												
	3 É. MŰVEZETÉS-MŰSZAKI ELLENŐRZÉS	-7,00		-1,75	-1,75	-1,75	-1,75												
	3.ÉP ÁTADÁS- HIÁNPÓTL. BEÜZEMELÉS	0,00																	
	3.ÉP ÜGYVÉDI, EGYÉB KÖLTSEGEK	-2,00	-1,00				-1,00												
FINANSZÍROZÁS																			
	33 ÉP ÖNERŐ 250 000 000 FT	250,00	250,00																
	33 ÉP 1. LEHÍVÁS 300 000 000 FT	-23,85		300,00	-4,50	-4,50	-4,50	-4,50	-11,76	-11,76	-11,76	-11,76	-23,53	-23,53	-23,53	-23,53	-23,53	-23,53	-23,53
	33 ÉP 2. LEHÍVÁS 300 000 000 FT	-23,85			300,00	-4,50	-4,50	-4,50	-4,50	-11,76	-11,76	-11,76	-11,76	-23,53	-23,53	-23,53	-23,53	-23,53	-23,53
	3.ÉP ÖNERŐ 160 000 000 FT	160,00	160,00																
	3.ÉP 1. LEHÍVÁS 150 000 000 FT	-35,31		150,00	-2,25	-2,25	-2,25	-2,25	-6,78	-6,78	-6,78	-6,78	-13,56	-13,56	-13,56	-13,56	-13,56	-13,56	-13,56
	3.ÉP 2. LEHÍVÁS 150 000 000 FT	-35,31			150,00	-2,25	-2,25	-2,25	-2,25	-6,78	-6,78	-6,78	-6,78	-13,56	-13,56	-13,56	-13,56	-13,56	-13,56
ÉRTÉKESÍTÉS-ÜZEMELTETÉS																			
	33 ÉP ÉRTÉKESÍTÉS KÖLTSEGE	1,35				-0,90	0,00	-1,39	0,00	0,00	0,15	0,15	0,15	0,15	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14
	33 ÉP BÉRBEADÁSI BEVÉTELEK	2 513,90				30,00	30,00	46,30	46,30	46,30	46,30	46,30	46,30	92,60	92,60	92,60	92,60	92,60	92,60
	33 ÉP ÉVI ÜZEMELTETÉSI KÖLTSEG	-328,00				-5,00	-5,00	-6,00	-6,00	-6,00	-6,00	-6,00	-6,00	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00
		0,00																	
	3.ÉP ÉRTÉKESÍTÉS KÖLTSEGE	2,15				-0,50	0,00	0,26	0,15	0,15	0,15	0,15	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08
	3.ÉP BÉRBEADÁSI BEVÉTELEK	1 358,00				16,50	16,50	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00
	3.ÉP ÉVI ÜZEMELTETÉSI KÖLTSEG	-191,50				-3,00	-3,00	-3,50	-3,50	-3,50	-3,50	-3,50	-7,00	-7,00	-7,00	-7,00	-7,00	-7,00	-7,00
ÖSSZESEN																			
	KONCEZSIÓS DÍJ	-772,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TÁRSASÁGI ADÓ 9%	-232,60	-0,10	0,00	0,00	0,00	0,00	-3,34	-3,47	-5,46	-5,58	-5,58	-5,59	-11,14	-11,14	-11,14	-11,14	-11,14	-11,14
	FÉLÉVI ÉVI ÖSSZESEN	1 332,39	387,40	-27,00	-304,75	76,25	-9,50	-108,98	21,54	41,71	31,08	19,28	19,42	57,04	38,50	38,49	38,49	38,49	38,49
	HALMOZOTT ÖSSZESEN	17 995,41	387,40	360,40	55,65	131,90	122,40	13,42	34,95	76,66	107,73	127,02	146,43	165,85	222,89	261,39	299,89	338,38	376,87
MEGJEGYZÉSEK: A BÉIRT PÉNZÖSSZEGEK MILLIÓ FT-BAN ÉRTENDŐK, ÁFA NÉLKÜL (ÁFAEGYSÜLY MIATT) A NEGATÍV SZÁMOK KIADÁST A POZITÍV SZÁMOK BEVÉTELT JEJELŐNEK.																			
NVP																			
	FÉLÉVI ÉVI ÖSSZESEN	636,18	360,40		-228,50		-118,48		63,24		50,36		38,83	76,46	95,54	76,99	76,99	76,99	76,99
	KONCEZSIÓS DÍJBEVÉTEL	197,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	BECSÜLT INGATLAN ÉRTÉK	127																	
	ELVÁRHATÓ KONCEZSIÓS DÍJBEVÉTEL	195,23	12,7		12,7		12,7		12,7		12,7		12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7
	HOZAM KÖLTSEG RÁTA	1,6																	

ÉPK 33-3. SZÁMÚ ÉPÜLET HASZNOSÍTÁSA		CÍM: 1118 BUDAPEST, ÓRJÁRAT U. 1-3 MEGVALÓSÍTHATÓSÁGI TANULMÁNY 2018.06.18.																		
IDŐ ÉV/FÉL-ÉV		13.ÉV	14.ÉV	15.ÉV	16.ÉV	17.ÉV	18.ÉV	19.ÉV	20.ÉV	21.ÉV	22.ÉV	23.ÉV	24.ÉV	25.ÉV	26.ÉV	27.ÉV	28.ÉV	29.ÉV	30.ÉV	
MŰVELEK / IDŐ FÉL-ÉV																				
MEGVALÓSÍTÁS	ΣMFI																			
33 ÉP ELŐKÉSZÍTÉS SZAKÉRTÉS	-1,00																			
33 ÉP ÉP.ENG. TERV-ENG. ELJÁRÁS	-10,00																			
33 KIVITELI TERV-ELŐKÉSZÍTÉS	-16,00																			
33 ÉP KIVITELEZÉS	-810,00																			
33 É. MŰVEZETÉS-MŰSZAKI ELLENŐRZÉS	-12,00																			
33 ÉP ÁTADÁS- HIÁNYPÓTL. BEŰZEMELÉS	0,00																			
33 ÉP ÜGYVÉDI, EGYÉB KÖLTSEGEK	-1,00																			
3 ÉP ELŐKÉSZÍTÉS SZAKÉRTÉS	-3,00																			
3 ÉP ÉP.ENG. TERV-ENG. ELJÁRÁS	-7,00																			
3 KIVITELI TERV-ELŐKÉSZÍTÉS	-11,00																			
3 ÉP KIVITELEZÉS	-430,00																			
3 É. MŰVEZETÉS-MŰSZAKI ELLENŐRZÉS	-7,00																			
3 ÉP ÁTADÁS- HIÁNYPÓTL. BEŰZEMELÉS	0,00																			
3 ÉP ÜGYVÉDI, EGYÉB KÖLTSEGEK	-2,00																			
FINANSZÍROZÁS																				
33 ÉP ÖNERŐ 250 000 000 FT	250,00																			
33 ÉP 1. LEHÍVÁS 300 000 000 FT	-23,85	-23,53	-23,53	-23,53	-23,53	-23,53														
33 ÉP 2. LEHÍVÁS 300 000 000 FT	-23,85	-23,53	-23,53	-23,53	-23,53	-23,53	-23,53													
3 ÉP ÖNERŐ 160 000 000 FT	160,00																			
3 ÉP 1. LEHÍVÁS 150 000 000 FT	-35,31	-13,56	-13,56	-13,56	-13,56	-13,56														
3 ÉP 2. LEHÍVÁS 150 000 000 FT	-35,31	-13,56	-13,56	-13,56	-13,56	-13,56	-13,56													
ÉRTÉKESÍTÉS- ÜZEMELTETÉS																				
33 ÉP ÉRTÉKESÍTÉS KÖLTSEGE	1,35	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	
33 ÉP BÉRBEADÁSI BEVÉTELEK	2 513,90	92,60	92,60	92,60	92,60	92,60	92,60	92,60	92,60	92,60	92,60	92,60	92,60	92,60	92,60	92,60	92,60	92,60	92,60	
33 ÉP ÉVI ÜZEMELTETÉSI KÖLTSEG	-328,00	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00	
	0,00																			
3 ÉP ÉRTÉKESÍTÉS KÖLTSEGE	2,15	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	
3 ÉP BÉRBEADÁSI BEVÉTELEK	1 358,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	
3 ÉP ÉVI ÜZEMELTETÉSI KÖLTSEG	-191,50	-7,00	-7,00	-7,00	-7,00	-7,00	-7,00	-7,00	-7,00	-7,00	-7,00	-7,00	-7,00	-7,00	-7,00	-7,00	-7,00	-7,00	-7,00	
ÖSSZESEN																				
KONCESSZIÓS DÍJ	-772,60	0,00	0,00	-48,29	-48,29	-48,29	-48,29	-48,29	-48,29	-48,29	-48,29	-48,29	-48,29	-48,29	-48,29	-48,29	-48,29	-48,29	-48,29	
TÁRSASÁGI ADÓ 9%	-232,60	-11,14	-11,14	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	-6,80	
FÉLÉVI/ÉVI ÖSSZESEN	1 332,39	38,49	38,49	-5,45	-5,45	-5,45	31,64	68,73	68,73	68,73	68,73	68,73	68,73	68,73	68,73	68,73	68,73	68,73	68,73	
HALMOZOTT ÖSSZESEN	17 995,41	453,86	492,35	486,90	481,45	476,00	507,64	576,37	645,10	713,83	782,56	851,29	920,02	988,75	1057,48	1126,21	1194,94	1263,66	1332,39	
MEGJEGYZÉSEK: A BEÍRT PÉNZSZÁMOK MILLIÓ FT-BAN ÉRTENDŐK, ÁFA NÉLKÜL (ÁFAEGYENSŰLY MIATT) A NEGATÍV SZÁMOK KIADÁST A POZITÍV SZÁMOK BEVÉTELT JELELNEK.																				
	NVP																			
FÉLÉVI/ÉVI ÖSSZESEN	636,18	76,99	76,99	33,04	-10,90	-10,90	26,19	100,37	137,46	137,46	137,46	137,46	137,46	137,46	137,46	137,46	137,46	137,46	137,46	
KONCESSZIÓS DÜBEVÉTEL	197,24	0,00	0,00	48,29	48,29	48,29	48,29	48,29	48,29	48,29	48,29	48,29	48,29	48,29	48,29	48,29	48,29	48,29	48,29	
BECSÜLT INGATLAN ÉRTÉK	127																			
ELVÁRHATÓ KONCESSZIÓS DÜBEVÉTEL	195,23	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	
HOZAM KÖLTSEG RÁTA	1,6																			

12. melléklet: ÉPK „B” verzió 33. épület – Nettó területszámítás

ÉPK B.VERZIÓ 33.ÉPÜLET HASZNOSÍTÁSA					
CÍME:1158 BUDAPEST, ŐRJÁRAT U. 1-3					
TERVFAJTA: MEGVALÓSÍTHATÓSÁGI TANULMÁNYTERV					
NETTÓ TERÜLETSZÁMÍTÁS 2018.06.18					
SZINTEK	M2	DB	ΣM2	ΣΣM2	MEGJEGYZÉS
-1,46/+1,15 SZINTEK					az ÉK és DNY épület számyakban,
alagsori bérraktár	73,3	3,0	219,9		
alagsori bérraktár	42,0	1,0	42,0		
É számy tárolók összevonva	134,4	1,0	134,4		
D számy tárolók összevonva	124,8	1,0	124,8		
É számy közlekedők	48,9	1,0	48,9		
D számy közlekedők	32,5	1,0	32,5		
Lépcsóház blokk	38,2	1,0	38,2		
ALAGSOR ÖSSZESEN				640,7	
FLDSZ.+4 EMELET					szintenként 8 db. egy szobás 4 db.egyszoba+2 félszobás lakást feltételezve. Loggiák fél m2-rel számolva (lásd: lakássémák)
33ÉP/1 számú lakás	35,7	40,0	1 426,0		
33ÉP/2 számú lakás	68,1	20,0	1 362,0		
Lépcsóházi blokk	35,8	5,0	179,0		
függő folyosó	82,0	5,0	410,0	fél m2-rel számolva	
FLDSZ.+ EMELET ÖSSZESEN				3 377,0	
ALAGSORI BÉRAKTÁRAK ÖSSZEONVA			262,00		
ALAGSORI TÁROLÓK-KÖZLEKEDŐK			378,81		
LAKÁSOK ÖSSZEONVONT TERÜLETE			2 788		
FÜGGŐFOLYOSÓK ÖSSZEONVA			410		
LÉPCSŐHÁZAK ÖSSZEONVA			179		
			4 017,8		
NETTÓ TERÜLET ÖSSZESEN				4 017,7	APPR: 4000 NETTÓ M2

13. melléklet: ÉPK „B” verzió U1-U2. épület – Nettó területszámítás

ÉPK B.VERZIÓ U1-U2. ÉPÜLET ÉPÍTÉSE (KÉT EGYFORMA ÉPÜLET)					
CÍME:1158 BUDAPEST, ÓRJÁRAT U. 1-3					
TERVFAJTA: MEGVALÓSÍTHATÓSÁGI TANULMÁNYTERV					
NETTÓ TERÜLETSZÁMÍTÁS					2018.06.18
SZINTEK	M2	DB	ΣM2	ΣΣM2	MEGJEGYZÉS
PINCESZINT					
garázs tér	590,8	2	1 182		
bérraktár	51,3	2	103		
tároló tér	206,3	2	413		
lépcsőházi blokk	21,9	2	44		
PINCESZINT ÖSSZESEN				1 740,7	közlekedőkkel együtt
FÖLDSZINT					
U/1 lakás	33,2	8	266		
U/2 lakás	52,3	2	105		
U/3 lakás	56,7	2	113		
U/4 lakás	70,7	2	141	625,0	lakások fldsz-en
Közös helyiségek	53,4	2	107		előtér, tárolók
Lépcsőházi blokk	26,5	2	53		lift előtérral
függő folyosó	32,7	2	65		
FLDSZ.+ EMELET ÖSSZESEN				850,2	
EMELETEK					
U/1 lakás +erkély	35,8	32	1 146		erkély fél területtel
U/2 lakás +erkély	55,4	8	443		
U/3 lakás +erkély	59,6	8	477		
U/4 lakás +erkély	73,6	8	589	2 654,4	lakások az emeleteken
Lépcsőházi blokk	26,5	8	212		
függő folyosó	32,7	8	262		
FLDSZ.+ EMELET ÖSSZESEN				3 128,0	
PINCE GARÁZSTÉR			1 182		
PINCE TÁROLÓTÉR			413		
PINCE BÉRRAKTÁR			103		
LAKÁSOK ÖSSZEONVA			3 279		
FÜGŐFOLYOSÓK ÖSSZEONVA			327		
KÖZÖS HELYISÉGEK (előtér, tároló stb.)			107		
LÉPCSŐHÁZAK ÖSSZEONVA			309		
			5 720		
NETTÓ TERÜLET ÖSSZESEN				5 719	APPR: 5700 NETTÓ M2

14. melléklet: ÉPK „B” verzió 33. épület – Felújítási költségbeccslés

ÉPK B.VERZIÓ 33.ÉPÜLET HASZNOSÍTÁSA						
CÍME:1158 BUDAPEST, ÓRJÁRAT U. 1-3						
TERVFAJTA: MEGVALÓSÍTHATÓSÁGI TANULMÁNYTERV						
02 FELÚJÍTÁSI KÖLTSÉGBECSLÉS						2018.06.18
TÉTELEK	ME	E.ÁR	DB	ΣFT	ΣΣFT	MEGJEGYZÉS
ÉPÍTÉS- BONTÁS						
Költségbeccslés az ÉTK Építőipari Költségbeccslési Segédlet 2018 kiadvány adatainak, valamint saját adatgyűjtemény felhasználásával készült.						
Telepszerűen épített lakóház újonnan, teljes ktsg.					300 000	Ft/m2
Szükséges bontási mun kák					10 000	Ft/m2
Meglévő alapozás és szerkezet (javítási ktsg levonva 5%)					-100 000	Ft/m2
Fajlagos építési költség lakószintekre					210 000	
Kerekített fajlagos építési költség lakószintekre					210 000	Ft/m2
A bérlakások nettó m2-ben balkonok fél alapterülettel számolva						
Lakásfolyosók					80 000	Ft/m2
Lépcsőház					100 000	Ft/m2
Pince berraktárak egyszerű kivitelben					150 000	Ft/m2
Pincei felújítás, vízszigetelésekkel, egyszerű kivitelben kb 65%					100 000	Ft/m2
alaksori berraktárak	Ft/m2	150 000	262	39 300 000		
alagsori tárolók-közlekedők	Ft/m2	120 000	379	45 457 200		
lakások összevonva	Ft/m2	210 000	2 788	585 480 000		5x 420=2100
függőfolyosók összevonva	Ft/m2	80 000	410	32 800 000		5x 83= 415
lépcsőház	Ft/m2	100 000	179	17 900 000		5x 27= 135
felvonó	db		1	10 000 000		
parkoló építés 39 gk-ra	Ft/m2	8 000	600	4 800 000		meglévő bekötő út!
járdaépítés viacolor	Ft/m2	8 000	50	400 000		
térvilágítás	db	100 000	5	500 000		
KIVITELI KTSG.					736 637 200	
TARTALÉK	%	10			73 663 720	
KIVITELEZÉSI KTSG ÖSSZESEN					810 300 920	810 000 000
TERVEZÉS ÉS LEBONYOLÍTÁS						
építési engedélyezési dok.	db			10 000 000		Kamarai díj 60%
kiviteli tervdokumentáció	db			16 000 000		800 x 6% x 0,55=
szakértői ktsg. -szaktervezés	becsült			1 000 000		appr.26 millió
művezetés 0,5%	becsült			4 000 000		
műszaki ellenőrzés 1%	becsült			8 000 000		
illetékek, jogi ktsg	becsült			1 000 000		
TERVEZÉS ÉS LEBONYOLÍTÁS ÖSSZESEN					39 000 000	40 000 000
PROJEKT KÖLTSÉG ÖSSZESEN						850 000 000

15. melléklet: ÉPK „B” verzió U1-U2. épület – Költségbecslés

ÉPK B.VERZIÓ U1-U2. ÉPÜLET ÉPÍTÉSE (KÉT EGYFORMA ÉPÜLET)						
CÍME:1158 BUDAPEST, ŐRJÁRAT U. 1-3						
TERVFAJTA: MEGVALÓSÍTHATÓSÁGI TANULMÁNYTERV						
02 KÖLTSÉGBECSLÉS						2018.06.18
TÉTELEK	ME	E.ÁR	DB	ΣFT	ΣΣFT	MEGJEGYZÉS
ÉPÍTÉS- BONTÁS						
Költségbecslés az ÉTK Építőipari Költségbecslési Segédlet 2018 kiadvány adatainak, valamint saját adatgyűjtemény felhasználásával készült. Az egyes eltérő költségű épületrészekre fajlagos, m ² -re vetített szekció kv. Készült						
garázsok fajlagos költsége (természetes szellőzéssel)					140 000	Ft/m²
tárolók fajlagos költsége (természetes szellőzéssel)					120 000	Ft/m²
lakások fajlagos költsége					280 000	Ft/m²
függőfolyosók fajlagos költsége					140 000	Ft/ m²
lépcsőház fajlagos költsége					220 000	Ft/ m²
3. épület bontás fajlagos költsége (hagyományos szerkezet)					25 000	Ft/m²
3. épület bontása	Ft/lm ³	25 000	2 000	50 000 000		
pincei garasztér	Ft/m ²	140 000	1 182	165 435 200		
pincei tárolótér	Ft/m ²	120 000	413	49 512 000		
pincei berraktár	Ft/m ²	120 000	103	12 360 000		
lakások összevonva	Ft/m ²	280 000	3 279	918 120 000		
közös helyiségek	Ft/m ²	280 000	107	29 960 000		
függőfolyosók összevonva	Ft/m ²	140 000	327	45 780 000		
lépcsőház összevonva	Ft/m ²	220 000	309	67 980 000		
felvonó	db	10 millió	2	20 000 000		
járdaépítés viacolor	Ft/m ²	8 000	200	1 600 000		
térvilágítás	db	100 000	5	500 000		
tetőkertek	Ft/m ²	10 000	400	4 000 000		
KIVITELI KTSG.					1 365 247 200	
TARTALÉK	%	5			68 262 360	
KIVITELEZÉSI KTSG ÖSSZESEN					1 433 509 560	1 430 000 000
TERVEZÉS ÉS LEBONYOLÍTÁS						
építési engedélyezési dok.	db			12 000 000		Kamarai díj 60%
kiviteli tervdokumentáció	db			18 000 000		700m x 6 % x 0,6=
szakértői ktsg.-szaktervezés	becsült			1 500 000		25 millió+25%=
művezetés	becsült			4 000 000		30 millió
műszaki ellenőrzés	becsült			8 000 000		
illetékek, jogi ktsg	becsült			1 500 000		
TERVEZÉS ÉS LEBONYOLÍTÁS ÖSSZESEN					45 000 000	45 000 000
PROJEKT KÖLTSÉG ÖSSZESEN KEREKÍTVE						1 475 000 000

