

Budapest XI. kerület, Árasztó út - Mezőkövesd u. fejlesztési terület
FEJLESZTÉS ELŐKÉSZÍTÉS
beruházás - műszaki ütemezés - pénzügyi ütemezés

Terület (telkek alapterülete): 24.186 négyzetméter

helyrajzi számok: 43587/11 és 43587/17

I. Budapest XI. kerület, Albertfalva magasságában Duna-parti részen, két helyrajzi számot elfoglaló telkek területe, mindösszesen: 24.186 négyzetméter - a fejlesztési területen megvalósítandó fejlesztésre érvényes elvi építési engedély van, a terület részleges régészeti feltárása megtörtént, a terület részlegesen közművesített,

- terület beépíthetősége, az elvi építési engedély szerint:

telkek területe: 24.186 m², beépítettség: 8.526 m², összes felépítmény szintterület: 49.968 m², alépítmény: 12.073 m² szintenként – 2 szint (1120 db parkolóhely), **al- és**

felépítmény mindösszesen: 74.114 m². Tervezett lakásszám: 425, szállodai funkcióval

rendelkező **lakások területe összesen: 39.160 m²**, egyéb funkcióval rendelkező ingatlan

felépítmény: 10.808 m² (egyéb funkciók: szabadidő és sport funkciójú épületrészek, üzlethelyiségek, vendéglátóipari egységek, irodák).

- kiviteli tervekkel pontosítás, kihasználási lehetőség c.a. 8000 m² visszahúzott szint.

II. Befektetés - pénzügyi vonzatok

- a megadott értékek magyar forintban, ÁFA nélkül értendők -

- meglévő ingatlan jelenlegi előkészítéssel, mely: projekt ismertető anyagban részletezve van / terület - részleges közmű - régészeti feltárás - bontandó felépítmény /,

beépíthetőség: 72.000 m² - 80.000 m² között,

II/1. TERVEZETT BEVÉTELEK: (A és B változatok)

A. értékesíthető terület négyzetméter ára: 600.000 Ft/m²

minimum értékesíthető terület: 72.000 m²

B. gépkocsi tárolók - kb. 24.000 m²

3.840.000.000 Ft

értékesíthető épületrészek (lakás, üzlet, iroda, stb.):

29.980.800.000 Ft

értékesítési négyzetméterár: 600.000 Ft, terület: 49.968 m²

B. Ö S S Z E S E N :

33.820.800.000 Ft

II/2. TELEK KALKULÁLT RÁFORDÍTÁSOK ÉS BEKERÜLÉS:

II/2-A telekrész bekerülési költsége (telek, közművek, feltárás, tervezés költsége): általánosságban feltételezhető a teljes projektértékhez viszonyított

telekhányadi érték (hasonló fejlesztésekhez viszonyítva),

összege:

6.764.000.000 Ft

- ebből telek ára:	3.800.000.000 Ft
- tervezés költsége:	381.500.000 Ft
- fennmaradó feltárási költség c.a.:	545.000.000 Ft
- közművesítés költsége:	218.000.000 Ft
- hőforrás fúrási költsége:	218.000.000 Ft
-----	-----
tényleges telekhez kapcsolható költségek (járulékos és illeték nélkül):	5.162.500.000 Ft

2

III. ÉPÍTÉS TERVEZETT KÖLTSÉGEI ÉS BEVÉTELEI:

III/1. gépkocsitároló:

- megvalósítás tervezett költsége:	3.840.000.000 Ft
- értékesítés tervezett bevétele:	3.840.000.000 Ft
-----	-----

gépkocsitároló projektrész várható eredmény: 0 Ft

III/2. lakások szállodai funkcióval, üzlethelyiségek, irodák, szabadidős és sport funkciós épületrészek

építési költsége (436.000 Ft/m²): 21.800.000.000 Ft – 25.288.000.000 Ft
(50.000-58.000 négyzetméter)

Telekrész költségei (telekár, tervezés,
közművesítés, feltárás, hőforrás fúrás): kb. 5.162.500.000 Ft (kalkulált minimum)
Építési várható költségei - előirányzat: 25.640.000.000 Ft – 29.128.000.000 Ft

Ingatlan bekerülési, megvalósulási
költségek, ráfordítások összesen: 30.802.500.000 Ft – 34.290.500.000 Ft

III/1-2. TERVEZETT KÖLTSÉGEK, RÁFORDÍTÁSOK:

30.802.500.000 Ft – 34.290.500.000 Ft

ÉRTÉKESÍTÉS TERVEZETT BEVÉTELE:

35.317.800.000 Ft – 40.149.200.000 Ft

KÜLÖNBÖZET:

4.515.300.000 Ft - 5.858.700.000 Ft

a kalkuláció csak az telek ingatlan megszerzésének,
valamint a kivitelezésnek (megvalósítás) a közvetlen költségeit tartalmazza!
(a kalkuláció nem tartalmazza a mindösszesen kb. 10% összértékű egyéb
költségeket, úgymint:

- esetleges pénzügyi ráfordításokat - hitel költségei -,
- az értékesítés költségeit (ingatlanforgalmazó vagy értékesítő költségei),
- kapcsolódó ügyvédi munkadíjakat,
- a projekt előkészítés költségeit (beruházási értékre vetítve kb.: 1%),
- a tervezői műszaki vezetés költségét (beruházási értékre vetítve kb.: 0,8%),
- a műszaki vezetés, projekt vezetés-szervezés költségét (beruházási értékre
vetítve kb.: 1,6%),

az egyéb tételek mértéke kb. 10 % a beruházási értékhez viszonyítva)

IV. MEGVALÓSULÁS IRÁNYADÓ PÉNZÜGYI BEFEKETETÉSI ÜTEMEZÉS

IV/1. telek meglévő terület 3.800.000.000,- Ft

IV/2. - beruházási tervek - kiviteli, megrendelői koncepció szerint,

- feltárások befejezése,

- közmű beállások igény szerinti módosítása,

- felépítmények bontása,

- geo. fúrások

összesen:

5.162.500.000,- Ft

megléte esetén: megrendelő kiviteli koncepció elfogadása,

tervezői egyeztetés, 6 hónap, kivitelezés kezdése

3

V./ Kivitelezés optimális műszaki ütemezés megvalósításához

szükséges pénzügyi ütemezés - előirányzat - :

I. szakasz:

teljes projekt érték csökkentve a további szakaszok és végszámla összegével

II. szakasz:

10 milliárd Ft (5)

III. szakasz:

5 milliárd Ft (10)

IV. szakasz:

5 milliárd Ft (5)

+ végteljesítés-végszámla

4 milliárd Ft (4)

Jelen kalkuláció nem minősül közvetlen ajánlatnak, csak tárgyalási alap részét képezheti.

A dokumentum bizalmasan kezelendő, más részére csak felek előzetes, kölcsönös tájékoztatásával adható ki, mutatható be.

Budapest, 2016. december 22.