16. melléklet: ÉPK „B” verzió 33. épület – Banki kölcsön

ÉPK B.VERZIÓ 33.ÉPÜLET HASZNOSÍTÁSA			
CÍME: ADRESS: 1158 BUDAPEST, ÖRJÁRAT U. 1-3			
TERVFAJTA: MEGVALÓSÍTHATÓSÁGI TANULMÁNYTERV			
FEASIBILITY STUDY			
BANKI KÖLCSÖN -BANK LOAN PACKAGE			2018.06.18
KÖLCSÖN NEVE			
NAME OF LOAN PACKAGE		INGATLANFEJLESZTÉSI HITEL	
HITELEZŐ			
LANDING BANK			
HITEL FELVEVŐ		KIVITELEZŐ ZRT.?	
DEPTOR			
KÖLCSÖN ÖSSZEG	FT	600 000 000	LEHÍVÁS KÉT RÉSZLETBEN
LOAN AMOUNT			
ÖNRÉSZ MIN: 40%	FT	250 000 000	
DOWNPAYMENT			
KAMAT	%	2,25	BUBOR+ 2% VÁLTOZATLAN
INTEREST RATE			
SZÁMLANYITÁSI DÍJ	FT		FELTÉTELEZETT
FEE OF ACCOUNT OPENING			
KEZELÉSI KÖLTSÉG %	%	0,75	KAMATSZERŰ
BANKING CHARGES			
FUTAMIDŐ	ÉV	15	EGYÉB* BIZTOSÍTÉK:
FINANCING PERIOD			OPCIÓS VÉTELI JOG
TÜRELMI IDŐ	ÉV	2	ELIDEGENÍTÉSI-TERHELÉSI TILALOM
GRACE PERIOD			ÜZLETRÉSZEN ALAPÍTOTT ZÁLOG
BIZTOSÍTÉK : BANKGARANCIA			JOGON ÉS KÖVETELÉSEN ALAPÍTOTT
JELZÁLOG			ZÁLOG (ÁRBEVÉTEL ENGEDMÉNY)
EGYÉB*			ZÁROLT SZÁMLÁK
SECURITY: AVALISING BANK			TARTALÉK SZÁMLÁK
MORGAGE			BIZTOSÍTÁSI ENGEDMÉNYEZÉS
OTHERS			KÉSZFIZETŐ KEZESSÉG STB.
ÜGYNÖKI JUTALÉK	FT	0,00	
AGENCY FEE			
HITELFELTÉTELEK	FT		NEM ISMERT (8-10 OLD.)
CONDITIONS			
ÁRFOLYAM FELTÉTELEK	FT		CSAK DEVIZAKÖLCSÖNNÉL
EXCHANGE CONDOTIONS			

17. melléklet: ÉPK „B” verzió U1-U2. épület – Banki kölcsön

ÉPK B.VERZIÓ U1-U2. ÉPÜLET ÉPÍTÉSE (KÉT EGYFORMA ÉPÜLET)			
CÍME: ADRESS: 1158 BUDAPEST, ÖRJÁRAT U. 1-3			
TERVFAJTA: MEGVALÓSÍTHATÓSÁGI TANULMÁNYTERV			
FEASIBILITY STUDY			
BANKI KÖLCSÖN -BANK LOAN PACKAGE			2018.06.18
KÖLCSÖN NEVE			
		INGATLANFEJLESZTÉSI HITEL	
NAME OF LOAN PACKAGE			
HITELEZŐ			
LANDING BANK			
HITEL FELVEVŐ			KIVITELEZŐ ZRT.?
DEPTOR			
KÖLCSÖN ÖSSZEG	FT	1 000 000 000	LEHÍVÁS KÉT RÉSZLETBEN
LOAN AMOUNT			
ÖNRÉSZ MIN: 30%	FT	475 000 000	
DOWNPAYMENT			
KAMAT	%	2,25	BUBOR+ 2% VÁLTOZATLAN
INTEREST RATE			
SZÁMLANYITÁSI DÍJ	FT		FELTÉTELEZETT
FEE OF ACCOUNT OPENING			
KEZELÉSI KÖLTSÉG %	%	0,75	KAMATSZERŰ
BANKING CHARGES			
FUTAMIDŐ	ÉV	15	EGYÉB* BIZTOSÍTÉK:
FINANCING PERIOD			OPCIÓS VÉTELI JOG
TÜRELMI IDŐ	ÉV	2	ELIDEGENÍTÉSI-TERHELÉSI TILALOM
GRACE PERIOD			ÜZLETRÉSZEN ALAPÍTOTT ZÁLOG
BIZTOSÍTÉK : BANKGARANCIA			JOGON ÉS KÖVETELÉSEN ALAPÍTOTT
JELZÁLOG			ZÁLOG (ÁRBEVÉTEL ENGEDMÉNY)
EGYÉB*			ZÁROLT SZÁMLÁK
SECURITY: AVALISING BANK			TARTALÉK SZÁMLÁK
MORGAGE			BIZTOSÍTÁSI ENGEDMÉNYEZÉS
OTHERS			KÉSZFIZETŐ KEZESSÉG STB.
ÜGYNÖKI JUTALÉK	FT	0,00	
AGENCY FEE			
HITELFELTÉTELEK	FT		NEM ISMERT (8-10 OLD.)
CONDITIONS			
ÁRFOLYAM FELTÉTELEK	FT		CSAK DEVIZAKÖLCSÖNNÉL
EXCHANGE CONDOTIONS			

18. melléklet: ÉPK „B” verzió 33. épület – Amortizációs táblázat

ÉPK B.VERZIÓ 33.ÉPÜLET HASZNOSÍTÁSA								
CÍME: ADDRESS: 1158 BUDAPEST, ÓRJÁRAT U. 1-3								
TERVFAJTA: MEGVALÓSÍTHATÓSÁGI TANULMÁNYTERV								
FEASIBILITY STUDY								
AMORTIZÁCIÓS TÁBLÁZAT CHART OF AMORTISATION						2018.06.18		
KÖLCSÖN	300 000 000	K+K %	3,0	FUTAMIDŐ	15	TÜRELMI IDŐ	2	MEGJEGYZÉS
LOAN	250 000 000	I+C %	3,0	LOAN P.	15	GRACE P.	2	NOTES
MARADVÁNY	ÉV	ÉVI KAMAT	ÉVI TŐKERÉSZ	ÉVI RÉSZLET	ÉVI			
REST OF LOAN	YEAR	A.INTEREST	A.CAPITAL	ANNUAL INS.	A. INSTALLMENT			
300 000 000	1	9 000 000	0	9 000 000	9 000 000			
300 000 000	2	9 000 000	0	9 000 000	9 000 000			
300 000 000	3	9 000 000	19 231 000	28 231 000	23 526 843			
280 769 000	4	8 423 070	19 231 000	27 654 070	23 526 843			
261 538 000	5	7 846 140	19 231 000	27 077 140	23 526 843			
242 307 000	6	7 269 210	19 231 000	26 500 210	23 526 843			
223 076 000	7	6 692 280	19 231 000	25 923 280	23 526 843			
203 845 000	8	6 115 350	19 231 000	25 346 350	23 526 843			
184 614 000	9	5 538 420	19 231 000	24 769 420	23 526 843			
165 383 000	10	4 961 490	19 231 000	24 192 490	23 526 843			
146 152 000	11	4 384 560	19 231 000	23 615 560	23 526 843			
126 921 000	12	3 807 630	19 231 000	23 038 630	23 526 843			
107 690 000	13	3 230 700	19 231 000	22 461 700	23 526 843			
88 459 000	14	2 653 770	19 231 000	21 884 770	23 526 843			
69 228 000	15	2 076 840	19 231 000	21 307 840	23 526 843			
ÖSSZESEN		73 845 960	250 003 000	323 848 960	323 848 960			
		A	B	A+B = C	C			

19. melléklet: ÉPK „B” verzió U1-U2. épület – Amortizációs táblázat

ÉPK B.VERZIÓ U1-U2. ÉPÜLET ÉPÍTÉSE (KÉT EGYFORMA ÉPÜLET)								
CÍME: ADDRESS: 1158 BUDAPEST, ŐRJÁRAT U. 1-3								
TERVFAJTA: MEGVALÓSÍTHATÓSÁGI TANULMÁNYTERV								
FEASIBILITY STUDY								
AMORTIZÁCIÓS TÁBLÁZAT CHART OF AMORTISATION						2018.06.18		
KÖLCSÖN	500 000 000	K+K %	3,0	FUTAMIDŐ	15	TÜRELMI IDŐ	2	MEGJEGYZÉS
LOAN		I+C %		LOAN P.		GRACE P.		NOTES
MARADVÁNY	ÉV	ÉVI KAMAT	ÉVI TŐKERÉSZ	ÉVI RÉSZLET	ÉVI			
REST OF LOAN	YEAR	A.INTEREST	A.CAPITAL	ANNUAL INS.	A. INSTALLMENT			
500 000 000	1	15 000 000	0	15 000 000	15 000 000			
500 000 000	2	15 000 000	0	15 000 000	15 000 000			
500 000 000	3	15 000 000	38 461 538	53 461 538	45 207 101			
461 538 462	4	13 846 154	38 461 538	52 307 692	45 207 101			
423 076 923	5	12 692 308	38 461 538	51 153 846	45 207 101			
384 615 385	6	11 538 462	38 461 538	50 000 000	45 207 101			
346 153 846	7	10 384 615	38 461 538	48 846 154	45 207 101			
307 692 308	8	9 230 769	38 461 538	47 692 308	45 207 101			
269 230 769	9	8 076 923	38 461 538	46 538 462	45 207 101			
230 769 231	10	6 923 077	38 461 538	45 384 615	45 207 101			
192 307 692	11	5 769 231	38 461 538	44 230 769	45 207 101			
153 846 154	12	4 615 385	38 461 538	43 076 923	45 207 101			
115 384 615	13	3 461 538	38 461 538	41 923 077	45 207 101			
76 923 077	14	2 307 692	38 461 538	40 769 231	45 207 101			
38 461 538	15	1 153 846	38 461 538	39 615 385	45 207 101			
ÖSSZESEN		117 692 308	500 000 000	617 692 308	617 692 308			
		A	B	A+B = C	C			

20. melléklet: ÉPK „B” verzió 33. épület – Bevételi terv

ÉPK B.VERZIÓ 33.ÉPÜLET (60 LAKÁSOS) HASZNOSÍTÁSA						
CÍME:1158 BUDAPEST, ŐRJÁRAT U. 1-3						
TERVFAJTA: MEGVALÓSÍTHATÓSÁGI TANULMÁNYTERV						
BEVÉTELI TERV						2018.06.18
TÉTELEK	M2	FT/M2	DB	ΣFT	ΣΣΣM2	MEGJEGYZÉS
BÉRLETI DÍJAK SZÁMÍTÁSA HAVI						
alagsori üzlet egység	260	600	4	624 000		bér: 33.000 Ft/hó
kihasználtság 90%					561 600	
egyszobás lakások, alkovval	36	3 200	40	4 569 600		lakbér 120.000 Ft/hó
kihasználtság 95%					4 341 120	
1szoba, 2 félszobás lakások	68	2 500	20	3 405 000		lakbér 145.000 Ft/hó
kihasználtság 95%					3 234 750	
VÁRHATÓ HAVI BEVÉTEL ÖSSZESEN				8 598 600	8 137 470	
VÁRHATÓ ÉVI BEVÉTEL ÖSSZESEN					97 649 640	97 650 000
VÁRHATÓ ÉVI KIADÁSOK SZÁMÍTÁSA						
üzemeltető szervezet díja %	5,0				4 882 500	3. épület is ide tartozik!
karbantartási költségek %	2,0				1 953 000	a felújítási alaphoz a
üzemeltetési kts g %	3,0				2 929 500	
felújítási alap %	3,0				2 929 500	bérlők hozzájárulása 3%
VÁRHATÓ ÉVI KIADÁSOK SZÁMÍTÁSA				0	12 694 500	12 000 000
ELSŐ 12 HÓNAPI BEVÉTEL ÖSSZ						
	65	%		63 472 500	kerekítve	60 000 000
ELSŐ 12 HÓNAPI KIADÁS ÖSSZ						
	85	%		10 200 000	kerekítve	10 000 000
JAVASOLT KONCESSZIÓS DÍJ						
	ÉV	%				
	0-3	0				
	3-6	0				
	6-15	0				
	15-	26				

21. melléklet: ÉPK „B” verzió U1-U2. épület – Bevételi terv

ÉPK B.VERZIÓ U1-U2. ÉPÜLET ÉPÍTÉSE (KÉT EGYFORMA ÉPÜLET)							
CÍME:1158 BUDAPEST, ŐRJÁRAT U. 1-3							
TERVFAJTA: MEGVALÓSÍTHATÓSÁGI TANULMÁNYTERV							
BEVÉTELI TERV						2018.06.18	
TÉTELEK	M2	FT/M2	DB	ΣFT	ΣΣΣM2	MEGJEGYZÉS	
BÉRLETI DÍJAK SZÁMÍTÁSA HAVI							
pince garázsok	14,4		56	1 120 000		bér: Ft/hó	20 000
kihasználtság 80%					896 000		
pince bérraktár	103,0	600	1	61 800			
kihasználtság 80%					49 440		
U/1 .lakások	33,2	3 916	8	1 040 000		bér: Ft/hó	130 000
kihasználtság 95%					988 000		
U/2 lakás	52,3	3 059	2	320 000		bér: Ft/hó	160 000
kihasználtság 95%					304 000		
U/3 lakás	56,7	2 910	2	330 000		bér: Ft/hó	165 000
kihasználtság 95%					313 500		
U/4 lakás	70,7	2 546	2	360 000		bér: Ft/hó	180 000
kihasználtság 95%					342 000		
U/1 .lakások erkéllyel	35,8	3 771	32	4 320 000		bér: Ft/hó	135 000
kihasználtság 95%					4 104 000		
U/2 .lakások erkéllyel	55,4	2 978	8	1 320 000		bér: Ft/hó	165 000
kihasználtság 95%					1 254 000		
U/3.lakások erkéllyel	59,6	2 852	8	1 360 000		bér: Ft/hó	170 000
kihasználtság 95%					1 292 000		
U/4 .lakások erkéllyel	73,6	2 514	8	1 480 000		bér: Ft/hó	185 000
kihasználtság 95%					1 406 000		
VÁRHATÓ HAVI BEVÉTEL ÖSSZESEN					11 711 800		
VÁRHATÓ ÉVI BEVÉTEL ÖSSZESEN					140 541 600	kerekítve	140 500 000
VÁRHATÓ ÉVI KIADÁSOK SZÁMÍTÁSA							
üzemeltető szervezet díja %	5,0 %			7 025 000		33ép.re + díj	
karbantartási költségek %	2,0 %			2 810 000			
üzemeltetési kts g %	3,0 %			4 215 000			
felújítási alap %	3,0 %			4 215 000		3%-ot a bérlők fizetnek	
VÁRHATÓ ÉVI KIADÁSOK SZÁMÍTÁSA				18 265 000	0	kerekítve	18 000 000
ELSŐ 12 HÓNAPI BEVÉTEL ÖSSZ		80	%	112 400 000			112 000 000
ELSŐ 12 HÓNAPI KIADÁS ÖSSZ		90	%	15 300 000			15 000 000
JAVASOLT KONCESSZIÓS DÍJ							
		ÉV	%				
		0-3	0				
		3-6	0				
		6-15	0				
		15-	26				

22. melléklet: ÉPK „B” verzió cash-flow elemzés

ÉPK 33-U1-U2.SZÁMÚ ÉPÜLET HASZNOSÍTÁSA		1.ÉV		2.ÉV		3.ÉV		4.ÉV		5.ÉV		6.ÉV		7	8	9	10	11	12	
IDŐ ÉV/FÉL.ÉV		1.F.ÉV	2.F.ÉV	1.F.ÉV	2.F.ÉV	1.F.ÉV	2.F.ÉV	1.F.ÉV	2.F.ÉV	1.F.ÉV	2.F.ÉV	1.F.ÉV	2.F.ÉV							
MÉGVALÓSÍTÁS	ΣMFt																			
33.ÉP ELŐKÉSZÍTÉS, SZAKÉRTÉS	-1,50	-1,50																		
33.ÉP.ÉP.ENG. TERV-ENG. ELJÁRÁS	-10,00	-10,00																		
33.KIVITELI TERV-ELŐKÉSZÍTÉS	-16,00		-16,00																	
33.ÉP. KIVITELÉZÉS	-810,00			-200,00	-240,00	-290,00	-80,00													
33.É. MŰVEZETÉS-MŰSZAKI ELLENŐRZÉS	-12,00			-3,00	-3,00	-3,00	-3,00													
33.ÉP. ÁTADÁS- HIÁNYPÓTL. BEÜZEMELÉS	0,00																			
33.ÉP. ÜGYVÉDI, EGYÉB KÖLT.SÉGEK	1,00	0,50					-0,50													
U1-U2.ÉP. ELŐKÉSZÍTÉS, SZAKÉRTÉS	-3,50	-3,50																		
U1-U2.ÉP.ÉP.ENG. TERV-ENG. ELJÁRÁS	-12,00	-12,00																		
U1-U2.KIVITELI TERV-ELŐKÉSZÍTÉS	-18,00		-18,00																	
U1-U2.ÉP. KIVITELÉZÉS	-1 430,00			-336,00	-426,00	-526,00	-142,00													
U1-U2.ÉP. MŰVEZETÉS-MŰSZ. ELLENŐRZÉS	-12,00			-3,00	-3,00	-3,00	-3,00													
U1-U2.ÉP. ÁTADÁS- HIÁNYPÓTL. BEÜZEM.	0,00																			
U1-U2.ÉP. ÜGYVÉDI, EGYÉB KÖLT.SÉGEK	-1,50	1,00					-0,50													
FINANSZIROZÁS																				
33.ÉP. ÖNERŐ 250 000 000 FT	250,00	250,00																		
33.ÉP. 1. LEHÍVÁS 300 000 000 FT	-23,85			300,00	-4,50	-4,50	-4,50	-4,50	-11,76	-11,76	-11,76	-11,76	-23,53	-23,53	-23,53	-23,53	-23,53	-23,53	-23,53	
33.ÉP. 2. LEHÍVÁS 300 000 000 FT	-23,85				300,00	-4,50	-4,50	-4,50	-4,50	-11,76	-11,76	-11,76	-11,76	-23,53	-23,53	-23,53	-23,53	-23,53	-23,53	
U1-U2.ÉP. ÖNERŐ 475 000 000 FT	475,00	475,00																		
U1-U2.ÉP. 1. LEHÍVÁS 500 000 000 FT	-117,69			500,00	-15,00	-15,00	-15,00	-22,60	-22,60	-22,60	-22,60	-22,60	-45,21	-45,21	-45,21	-45,21	-45,21	-45,21	-45,21	
U1-U2.ÉP. 2. LEHÍVÁS 500 000 000 FT	-117,70				500,00	-15,00	-15,00	-15,00	-15,00	-22,60	-22,60	-22,60	-45,21	-45,21	-45,21	-45,21	-45,21	-45,21	-45,21	
ÉRTÉKESÍTÉS-ÜZEMELTETÉS																				
33.ÉP. ÉRTÉKESÍTÉS KÖLT.SÉGE	1,45					-0,90	0,00	-1,46	0,00	0,00	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	
33.ÉP. BÉRBEADÁSI BEVÉTELEK	2 647,73					30,00	30,00	48,83	48,83	48,83	48,83	48,83	48,83	97,65	97,65	97,65	97,65	97,65	97,65	
33.ÉP. ÉVI ÜZEMELTETÉSI KÖLT.SÉG	-328,00					-5,00	-5,00	-6,00	-6,00	-6,00	-6,00	-6,00	-6,00	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00	
U1-U2.ÉP. ÉRTÉKESÍTÉS KÖLT.SÉGE	4,39					-1,68	0,00	0,43	0,15	0,15	0,15	0,15	0,21	0,21	0,21	0,21	0,21	0,21	0,21	
U1-U2.ÉP. BÉRBEADÁSI BEVÉTELEK	3 835,25					56,00	56,00	70,25	70,25	70,25	70,25	70,25	70,25	140,50	140,50	140,50	140,50	140,50	140,50	
U1-U2.ÉP. ÉVI ÜZEMELTETÉSI KÖLT.SÉG	-492,00					-7,50	-7,50	-9,00	-9,00	-9,00	-9,00	-9,00	-9,00	-18,00	-18,00	-18,00	-18,00	-18,00	-18,00	
ÖSSZESEN																				
KONCESSZIÓS DÍJ	-813,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
TÁRSASÁGI ADÓ 9%	-434,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-6,38	-6,62	-9,27	-9,38	-9,38	-9,39	-18,77	-18,77	-18,77	-18,77	-18,77	-18,77	
FÉLÉV/ÉVI ÖSSZESEN	2 538,30	699,50	-34,00	-542,00	128,00	-26,50	-188,46	42,89	69,76	40,98	48,71	26,24	26,24	64,03	52,27	52,27	52,27	52,27	52,27	
HALMOZOTT ÖSSZESEN	31 904,79	699,50	665,50	123,50	251,50	225,00	36,54	79,42	149,19	190,16	238,87	265,12	291,36	355,39	407,67	459,94	512,21	564,49	616,76	
MEGJEGYZÉSEK: A BEÍRT PÉNZÖSSZEGEK MILLIÓ FT-BAN ÉRTENDŐK, ÁFA NÉLKÜL, A NEGATÍV SZÁMOK KIADÁST, A POSZITÍV SZÁMOK BEVÉTELT JELÖLNEK.																				
	NVP																			
FÉLÉV/ÉVI ÖSSZESEN	797,56		665,50		-414,00		261,54		112,65		89,69		52,48	64,03	52,27	52,27	52,27	52,27	52,27	
KONCESSZIÓS DÍJBEVÉTEL	201,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
BECSÜLT INGATLAN ÉRTÉK	127																			
ELVÁRHATÓ KONCESSZIÓS DÍJBEVÉTEL	195,23		12,7		12,7		12,7		12,7		12,7		12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	
HOZAM KÖLT.SÉG RÁTA	1,1																			

ÉPK 33-UI-U2.SZAMÚ ÉPÜLET HASZNOSÍTÁSA		13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
IDŐ ÉV/FÉL-ÉV																			
MŰVELETEK / IDŐ FÉL-ÉV-ÉV																			
MEGVALÓSÍTÁS	ΣMFÉ																		
33.ÉP ELŐKÉSZÍTÉS, SZAKÉRTÉS	-1,50																		
33.ÉP ÉP.ENG. TERV-ENG. ELJÁRÁS	-10,00																		
33.ÉP KIVITELI TERV-ELŐKÉSZÍTÉS	-16,00																		
33.ÉP KIVITELEZÉS	-810,00																		
33.ÉP MŰVEZETÉS-MŰSZAKI ELLENŐRZÉS	-12,00																		
33.ÉP ÁTADÁS- HIÁNPÓTL. BEÜZEMELÉS	0,00																		
33.ÉP ÜGYVÉDI, EGYÉB KÖLTSÉGEK	1,00																		
UI-U2.ÉP ELŐKÉSZÍTÉS, SZAKÉRTÉS	-3,50																		
UI-U2.ÉP ÉP.ENG. TERV-ENG. ELJÁRÁS	-12,00																		
UI-U2.ÉP KIVITELI TERV-ELŐKÉSZÍTÉS	-18,00																		
UI-U2.ÉP KIVITELEZÉS	-1 430,00																		
UI-U2.ÉP MŰVEZETÉS-MŰSZ. ELLENŐRZÉS	-12,00																		
UI-U2.ÉP ÁTADÁS- HIÁNPÓTL. BEÜZEM.	0,00																		
UI-U2.ÉP ÜGYVÉDI, EGYÉB KÖLTSÉGEK	-1,50																		
FINANSZÍROZÁS																			
33.ÉP ÖNERŐ	250 000 000 FT	250,00																	
33.ÉP 1. LEHÍVÁS	300 000 000 FT	-23,85	-23,53	-23,53	-23,53	-23,53	-23,53												
33.ÉP 2. LEHÍVÁS	300 000 000 FT	-23,85	-23,53	-23,53	-23,53	-23,53	-23,53	-23,53											
UI-U2.ÉP ÖNERŐ	475 000 000 FT	475,00																	
UI-U2.ÉP 1. LEHÍVÁS	500 000 000 FT	-117,69	-45,21	-45,21	-45,21	-45,21	-45,21												
UI-U2.ÉP 2. LEHÍVÁS	500 000 000 FT	-117,70	-45,21	-45,21	-45,21	-45,21	-45,21	-45,21											
ÉRTÉKESÍTÉS-ÜZEMELTETÉS																			
33.ÉP ÉRTÉKESÍTÉS KÖLTSÉGE	1,45	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15
33.ÉP BÉRBEADÁSI BEVÉTELEK	2 647,73	97,65	97,65	97,65	97,65	97,65	97,65	97,65	97,65	97,65	97,65	97,65	97,65	97,65	97,65	97,65	97,65	97,65	97,65
33.ÉP ÉVI ÜZEMELTETÉSI KÖLTSÉG	-328,00	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00
	0,00																		
UI-U2.ÉP ÉRTÉKESÍTÉS KÖLTSÉGE	4,39	0,21	0,21	0,21	0,21	0,21	0,21	0,21	0,21	0,21	0,21	0,21	0,21	0,21	0,21	0,21	0,21	0,21	0,21
UI-U2. BÉRBEADÁSI BEVÉTELEK	3 835,25	140,50	140,50	140,50	140,50	140,50	140,50	140,50	140,50	140,50	140,50	140,50	140,50	140,50	140,50	140,50	140,50	140,50	140,50
UI-U2.ÉP ÉVI ÜZEMELTETÉSI KÖLTSÉG	-492,00	-18,00	-18,00	-18,00	-18,00	-18,00	-18,00	-18,00	-18,00	-18,00	-18,00	-18,00	-18,00	-18,00	-18,00	-18,00	-18,00	-18,00	-18,00
ÖSSZEITÉS																			
KONCESSZIÓS DÍJ	-813,18	0,00	0,00	0,00	-54,21	-54,21	-54,21	-54,21	-54,21	-54,21	-54,21	-54,21	-54,21	-54,21	-54,21	-54,21	-54,21	-54,21	-54,21
TÁRSASÁGI ADÓ 9%	-434,75	-18,77	-18,77	-16,51	-13,89	-13,89	-13,89	-13,89	-13,89	-13,89	-13,89	-13,89	-13,89	-13,89	-13,89	-13,89	-13,89	-13,89	-13,89
FÉLÉVI/ÉVI ÖSSZEITÉS	2 538,30	52,27	52,27	54,53	2,94	2,94	71,67	140,41	140,41	140,41	140,41	140,41	140,41	140,41	140,41	140,41	140,41	140,41	140,41
HALMOZOTT ÖSSZEITÉS	31 904,79	669,03	721,31	775,84	778,78	781,72	853,39	993,80	1134,21	1274,62	1415,03	1555,44	1695,85	1836,26	1976,66	2117,07	2257,48	2397,89	2538,30
MEGJEGYZÉSEK: A BEÍRT PÉNZÖSSZEGEK MILLIÓ FT-BAN ÉRTENDŐK, ÁFA NÉLKÜL, A NEGATÍV SZÁMOK KIADÁST A POZITÍV SZÁMOK BEVÉTELT JEJELÖLNEK.																			
	NVP																		
FÉLÉVI/ÉVI ÖSSZEITÉS	797,56	52,27	52,27	54,53	2,94	2,94	71,67	140,41	140,41	140,41	140,41	140,41	140,41	140,41	140,41	140,41	140,41	140,41	140,41
KONCESSZIÓS DÍJBEVÉTEL	201,98	0,00	0,00	0,00	54,21	54,21	54,21	54,21	54,21	54,21	54,21	54,21	54,21	54,21	54,21	54,21	54,21	54,21	54,21
BECSÜLT INGATLAN ÉRTÉK	127																		
ELVÁRHATÓ KONCESSZIÓS DÍJBEVÉTEL	195,23	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7
HOZAM KÖLTSÉGRÁTA	1,1																		

23. melléklet: ÉPK „C” verzió U1-U2-U3-U4. épület – Nettó területszámítás

ÉPK C.VERZIÓ U1-U2-U3-U4. ÉPÜLET ÉPÍTÉSE (4 EGYFORMA ÉPÜLET)						
CÍME:1158 BUDAPEST, ŐRJÁRAT U. 1-3						
TERVFAJTA: MEGVALÓSÍTHATÓSÁGI TANULMÁNYTERV						
NETTÓ TERÜLETSZÁMÍTÁS						2018.06.18
SZINTEK	M2	DB	ΣM2	ΣΣM2		MEGJEGYZÉS
PINCESZINT						
garázs tér	590,8	2,0	1 182			
bérraktár	51,3	2,0	103			
tároló tér	206,3	2,0	413			
lépcsőházi blokk	21,9	2,0	44			
PINCESZINT ÖSSZESEN				1 741		közlekedőkkel együtt
FÖLDSZINT						
U/1 lakás	33,2	8,0	266			
U/2 lakás	52,3	2,0	105			
U/3 lakás	56,7	2,0	113			
U/4 lakás	70,7	2,0	141		625	lakások fldsz-en
Közös helyiségek	53,4	2,0	107			előtér, tárolók
Lépcsőházi blokk	26,5	2,0	53			lift előtérrel
függő folyosó	32,7	2,0	65			
FLDSZ.+ EMELET ÖSSZESEN				850		
EMELETEK						
U/1 lakás +erkély	35,8	32,0	1 146			erkély fél területtel
U/2 lakás +erkély	55,4	8,0	443			
U/3 lakás +erkély	59,6	8,0	477			
U/4 lakás +erkély	73,6	8,0	589		2 654	lakások az emeleteken
Lépcsőházi blokk	26,5	8,0	212			
függő folyosó	32,7	8,0	262			
FLDSZ.+ EMELET ÖSSZESEN				3 128		
PINCE GARÁZSTÉR						
			1 182			
PINCE TÁROLÓTÉR						
			413			
PINCE BÉRRAKTÁR						
			103			
LAKÁSOK ÖSSZEVENVA						
			3 279			
FÜGŐFOLYOSÓK ÖSSZEVENVA						
			327			
KÖZÖS HELYISÉGEK (előtér, tároló stb.)						
			107			
LÉPCSŐHÁZAK ÖSSZEVENVA						
			309			
			5 720			
NETTÓ TERÜLET ÖSSZESEN				5 719		APPR: 5700 NETTÓ

24. melléklet: ÉPK „C” verzió U1-U2. - Költségbecslés

ÉPK C.VERZIÓ U1-U2. ÉPÜLET ÉPÍTÉSE (KÉT EGYFORMA ÉPÜLET)						
CÍME:1158 BUDAPEST, ÓRJÁRAT U. 1-3						
TERVFAJTA: MEGVALÓSÍTHATÓSÁGI TANULMÁNYTERV						
02 KÖLTSÉGBECSLÉS						2018.06.18
TÉTELEK	ME	E.ÁR	DB	ΣFT	ΣΣFT	MEGJEGYZÉS
ÉPÍTÉS- BONTÁS						
Költségbecslés az ÉTK Építőipari Költségbecslési Segédlet 2018 kiadvány adatainak, valamint saját adatgyűjtemény felhasználásával készült. Az egyes eltérő költségű épületrészekre fajlagos, m ² -re vetített szekció kv. készült						
garázsok fajlagos költsége (természetes szellőzéssel)				140 000	Ft/m2	
tárolók fajlagos költsége (természetes szellőzéssel)				120 000	Ft/m2	
lakások fajlagos költsége				280 000	Ft/m2	
függőfolyosók fajlagos költsége				140 000	Ft/ m2	
lépcsőház fajlagos költsége				220 000	Ft/m2	
3. épület fajlagos bontási költsége (hagyományos szerkezet)				25 000	Ft/m2	
33. épület fajlagos bontási költsége (alagútszalus szerkezet)				30 000	Ft/m2	
3. épület bontása 50%	Ft/m2	25 000	1 000	25 000 000	U1-U2 és U3-U4 osztozik a kts g. en	
33.épület bontása 50%	Ft/m2	30 000	2 000	60 000 000		
pincei garáztér	Ft/m2	140 000	1 182	165 480 000		
pincei berraktár	Ft/m2	120 000	103	12 360 000		
pincei tárolótér	Ft/m2	120 000	413	49 560 000		
lakások összevonva	Ft/m2	280 000	3 279	918 232 000		
függőfolyosók összevonva	Ft/m2	140 000	327	45 780 000		
Közös helyiségek	Ft/m2	280 000	107	29 904 000		
lépcsőház összevonva	Ft/m2	220 000	309	67 936 000		
felvonó	db		2	20 000 000		
járdaépítés viacolor	Ft/m2	8 000	200	1 600 000		
térvilágítás	db	100 000	5	500 000		
tetőterek	Ft/m2	10 000	400	4 000 000		
KIVITELI KTSG.					1 396 352 000	
TARTALÉK	%	5			69 817 600	
KIVITELEZÉSI KTSG ÖSSZESEN					1 466 169 600	1 450 000 000
TERVEZÉS ÉS LEBONYOLÍTÁS						
építési engedélyezési dok.	db			12 000 000		Kamarai díj 60%
kiviteli tervdokumentáció	db			18 000 000		700m x 6,1 % x 0,6=
szakértői kts g.-szaktervezés	becsült			2 000 000		25 millió+20%=
művezetés 0,5%	becsült			4 000 000		30 MILLIÓ
műszaki ellenőrzés 1%	becsült			8 000 000		
illetékek, jogi kts g	becsült			1 000 000		
TERVEZÉS ÉS LEBONYOLÍTÁS ÖSSZESEN					45 000 000	45 000 000
PROJEKT KÖLTSÉG ÖSSZESEN KEREKÍTVÉ						1 495 000 000

25. melléklet: ÉPK „C” verzió U1-U2. – Banki kölcsön

ÉPK C.VERZIÓ U1-U2. ÉPÜLET ÉPÍTÉSE (KÉT EGYFORMA ÉPÜLET)			
CÍME: ADDRESS: 1158 BUDAPEST, ŐRJÁRAT U. 1-3			
TERVFAJTA: MEGVALÓSÍTHATÓSÁGI TANULMÁNYTERV			
FEASIBILITY STUDY			
BANKI KÖLCSÖN -BANK LOAN PACKAGE			2018.06.18
KÖLCSÖN NEVE			
NAME OF LOAN PACKAGE		INGATLANFEJLESZTÉSI HITEL	
HITELEZŐ			
LANDING BANK			
HITEL FELVEVŐ		KIVITELEZŐ ZRT.?	
DEPTOR			
KÖLCSÖN ÖSSZEG	FT	1 000 000 000	LEHÍVÁS KÉT RÉSZLETBEN
LOAN AMOUNT			
ÖNRÉSZ MIN: 30%	FT	495 000 000	
DOWNPAYMENT			
KAMAT	%	2,25	BUBOR+ 2% VÁLTOZATLAN
INTEREST RATE			
SZÁMLANYITÁSI DÍJ	FT		FELTÉTELEZETT
FEE OF ACCOUNT OPENING			
KEZELÉSI KÖLTSÉG %	%	0,75	KAMATSZERŰ
BANKING CHARGES			
FUTAMIDŐ	ÉV	15	EGYÉB* BIZTOSÍTÉK:
FINANCING PERIOD		OPCIÓS VÉTELI JOG	
TÜRELMI IDŐ	ÉV	2	ELIDEGENÍTÉSI-TERHELÉSI TILALOM
GRACE PERIOD		ÜZLETRÉSZEN ALAPÍTOTT ZÁLOG	
BIZTOSÍTÉK : BANKGARANCIA		JOGON ÉS KÖVETELÉSEN ALAPÍTOTT	
JELZÁLOG		ZÁLOG (ÁRBEVÉTEL ENGEDMÉNY)	
EGYÉB*		ZÁROLT SZÁMLÁK	
SECURITY: AVALISING BANK	TARTALÉK SZÁMLÁK		
MORGAGE	BIZTOSÍTÁSI ENGEDMÉNYEZÉS		
OTHERS	KÉSZFIZETŐ KEZESSÉG STB.		
ÜGYNÖKI JUTALÉK	FT	0,00	
AGENCY FEE			
HITELFELTÉTELEK	FT		NEM ISMERT (8-10 OLD.)
CONDITIONS			
ÁRFOLYAM FELTÉTELEK	FT		CSAK DEVIZAKÖLCSÖNNÉL
EXCHANGE CONDOTIONS			

26. melléklet: ÉPK „C” verzió U1-U2. –Amortizációs táblázat

ÉPK C.VERZIÓ U1-U2. ÉPÜLET ÉPÍTÉSE (KÉT EGYFORMA ÉPÜLET)								
CÍME: ADRESS: 1158 BUDAPEST, ŐRJÁRAT U. 1-3								
TERVFAJTA: MEGVALÓSÍTHATÓSÁGI TANULMÁNYTERV								
FEASIBILITY STUDY								
AMORTIZÁCIÓS TÁBLÁZAT CHART OF AMORTISATION						2018.06.18		
KÖLCSÖN	500 000 000	K+K %	3,0	FUTAMIDŐ	15	TÜRELMI IDŐ	2	MEGJEGYZÉS
LOAN		I+C %		LOAN P.		GRACE P.		NOTES
MARADVÁNY	ÉV	ÉVI KAMAT	ÉVI TŐKERÉSZ	ÉVI RÉSZLET	ÉVI			
REST OF LOAN	YEAR	A.INTEREST	A.CAPITAL	ANNUAL INS.	A. INSTALLMENT			
500 000 000	1	15 000 000	0	15 000 000	15 000 000			
500 000 000	2	15 000 000	0	15 000 000	15 000 000			
500 000 000	3	15 000 000	38 461 538	53 461 538	45 207 101			
461 538 462	4	13 846 154	38 461 538	52 307 692	45 207 101			
423 076 923	5	12 692 308	38 461 538	51 153 846	45 207 101			
384 615 385	6	11 538 462	38 461 538	50 000 000	45 207 101			
346 153 846	7	10 384 615	38 461 538	48 846 154	45 207 101			
307 692 308	8	9 230 769	38 461 538	47 692 308	45 207 101			
269 230 769	9	8 076 923	38 461 538	46 538 462	45 207 101			
230 769 231	10	6 923 077	38 461 538	45 384 615	45 207 101			
192 307 692	11	5 769 231	38 461 538	44 230 769	45 207 101			
153 846 154	12	4 615 385	38 461 538	43 076 923	45 207 101			
115 384 615	13	3 461 538	38 461 538	41 923 077	45 207 101			
76 923 077	14	2 307 692	38 461 538	40 769 231	45 207 101			
38 461 538	15	1 153 846	38 461 538	39 615 385	45 207 101			
ÖSSZESEN		117 692 308	500 000 000	617 692 308	617 692 308			
		A	B	A+B = C	C			

27. melléklet: ÉPK „C” verzió U1-U2. – Bevételei terv

ÉPK C.VERZIÓ U1-U2. ÉPÜLET ÉPÍTÉSE (KÉT EGYFORMA ÉPÜLET)						
CÍME:1158 BUDAPEST, ÖRJÁRAT U. 1-3						
TERVFAJTA: MEGVALÓSÍTHATÓSÁGI TANULMÁNYTERV						
BEVÉTELI TERV						2018.06.18
TÉTELEK	M2	FT/M2	DB	ΣFT	ΣΣΣM2	MEGJEGYZÉS
BÉRLETI DÍJAK SZÁMÍTÁSA HAVI						
pince garázsok			48	960 000		bér: Ft/hó 20 000
garázs kihasználtság 95%					912 000	
pince bérraktár	103,0	800	1	82 400		
kihasználtság 90%					74 160	
U/1 .lakások	33,2	4 066	8	1 080 000		bér: Ft/hó 135 000
kihasználtság 95%					1 026 000	
U/2 lakás	52,3	3 155	2	330 000		bér: Ft/hó 165 000
kihasználtság 95%					313 500	
U/3 lakás	56,7	3 000	2	340 200		bér: Ft/hó 165 000
kihasználtság 95%					323 190	
U/4 lakás	70,7	2 546	2	360 000		bér: Ft/hó 180 000
kihasználtság 95%					342 000	
U/1 .lakások erkéllyel	35,8	4 050	32	4 640 000		bér: Ft/hó 145 000
kihasználtság 95%					4 408 000	
U/2 .lakások erkéllyel	55,4	3 200	8	1 418 240		bér: Ft/hó 170 000
kihasználtság 95%					1 347 328	
U/3.lakások erkéllyel	59,6	3 000	8	1 430 400		bér: Ft/hó 175 000
kihasználtság 95%					1 358 880	
U/4 .lakások erkéllyel	73,6	2 500	8	1 472 000		bér: Ft/hó 185 000
kihasználtság 95%					1 398 400	
VÁRHATÓ H A V I BEVÉTEL ÖSSZESEN					12 113 240	
VÁRHATÓ ÉVI BEVÉTEL ÖSSZESEN					145 358 880	kerekítve 145 500 000
VÁRHATÓ ÉVI KIADÁSOK SZÁMÍTÁSA						
üzemeltető szervezet díja %	5,0%			7 275 000		33ép.re külön díj
karbantartási költségek %	1,5%			2 182 500		
üzemeltetési kts g %	3,0%			4 365 000		
felújítási alap %	3,0%			4 365 000		3%-ot a bérlők fizetnek
VÁRHATÓ ÉVI KIADÁSOK SZÁMÍTÁSA				18 187 500	0	kerekítve 18 000 000
ELSŐ 12 HÓNAPI BEVÉTEL ÖSSZ		80	%	116 400 000		112 000 000
ELSŐ 12 HÓNAPI KIADÁS ÖSSZ		90	%	15 300 000		15 000 000
JAVASOLT KONCESSZIÓS DÍJ						
		ÉV	%	A % AZ ÉVI ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNYBŐL		
		0-6	0			
		6-15	0			
		15-	21			

28. melléklet: ÉPK „C” verzió cash-flow elemzés

U1-U2-U3-U4 SZÁMÚ ÚJ ÉPÜLETEK		1.ÉV		2.ÉV		3.ÉV		4.ÉV		5.ÉV		6.ÉV		7	8	9	10	11	12
IDŐ ÉV/FÉLÉV		1.F.ÉV	2.F.ÉV	1.F.ÉV	2.F.ÉV	1.F.ÉV	2.F.ÉV	1.F.ÉV	2.F.ÉV	1.F.ÉV	2.F.ÉV	1.F.ÉV	2.F.ÉV						
MÉGVÁLÓSÍTÁS	ΣMFI																		
U1-U2. ÉP. ELŐKÉSZÍTÉS, SZAKÉRTÉS		-2,00	-2,00																
U1-U2. ÉP. ENG. TERV -ENG. ELJÁRÁS		-12,00	-12,00																
U1 -U2. KIVITELI TERV-ELŐKÉSZÍTÉS		-18,00	-18,00																
U1-U2. ÉP. KIVITELEZÉS		-1 450,00		-335,00	-435,00	-535,00	-145,00												
U1-U2. É. MŰVEZETÉS-MŰSZAKI ELLENŐRZÉS		-12,00		-3,00	-3,00	-3,00	-3,00												
U1-U2. ÉP. ÁTADÁS- HIÁNYPÓTL. BEÜZEMELÉS		0,00																	
U1-U2. ÉP. ÜGYVÉDI, EGYÉB KÖLTSEGEK		-1,00	-0,50				-0,50												
U2-U3. ÉP. ELŐKÉSZÍTÉS, SZAKÉRTÉS		-2,00	-2,00																
U2-U3. ÉP. ENG. TERV -ENG. ELJÁRÁS		-12,00	-12,00																
U2-U3. KIVITELI TERV-ELŐKÉSZÍTÉS		-18,00	-18,00																
U2-U3. ÉP. KIVITELEZÉS		-1 450,00		-335,00	-435,00	-535,00	-145,00												
U2-U3. ÉP. MŰVEZETÉS-MŰSZ. ELLENŐRZÉS		-12,00		-3,00	-3,00	-3,00	-3,00												
U2-U3. ÉP. ÁTADÁS- HIÁNYPÓTL. BEÜZEM.		0,00																	
U1-U2. ÉP. ÜGYVÉDI, EGYÉB KÖLTSEGEK		-1,00	-0,50				-0,50												
FINANSZÍROZÁS																			
U1-U2. ÉP. ÖNERŐ 495 000 000 FT		495,00	495,00																
U1-U2. ÉP. 1. LEHÍVÁS 500 000 000 FT		-117,69		500,00		-15,00		-15,00		-22,60	-22,60	-22,60	-22,60	-45,21	-45,21	-45,21	-45,21	-45,21	-45,21
U1-U2. ÉP. 2. LEHÍVÁS 500 000 000 FT		-117,70			500,00		-15,00		-15,00		-22,60	-22,60	-22,60	-45,21	-45,21	-45,21	-45,21	-45,21	-45,21
U2-U3. ÉP. ÖNERŐ 495 000 000 FT		495,00	495,00																
U2-U3. ÉP. 1. LEHÍVÁS 500 000 000 FT		-117,69		500,00		-15,00		-15,00		-22,60	-22,60	-22,60	-22,60	-45,21	-45,21	-45,21	-45,21	-45,21	-45,21
U2-U3. ÉP. 2. LEHÍVÁS 500 000 000 FT		-117,70			500,00		-15,00		-15,00		-22,60	-22,60	-22,60	-45,21	-45,21	-45,21	-45,21	-45,21	-45,21
ÉRTÉKESÍTÉS-ÜZEMELTETÉS																			
U1-U2. ÉP. ÉRTÉKESÍTÉS KÖLTSEGE		4,65				-1,68	0,00	0,50	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22
U1-U2. BÉRBEADÁSI BEVÉTELEK		3 967,75				56,00	56,00	72,75	72,75	72,75	72,75	72,75	72,75	145,50	145,50	145,50	145,50	145,50	145,50
U1-U2. ÉP. ÉVI ÜZEMELTETÉSI KÖLTSEG		-492,00				-7,50	-7,50	-9,00	-9,00	-9,00	-9,00	-9,00	-9,00	-18,00	-18,00	-18,00	-18,00	-18,00	-18,00
U2-U3. ÉP. ÉRTÉKESÍTÉS KÖLTSEGE		4,65				-1,68	0,00	0,50	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22
U2-U3. BÉRBEADÁSI BEVÉTELEK		3 967,75				56,00	56,00	72,75	72,75	72,75	72,75	72,75	72,75	145,50	145,50	145,50	145,50	145,50	145,50
U2-U3. ÉP. ÉVI ÜZEMELTETÉSI KÖLTSEG		-492,00				-7,50	-7,50	-9,00	-9,00	-9,00	-9,00	-9,00	-9,00	-18,00	-18,00	-18,00	-18,00	-18,00	-18,00
ÖSSZESEN																			
KONCESSZIÓS DÍJ		-804,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TÁRSASÁGI ADÓ 9%		-554,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-8,43	-8,73	-11,57	-11,50	-11,50	-11,50	-22,99	-22,99	-22,99	-22,99	-22,99	-22,99
FÉLÉVI ÖSSZESEN		3 131,34	961,00	-36,00	-676,00	124,00	-76,00	-241,79	58,27	86,94	41,09	71,09	25,88	51,61	51,62	51,62	51,62	51,62	51,62
HALMOZOTT ÖSSZESEN		961,00	925,00	249,00	373,00	297,00	55,21	113,48	200,42	241,51	312,59	338,47	364,35	415,96	467,58	519,20	570,82	622,44	674,06

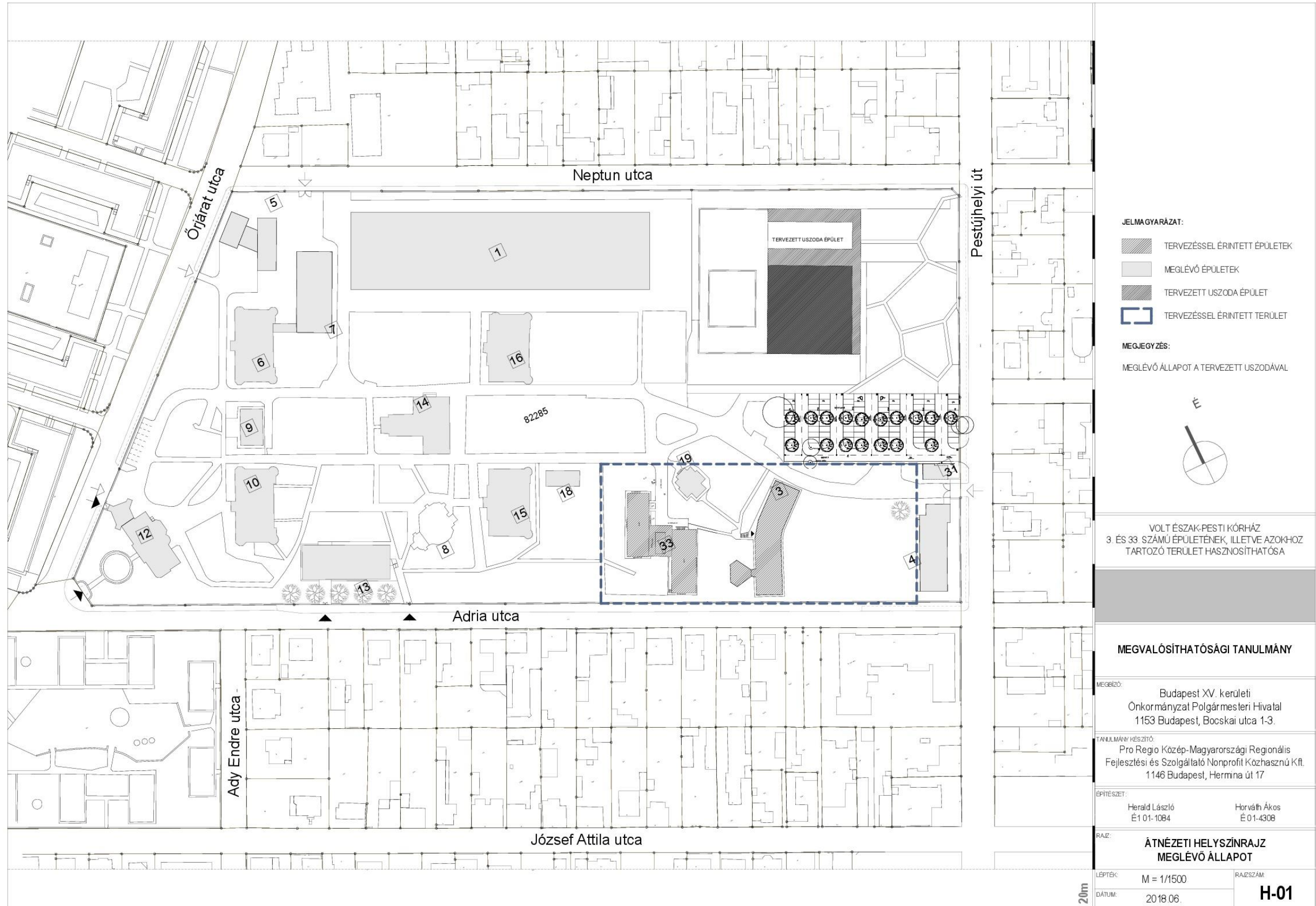
MEGHJEGYZÉSEK: A BEÍRT PÉNZSZEGEK MILLIÓ FT-BAN ÉRTENDŐK, ÁFA NÉLKÜL (ÁFAEGYENSÚLY MIATT) A NEGATÍV SZÁMOK KIADÁST A POZITÍV SZÁMOK BEVÉTELT JELELNEK.

	NVP																		
FÉLÉVI ÖSSZESEN	931,82	925,00		-552,00		352,21		145,21		112,17		51,76	51,61	51,62	51,62	51,62	51,62	51,62	51,62
KONCESSZIÓS DÍJBEVÉTEL	199,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INT. AGLAN ÉRTÉK	127																		
ELVÁRHATÓ KONCESSZIÓS DÍJ	195,23	12,7		12,7		12,7		12,7		12,7		12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7
HOZAM-KÖLTSEG RÁTA	0,94																		

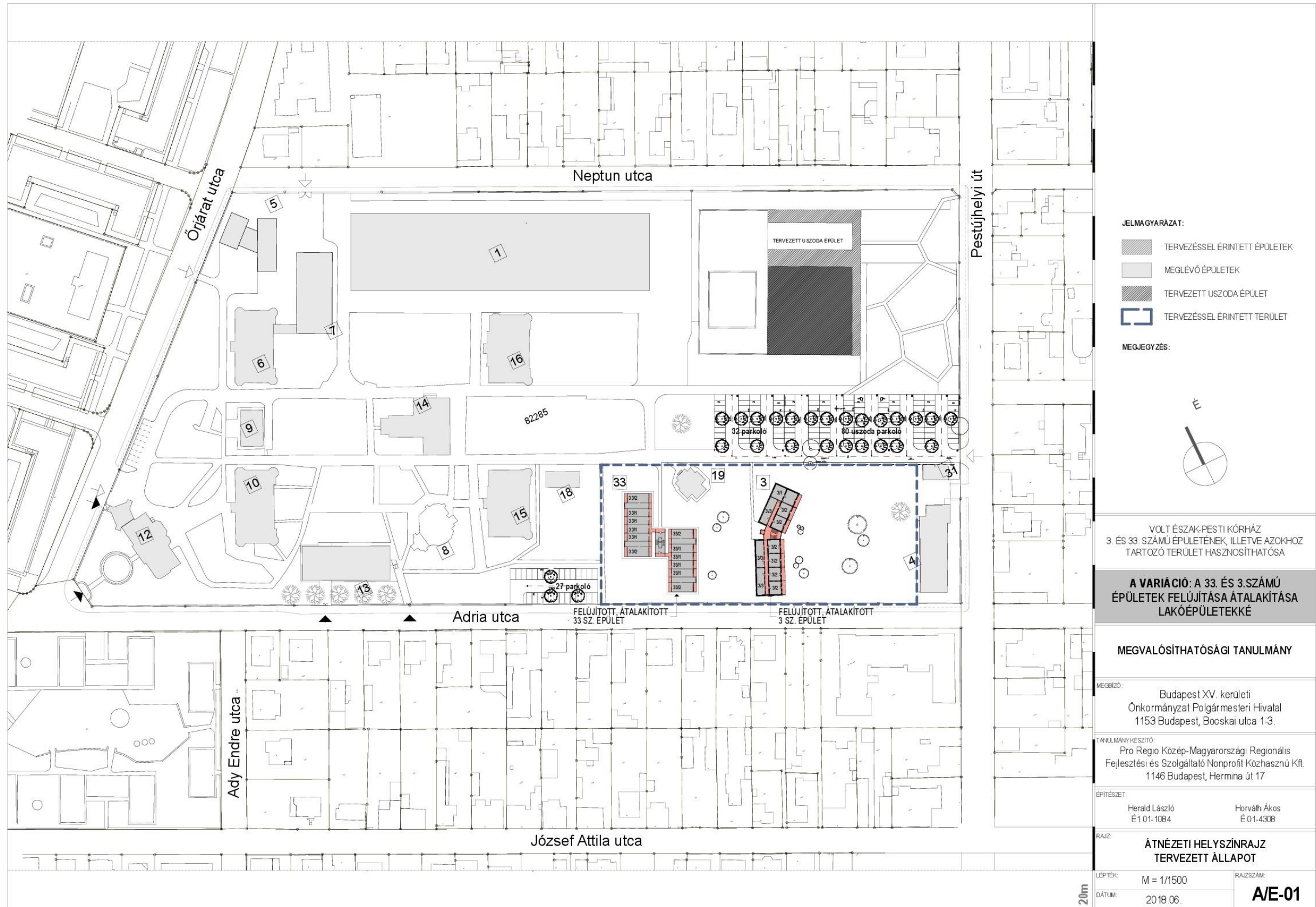
U1-U2-U3-U4 SZÁMÚ ÚJ ÉPÜLETEK																					
IDŐ ÉV/FÉLÉV		13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30		
MŰVELETEK / IDŐ FÉLÉV- ÉV																					
MEGVALÓSÍTÁS	ΣMFI																				
U1-U2. ÉP. ELŐKÉSZÍTÉS, SZAKÉRTÉS	-2,00																				
U1-U2. ÉP. ENG. TERV-ENG. ELJÁRÁS	-12,00																				
U1-U2. KIVITELI TERV-ELŐKÉSZÍTÉS	-18,00																				
U1-U2. ÉP. KIVITELEZÉS	-1 450,00																				
U1-U2. É. MŰVEZETÉS-MŰSZAKAI ELLENŐRZÉS	-12,00																				
U1-U2. ÉP. ÁTADÁS- HIÁNYPÓTL. BEÜZEMELÉS	0,00																				
U1-U2. ÉP. ÜGYVÉDI, EGYÉB KÖLT.SÉGEK	-1,00																				
U2-U3. ÉP. ELŐKÉSZÍTÉS, SZAKÉRTÉS	-2,00																				
U2-U3. ÉP. ENG. TERV-ENG. ELJÁRÁS	-12,00																				
U2-U3. KIVITELI TERV-ELŐKÉSZÍTÉS	-18,00																				
U2-U3. ÉP. KIVITELEZÉS	-1 450,00																				
U2-U3. ÉP. MŰVEZETÉS-MŰSZ. ELLENŐRZÉS	-12,00																				
U2-U3. ÉP. ÁTADÁS- HIÁNYPÓTL. BEÜZEM.	0,00																				
U1-U2. ÉP. ÜGYVÉDI, EGYÉB KÖLT.SÉGEK	-1,00																				
FINANSZÍROZÁS																					
U1-U2. ÉP. ÖNERŐ 495 000 000 FT	495,00																				
U1-U2. ÉP. 1. LEHÍVÁS 500 000 000 FT	-117,69	-45,21	-45,21	-45,21	-45,21	-45,21															
U1-U2. ÉP. 2. LEHÍVÁS 500 000 000 FT	-117,70	-45,21	-45,21	-45,21	-45,21	-45,21	-45,21														
U2-U3. ÉP. ÖNERŐ 495 000 000 FT	495,00																				
U2-U3. ÉP. 1. LEHÍVÁS 500 000 000 FT	-117,69	-45,21	-45,21	-45,21	-45,21	-45,21															
U2-U3. ÉP. 2. LEHÍVÁS 500 000 000 FT	-117,70	-45,21	-45,21	-45,21	-45,21	-45,21	-45,21														
ÉRTÉKESÍTÉS-ÜZEMELTETÉS																					
U1-U2. ÉP. ÉRTÉKESÍTÉS KÖLT.SÉGE	4,65	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22		
U1-U2. BÉRBEADÁSI BEVÉTELEK	3 967,75	145,50	145,50	145,50	145,50	145,50	145,50	145,50	145,50	145,50	145,50	145,50	145,50	145,50	145,50	145,50	145,50	145,50	145,50		
U1-U2. ÉP. ÉVI ÜZEMELTETÉSI KÖLT.SÉG	-492,00	-18,00	-18,00	-18,00	-18,00	-18,00	-18,00	-18,00	-18,00	-18,00	-18,00	-18,00	-18,00	-18,00	-18,00	-18,00	-18,00	-18,00	-18,00		
U2-U3. ÉP. ÉRTÉKESÍTÉS KÖLT.SÉGE	4,65	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22		
U2-U3. BÉRBEADÁSI BEVÉTELEK	3 967,75	145,50	145,50	145,50	145,50	145,50	145,50	145,50	145,50	145,50	145,50	145,50	145,50	145,50	145,50	145,50	145,50	145,50	145,50		
U2-U3. ÉP. ÉVI ÜZEMELTETÉSI KÖLT.SÉG	-492,00	-18,00	-18,00	-18,00	-18,00	-18,00	-18,00	-18,00	-18,00	-18,00	-18,00	-18,00	-18,00	-18,00	-18,00	-18,00	-18,00	-18,00	-18,00		
ÖSSZESEN																					
KONCESSZIÓS DÍJ	-804,62	0,00	0,00	0,00	-53,64	-53,64	-53,64	-53,64	-53,64	-53,64	-53,64	-53,64	-53,64	-53,64	-53,64	-53,64	-53,64	-53,64	-53,64		
TÁRSASÁGI ADÓ 9%	-554,06	-22,99	-22,99	-22,99	-18,16	-18,16	-18,16	-18,16	-18,16	-18,16	-18,16	-18,16	-18,16	-18,16	-18,16	-18,16	-18,16	-18,16	-18,16		
FÉLÉV/ÉVI ÖSSZESEN	3 131,34	51,62	51,62	51,62	2,80	2,80	93,22	183,63	183,63	183,63	183,63	183,63	183,63	183,63	183,63	183,63	183,63	183,63	183,63		
HALMOZOTT ÖSSZESEN		725,68	777,29	828,91	831,72	834,52	927,74	1111,38	1295,01	1478,64	1662,28	1845,91	2029,54	2213,18	2396,81	2580,44	2764,07	2947,71	3131,34		
MEGJEGYZÉSEK: A BEÍRT PÉNZÖSSZEGEK MILLIÓ FT-BAN ÉRTENDŐK, ÁFA NÉLKÜL (ÁFAEGYENSÚLY MIATT) A NEGATÍV SZÁMOK KIADÁST A POZITÍV SZÁMOK BEVÉTELT JELELNEK.																					

	NVP																			
FÉLÉV/ÉVI ÖSSZESEN	931,82	51,62	51,62	51,62	2,80	2,80	93,22	183,63	183,63	183,63	183,63	183,63	183,63	183,63	183,63	183,63	183,63	183,63	183,63	
KONCESSZIÓS DÜBEVÉTEL	199,85	0,00	0,00	0,00	53,64	53,64	53,64	53,64	53,64	53,64	53,64	53,64	53,64	53,64	53,64	53,64	53,64	53,64	53,64	
INTAGLAN ÉRTÉK	127																			
ELVÁRHATÓ KONCESSZIÓS DÍJ	195,23	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	
HOZAM-KÖLT.SÉGRÁTA	0,94																			

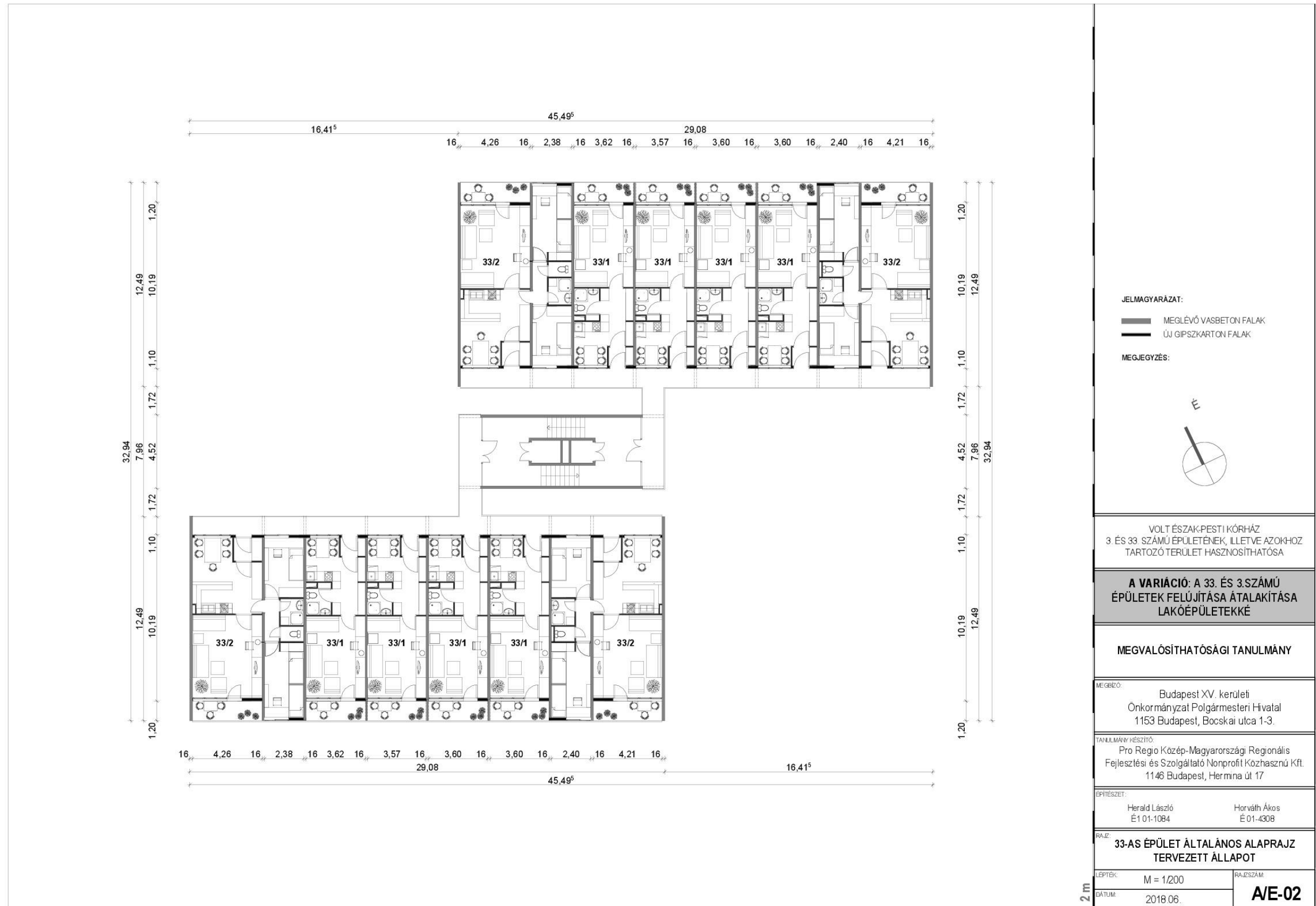
29. melléklet: Átnézeti helyszínrajz - meglévő állapot



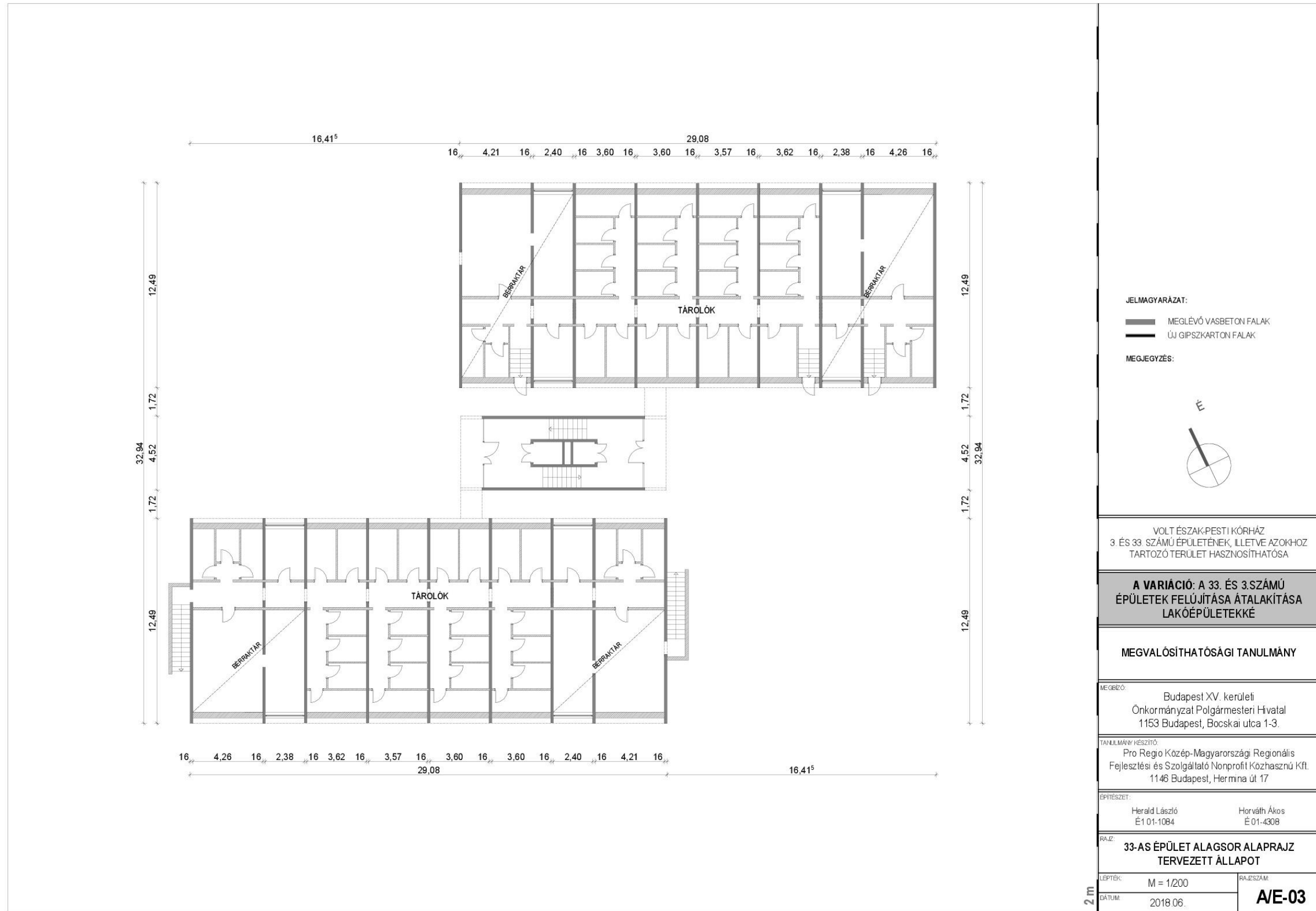
30. melléklet: „A” verzió átnézeti helyszínrajz - tervezett állapot



31. melléklet: „A” verzió 33-as épület általános alaprajz – tervezett állapot



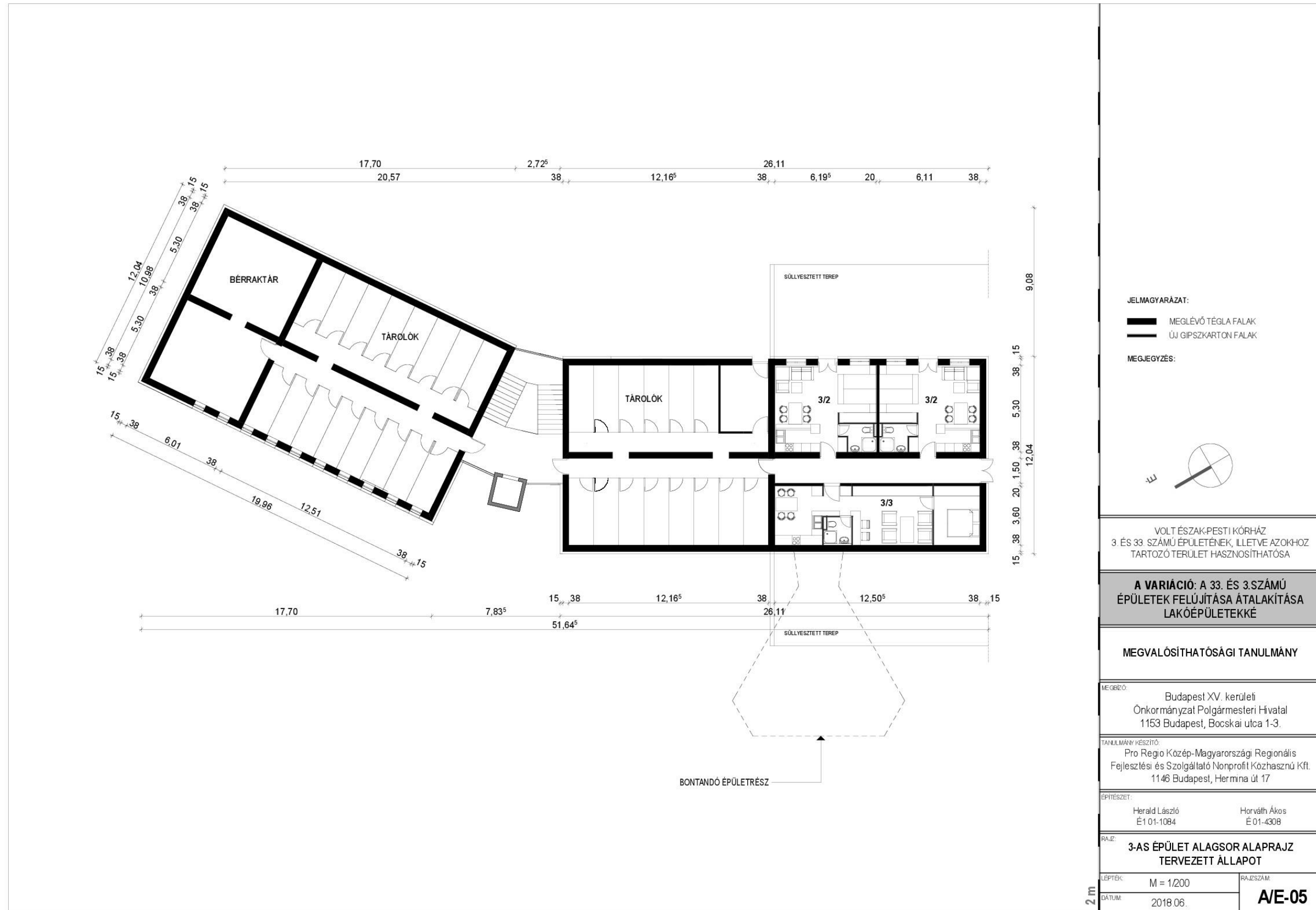
32. melléklet: „A” verzió 33-as épület alagsor alaprajz – tervezett állapot



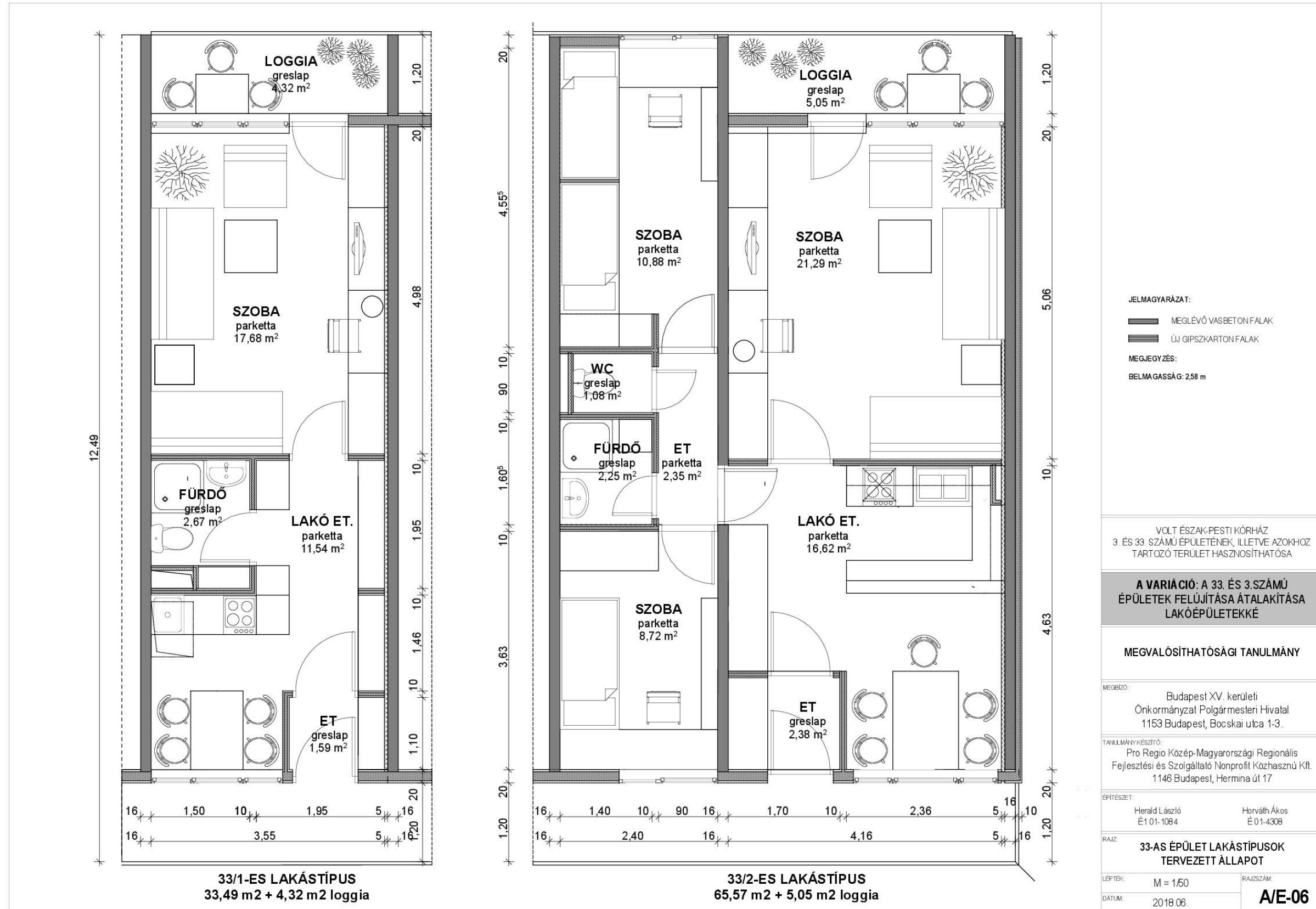
33. melléklet: „A” verzió 3-as épület általános alaprajz – tervezett állapot



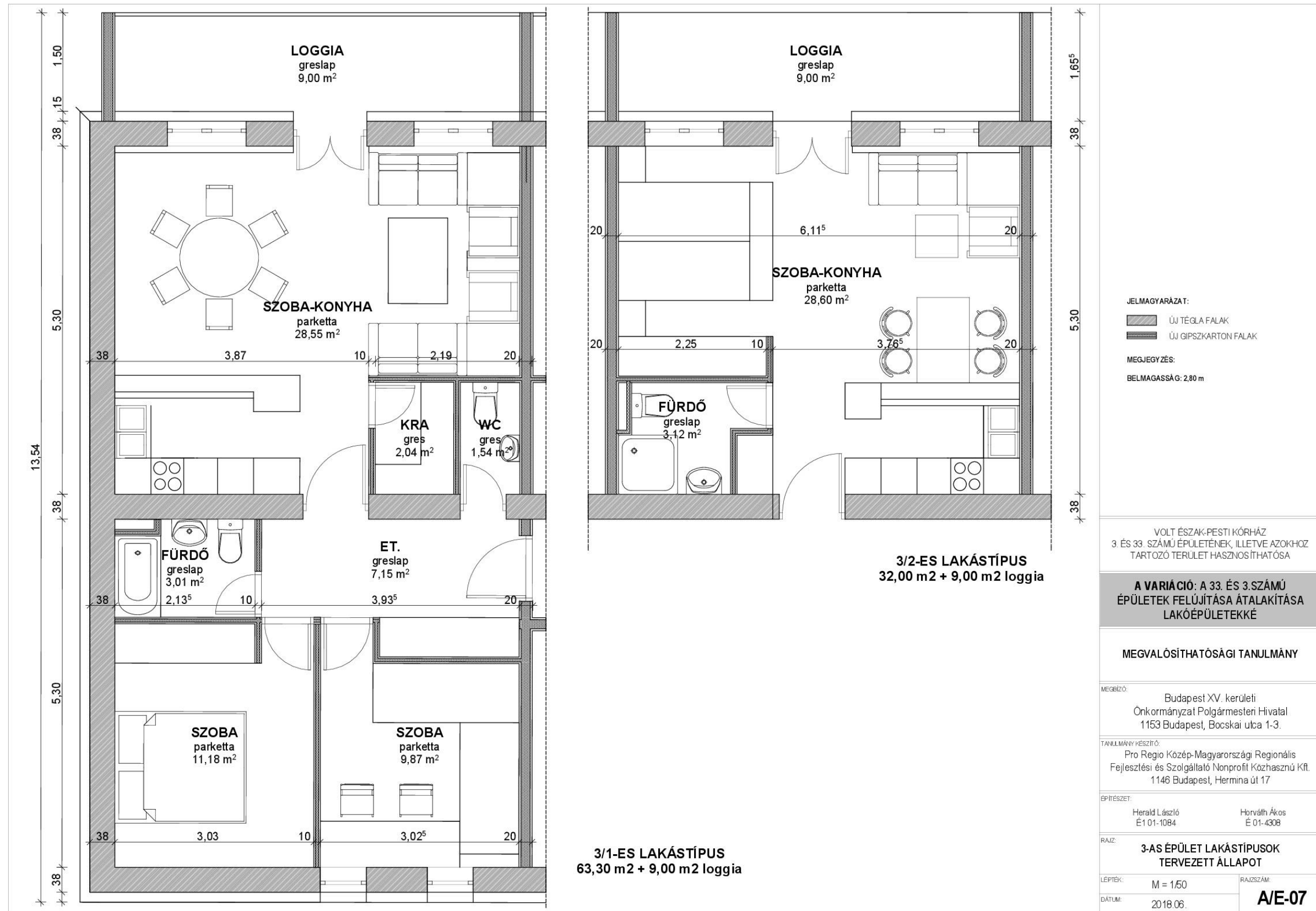
34. melléklet: „A” verzió 3-as épület alagsor alaprajz – tervezett állapot



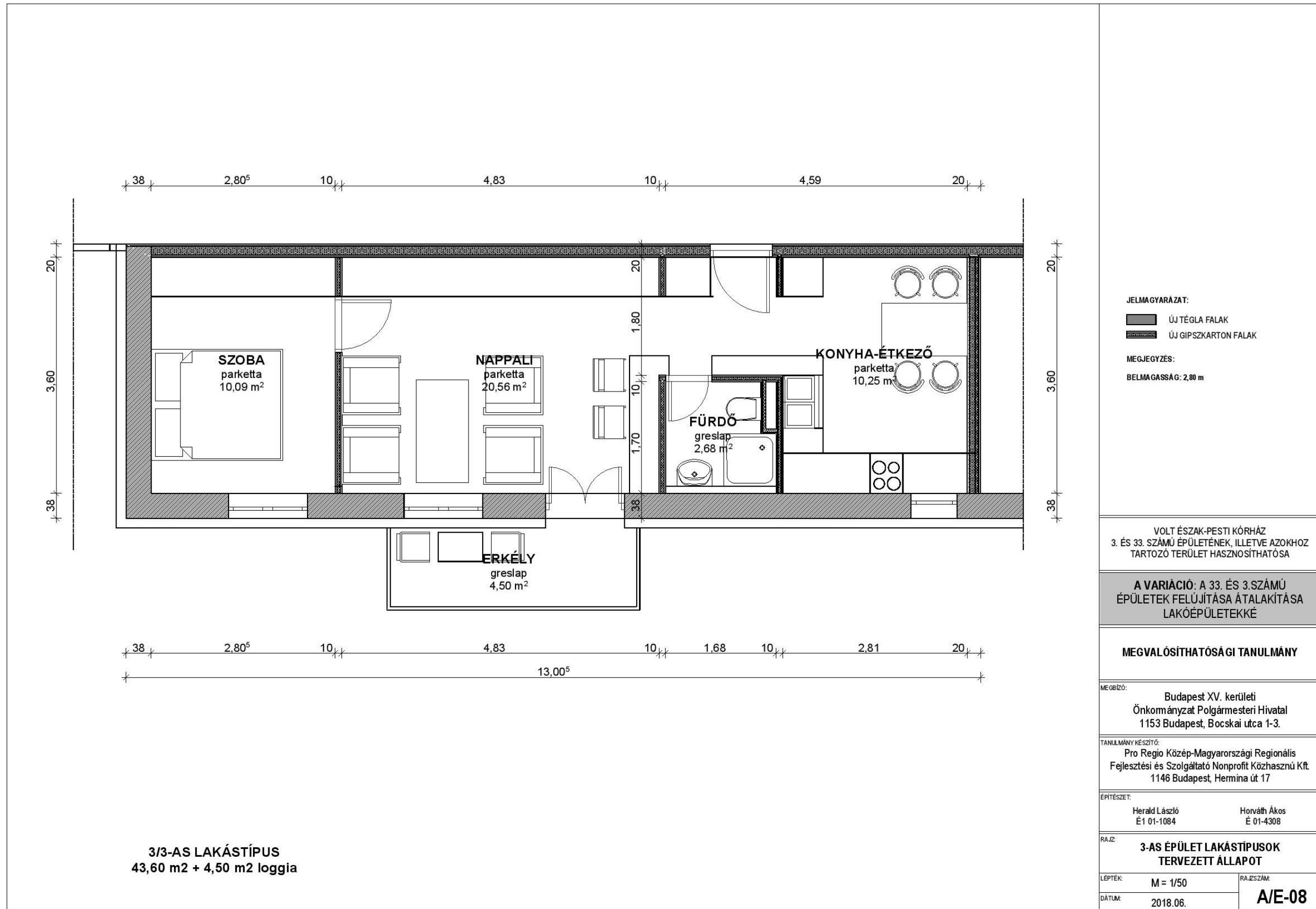
35. melléklet: „A” verzió 33-as épület tervezett lakástípusok – tervezett állapot



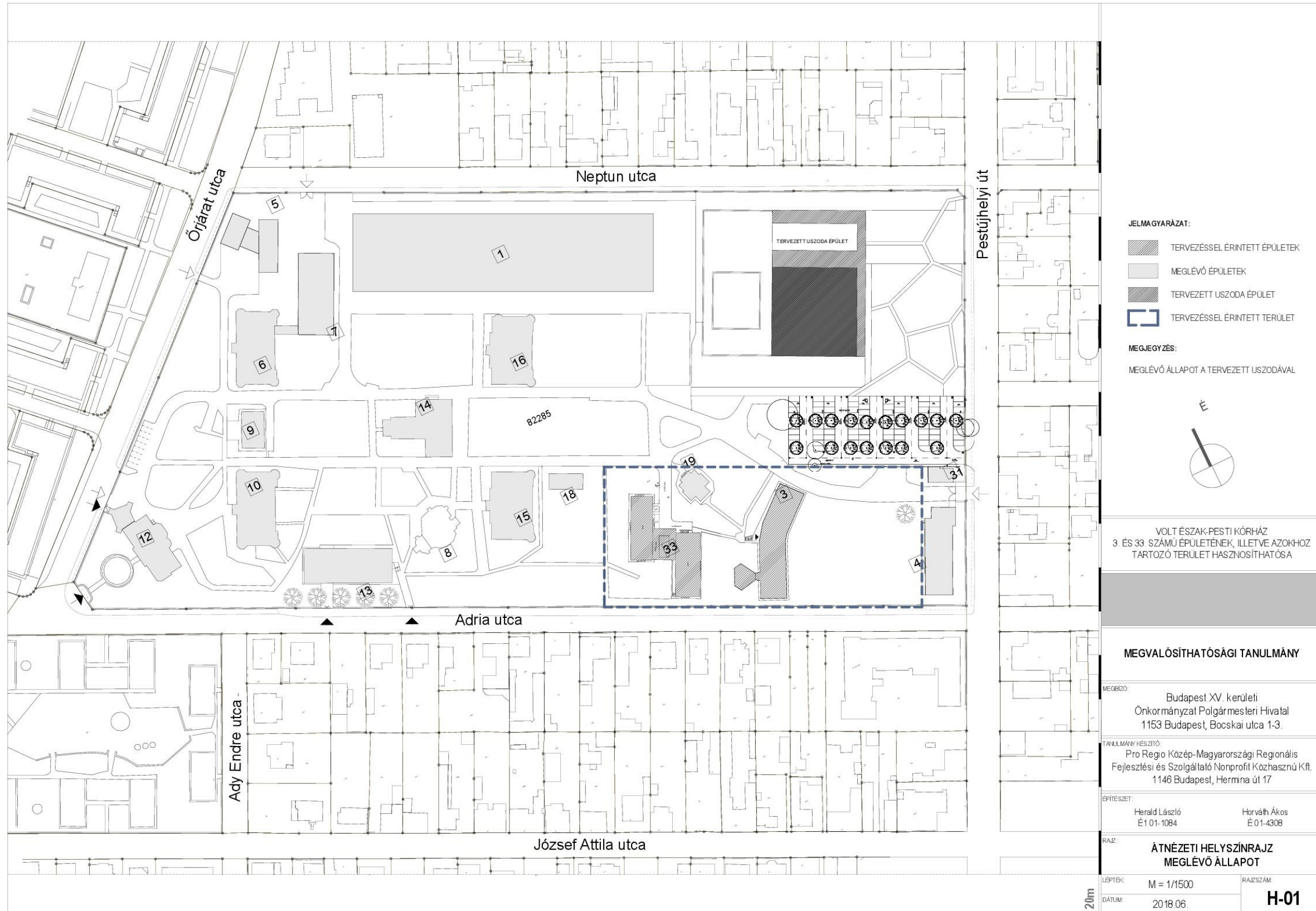
36. melléklet: „A” verzió 3-as épület tervezett lakástípusok (3/1, 3/2-es típusok) – tervezett állapot



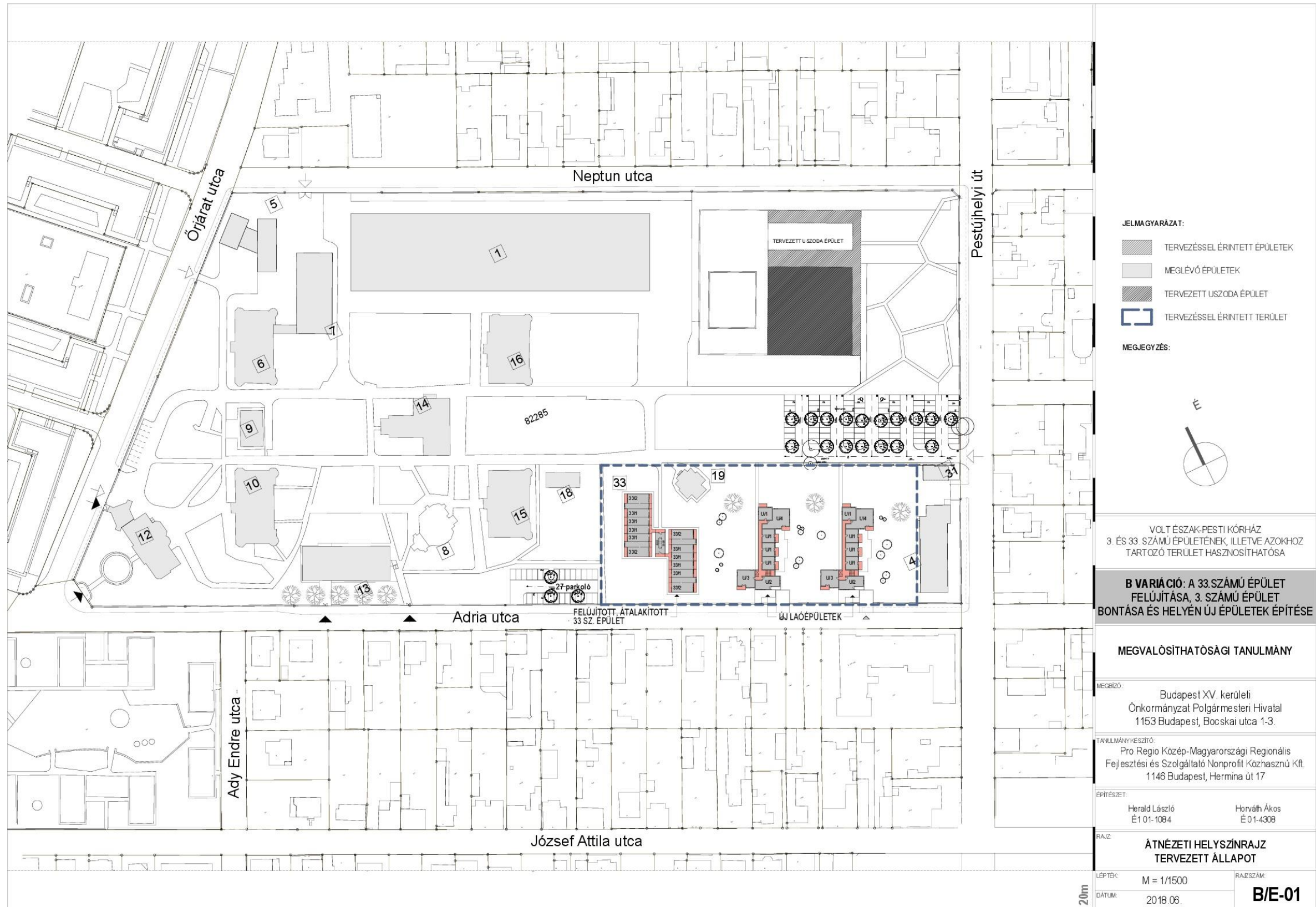
37. melléklet: „A” verzió 3-as épület tervezett lakástípusok (3/3-as típus) – tervezett állapot



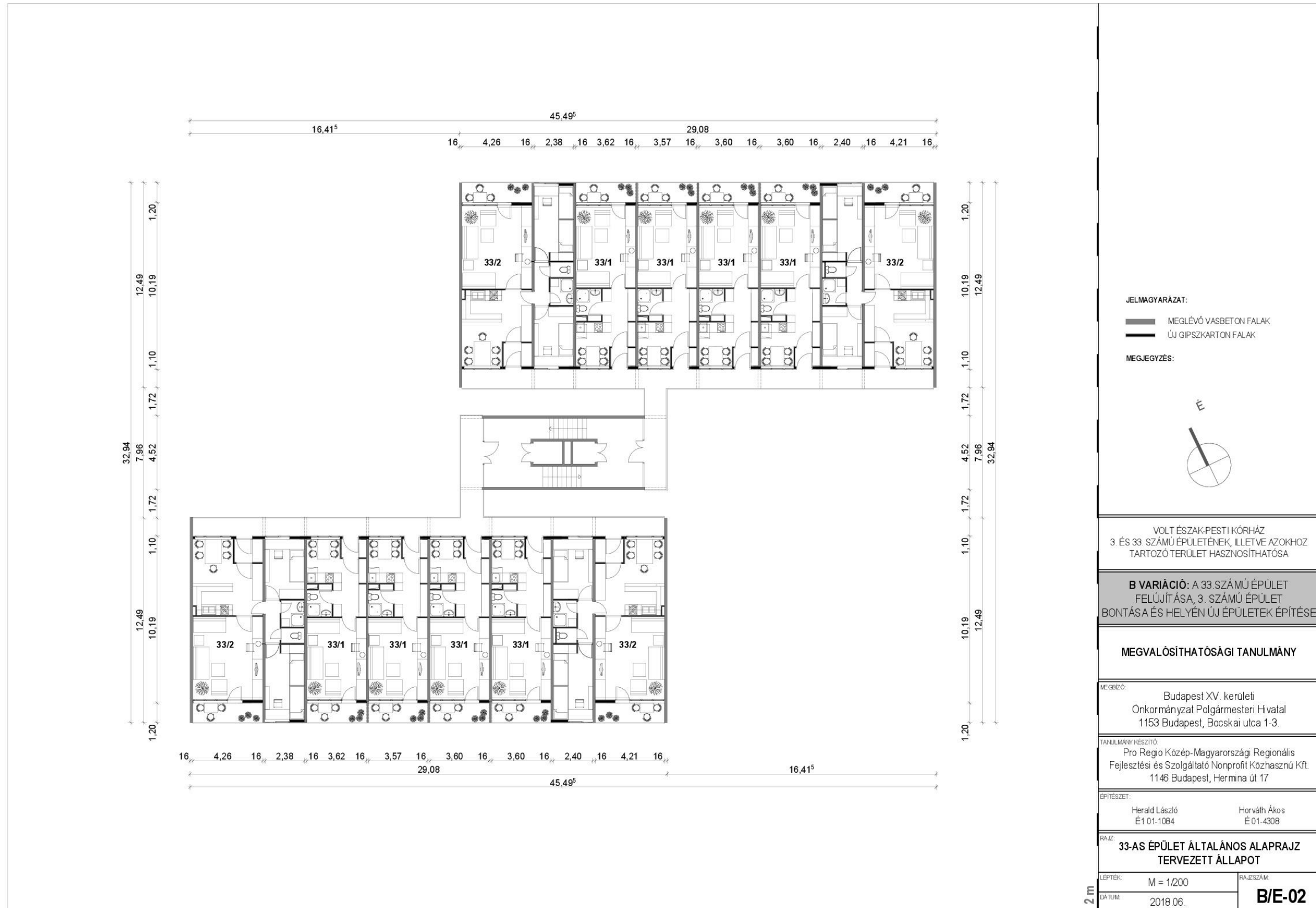
38. melléklet: Átnézeti helyszínrajz – meglévő állapot



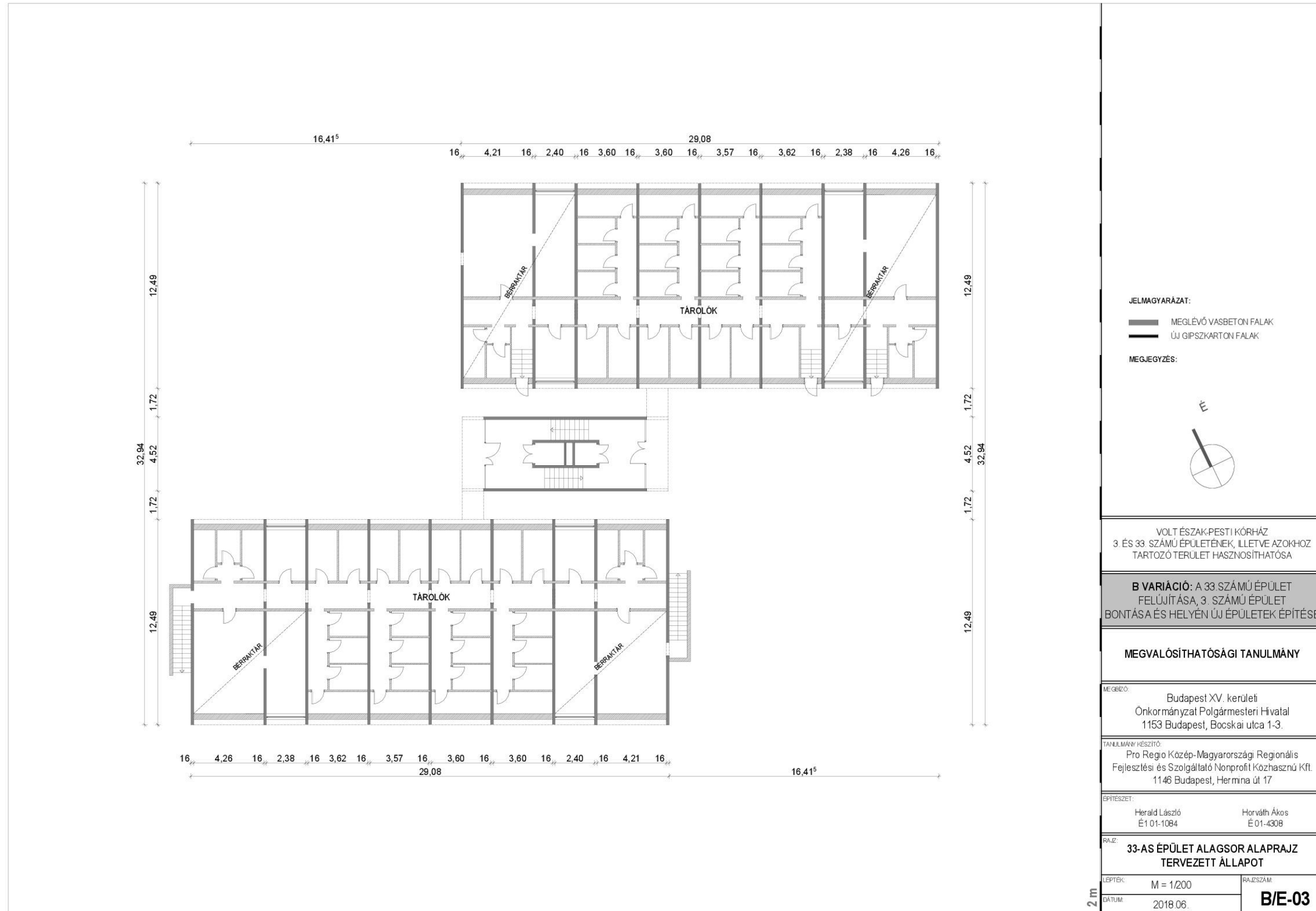
39. melléklet: „B” verzió átnézeti helyszínrajz – tervezett állapot



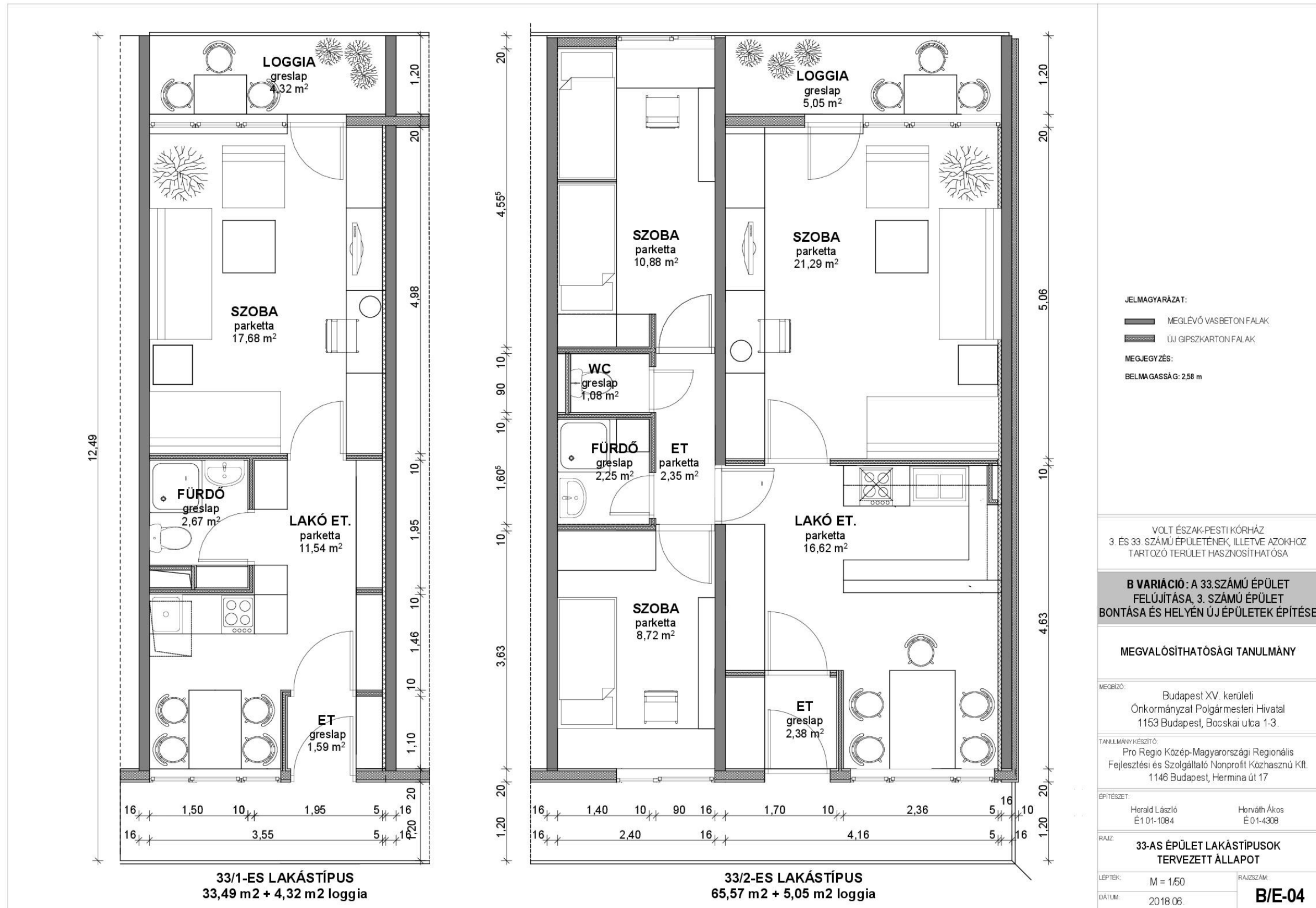
40. melléklet: "B" verzió 33-as épület általános alaprajz - tervezett állapot



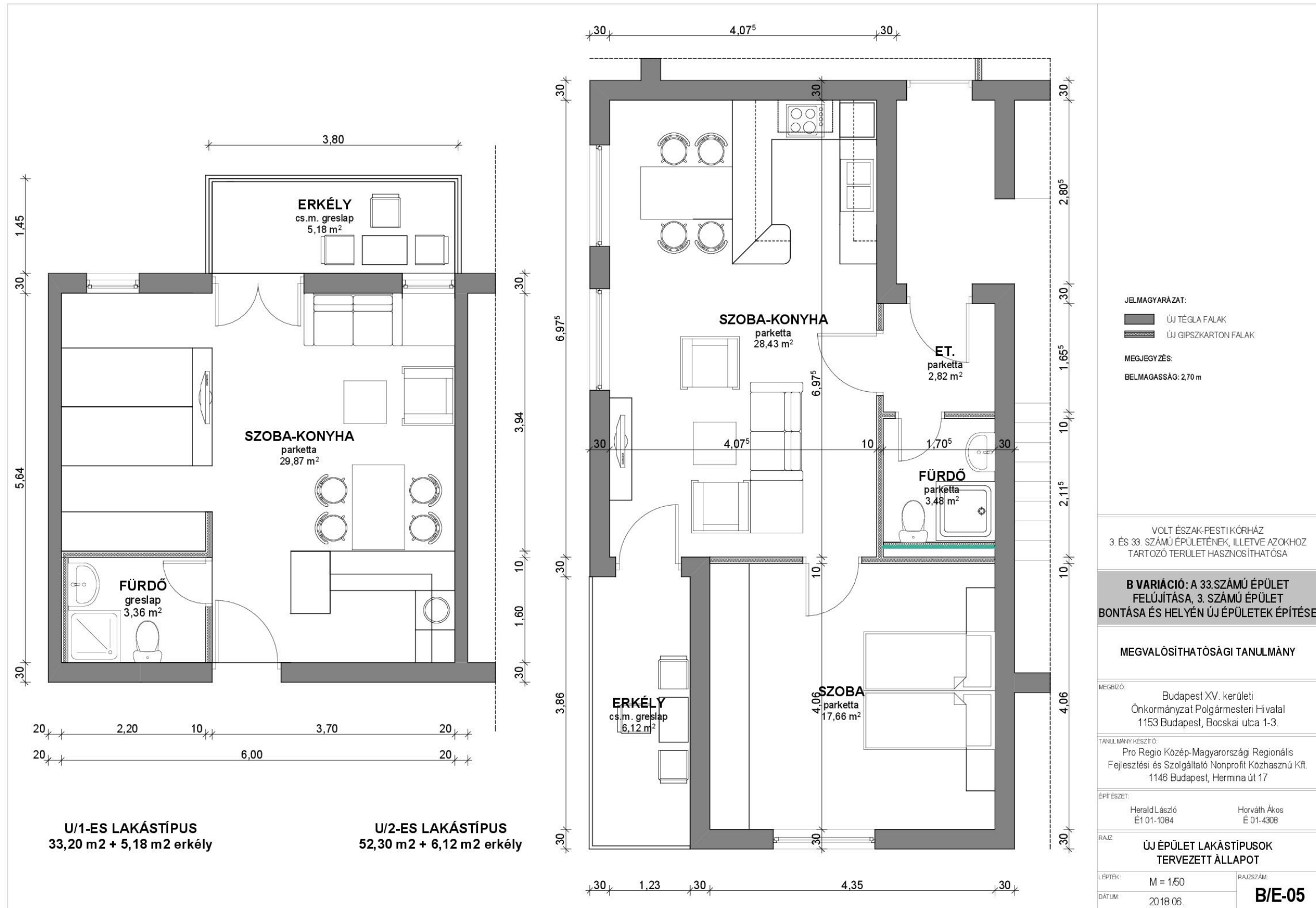
41. melléklet: "B" verzió 33-as épület alagsor alaprajz – tervezett állapot



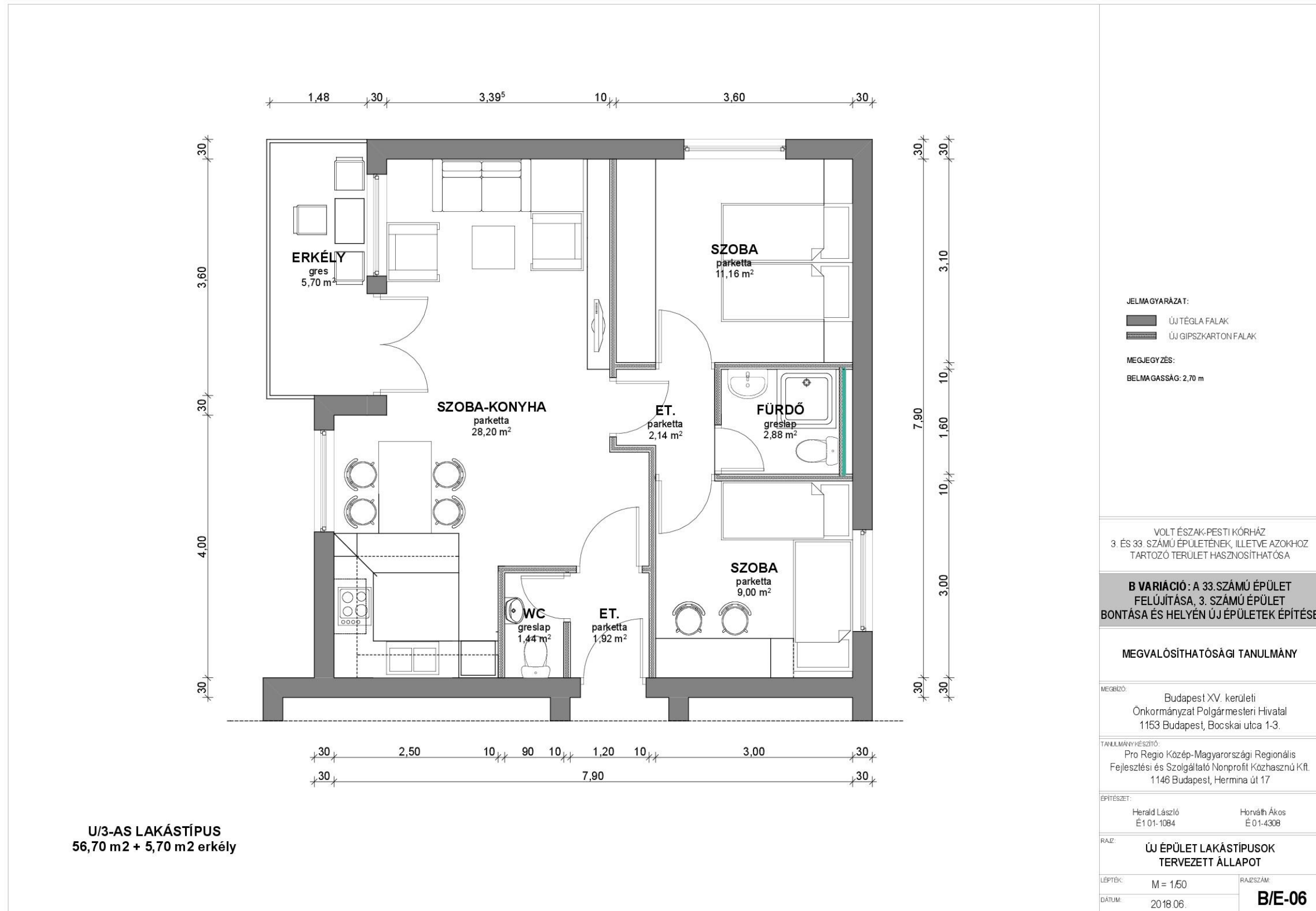
42. melléklet: „B” verzió 33-as épület lakástípusok (33/1, 33/2) – tervezett állapot



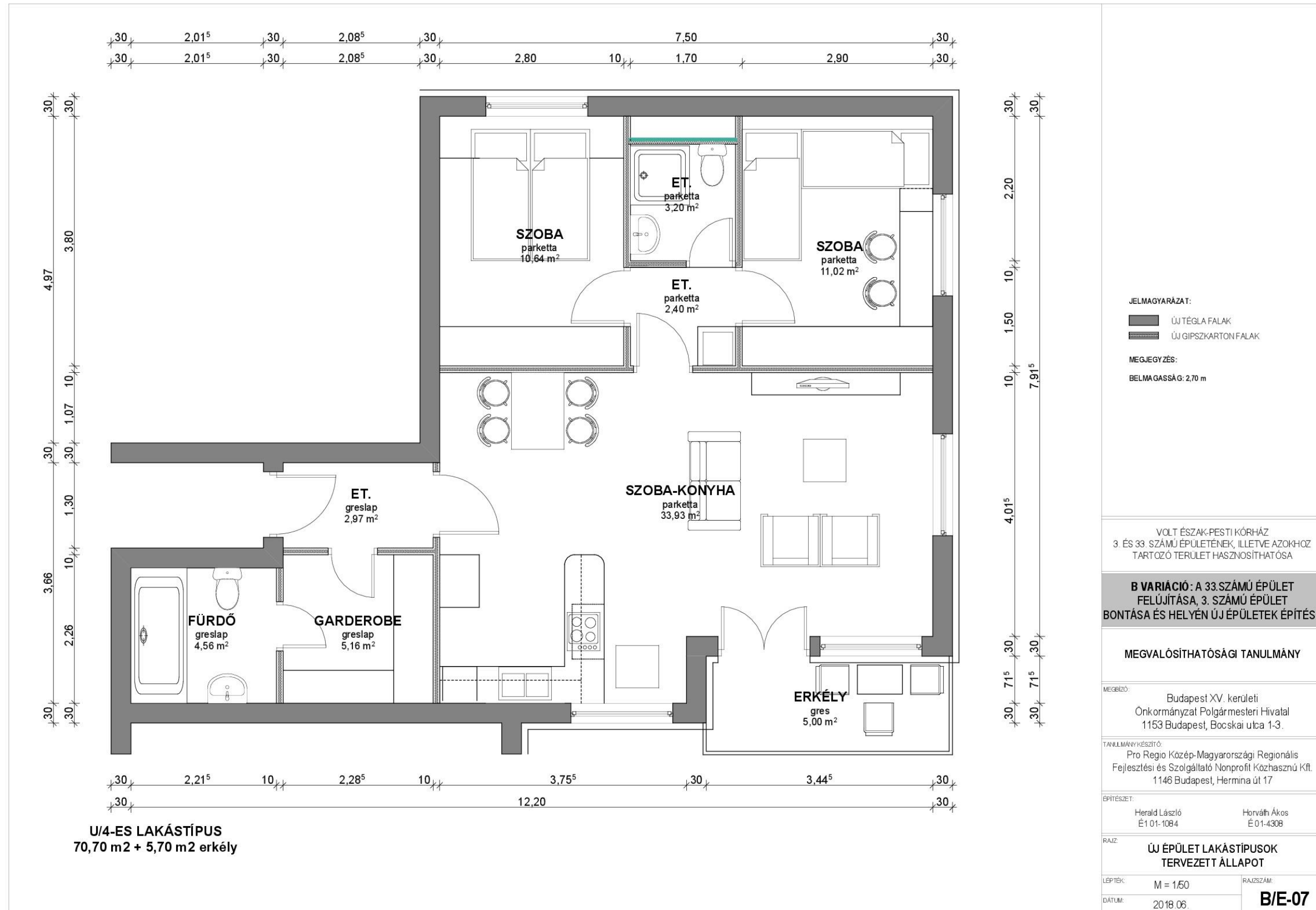
43. melléklet: „B” verzió új épület lakástípusok (U/1, U/2) – tervezett állapot



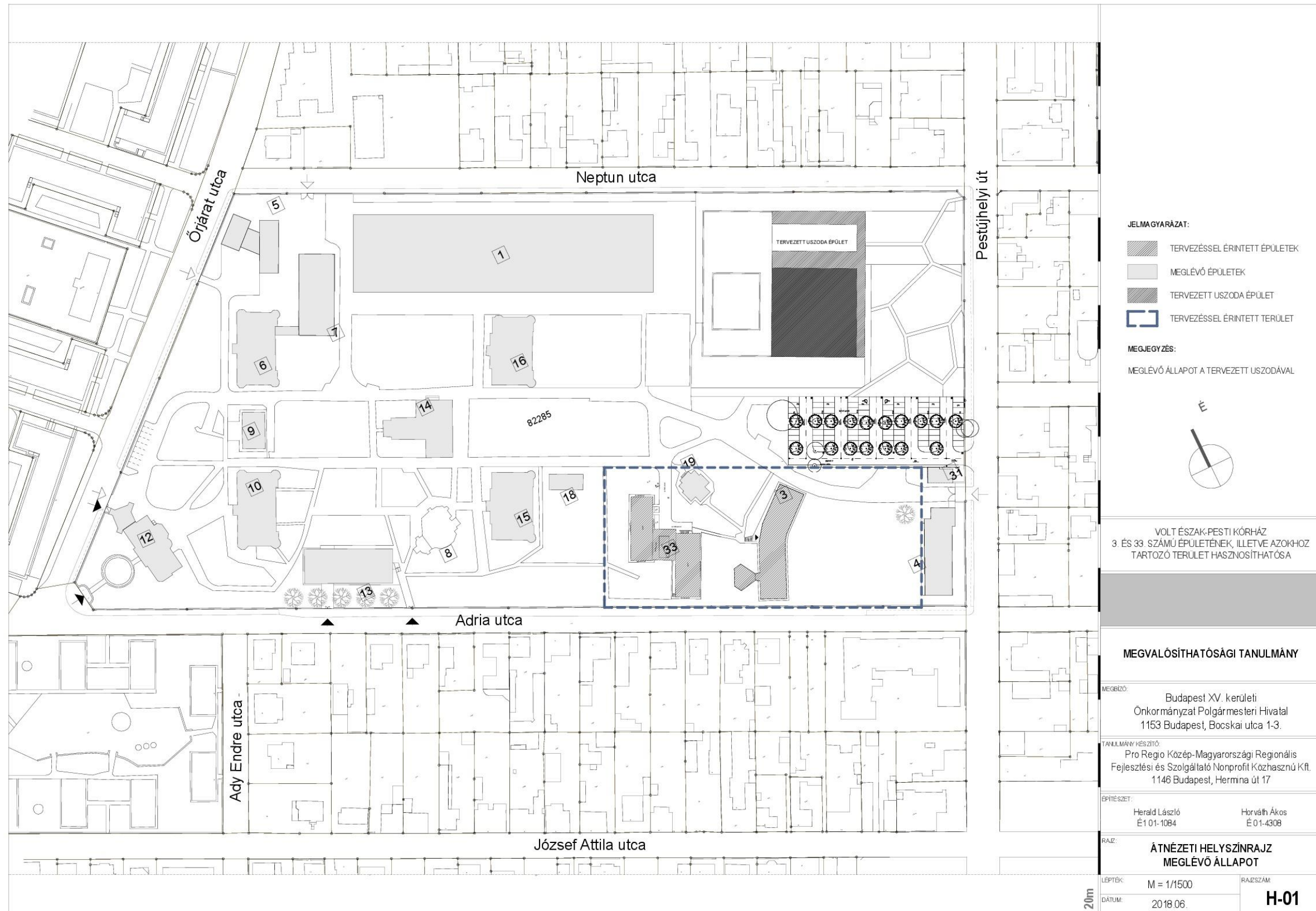
44. melléklet: „B” verzió új épület lakástípusok (U/3) – tervezett állapot



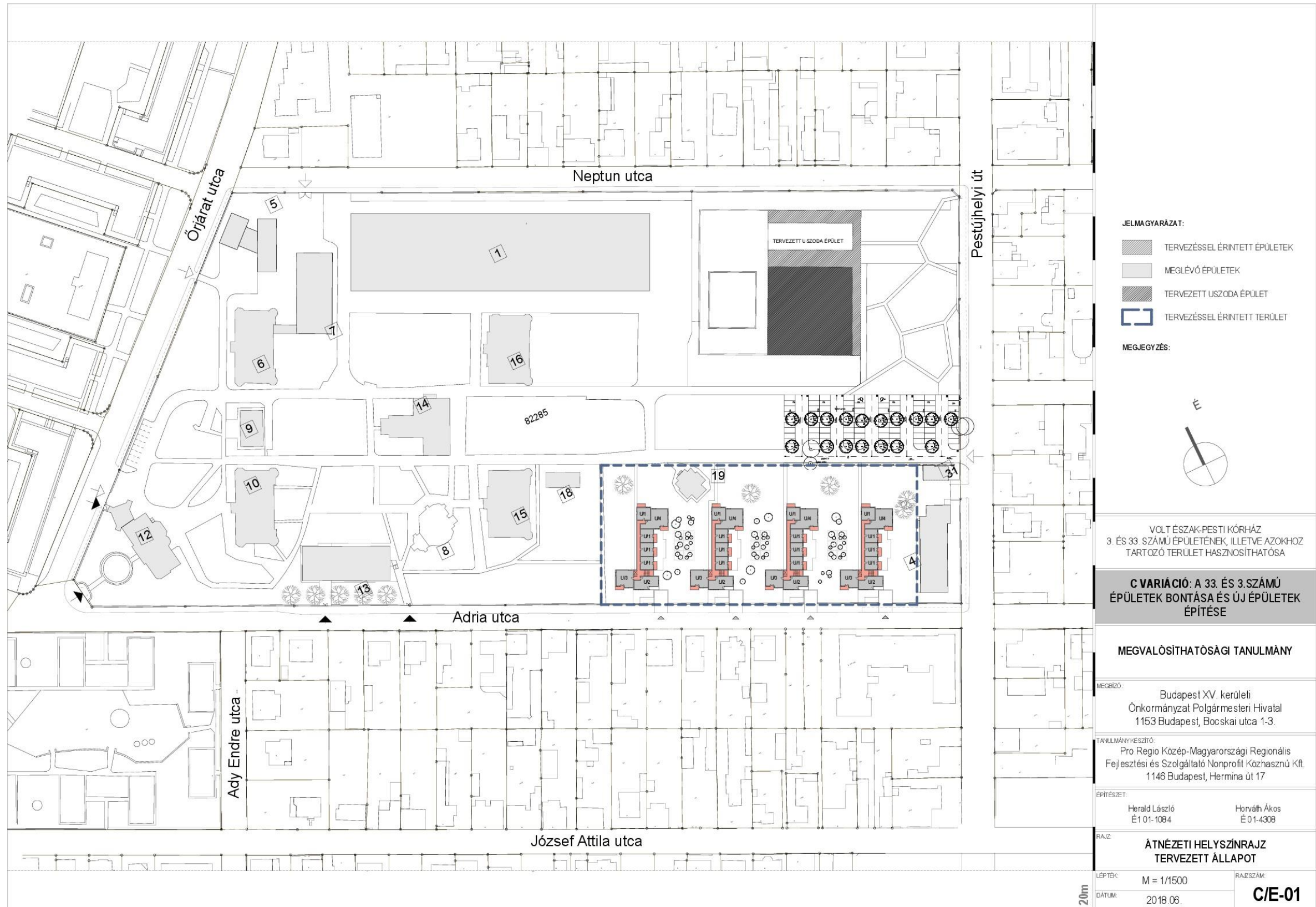
45. melléklet: „B” verzió új épület lakástípusok (U/4) – tervezett állapot



46. melléklet: Átnézeti helyszínrajz - meglévő állapot



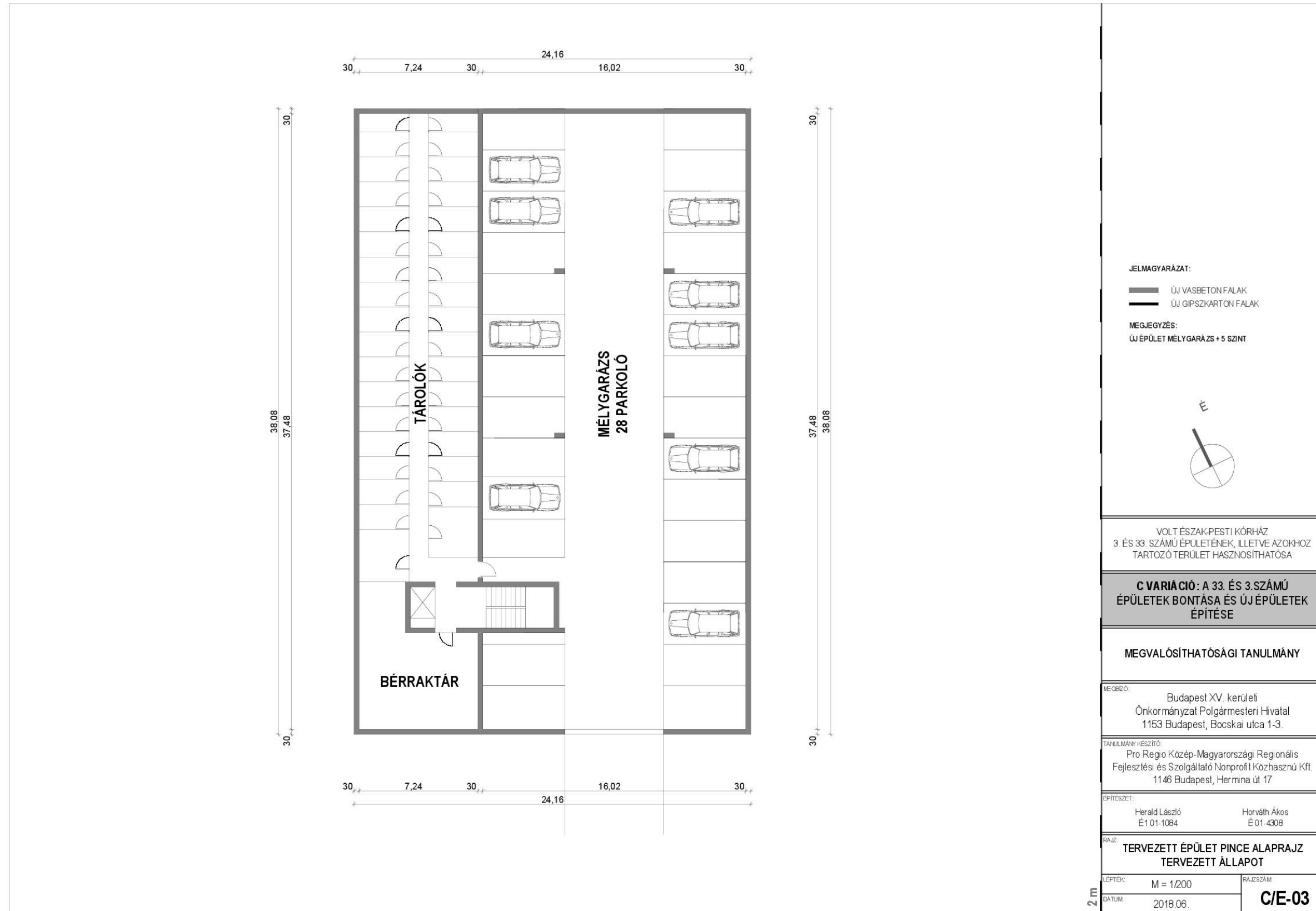
47. melléklet: „C” verzió Átnézeti helyszínrajz - tervezett állapot



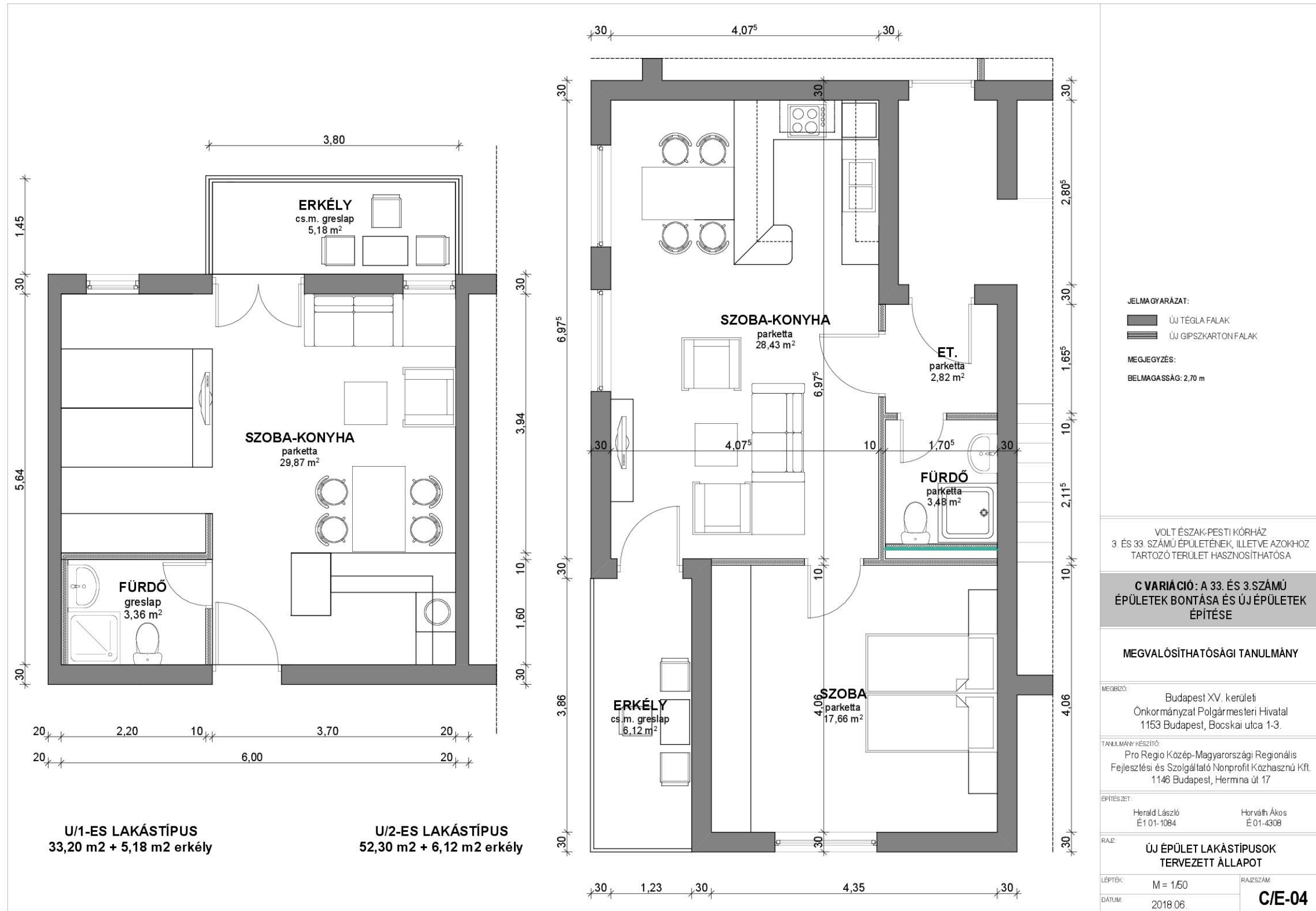
48. melléklet: „C” verzió tervezett épület általános alaprajz – tervezett állapot



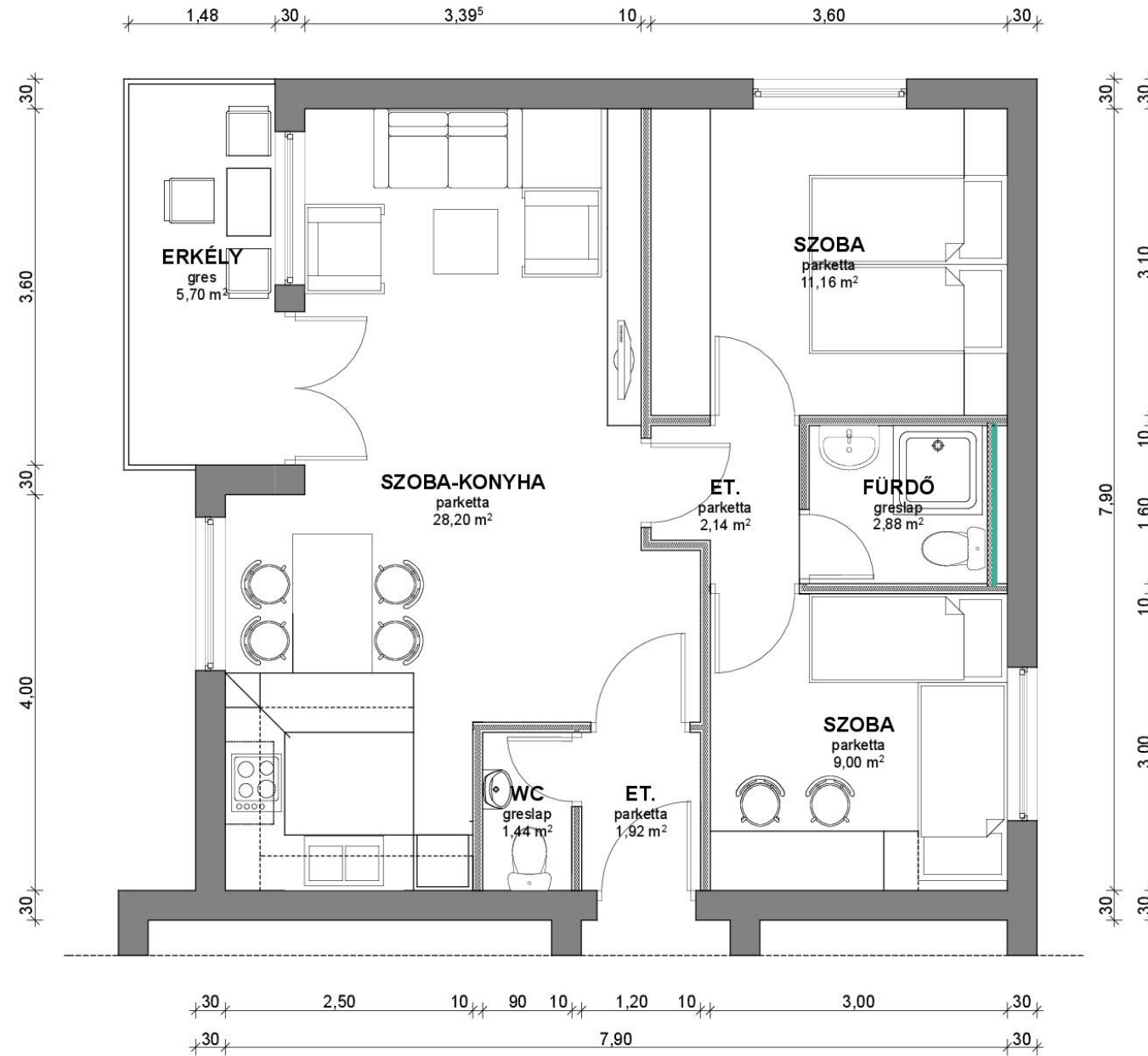
49. melléklet: „C” verzió tervezett épület pince alaprajz – tervezett állapot



50. melléklet: „C” verzió új épület lakástípusok (U/1,U/2) – tervezett állapot



51. melléklet: „C” verzió új épület lakástípusok (U/3) – tervezett állapot



U/3-AS LAKÁSTÍPUS
56,70 m² + 5,70 m² erkély

JELMAGYARÁZAT:

 MEGJEGYZÉS:
 BELMAGASSÁG: 2,70 m

VOLT ÉSZAK-PESTI KÓRHÁZ
3 ÉS 33 SZÁMÚ ÉPÜLETÉNEK, ILLETVE AZOKHOZ
TARTOZÓ TERÜLET HASZNOSÍTHATÓSÁ

**C VARIÁCIÓ: A 33. ÉS 3.SZÁMÚ
ÉPÜLETEK BONTÁSA ÉS ÚJ ÉPÜLETEK
ÉPÍTÉSE**

MEGVALÓSÍTHATÓSÁGI TANULMÁNY

MEGBÍZÓ:
Budapest XV. kerületi
Önkormányzat Polgármesteri Hivatal
1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.

TANULMÁNYKÉSZÍTŐ:
Pro Régió Közép-Magyarországi Regionális
Fejlesztési és Szolgáltató Nonprofit Közhasznú Kft.
1146 Budapest, Hermina út 17

ÉPÍTÉSZET:
Herald László É1 01-1084 Horváth Ákos É1 01-4308

RAJZ:
**ÚJ ÉPÜLET LAKÁSTÍPUSOK
TERVEZETT ÁLLAPOT**

LÉPTÉK: M = 1/50 RAJZSZÁM: **C/E-05**
DÁTUM: 2018.06.

52. melléklet: „C” verzió új épület lakástípusok (U/4) – tervezett állapot

