

2/5. sz. előterjesztés 5. sz. melléklet
rövege.

Költségelemzés

2.5
HELYSZÍNI

Amely készült a Bp. VIII. kerület, Corvin Sétány, Bókay János utca 41-45. Hrsz.: 36237/2 196 rendeltetési egységből álló (2 üzlethelyiség, és 194 lakás) lakóépület alatt kialakítandó pinceszinthez.

Alapadatok.

Építési övezet: L1-VIII-6 övezet

Telek területe: 2647 m²

Beépítés módja: Zártsorú

Tervezett rendeltetési egységek száma: 2 üzlet + 194 lakás

Telek általános beépítés mértéke: 1465,85 m²

Beépítési százalék általános: 53,38% < 80% Megfelel

Telek Földszinti beépítés mértéke: 2230,38 m²

Beépítési százalék földszinti: 84,26% < 100% Megfelel

Telek terepszint alatti beépítés mértéke: 2290,10 m²

Beépítési százalék földszinti: 86,65% < 100% Megfelel

Tervezett zöldfelület: 370,46 m²

A háromszintes növényállomány miatti kedvezménnyel: 14,00% > 12,50% Megfelel

Telken (épületen) belül elhelyezett gépkocsi parkoló helyek száma 100 db. parkológépesítéssel.

Gépjármű parkolás:

A járművel elhelyezése a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet alapján 42§ , valamint a BVKSZ alapján, illetve a VIII. ker. 15/2011.(III.18.) parkolási rendelete szerint:

		OTÉK által előírt mennyiség	Parkolási rendelet által csökkentett mennyiség	Telken belül elhelyezendő, megváltással csökkentett
Lakások	194 db	194	194	97
	db/minden megkezdett m ²			
Üzlet eladótere	10	4	2	1
Összesen	-	198	196	98

A mélygarázsban parkológépesítéssel alakítottuk ki az összesen 100 db parkolóhelyet. 196 db parkolóhely szükséges a meglévő lakásszámhoz és üzletekhez.

100 (tervezett parkolászám: 53 db felfestett, 47 db gépesített) > 98 (szükséges parkolászám), tehát MEGFELEL

Szükséges megváltandó parkolómennyiség: 196-100= 96 db

A pincében parkolóként vagy közlekedőként nem hasznosítható területen egyedi, lakásokhoz tartozó tárolók kialakítását terveztük. Ugyanitt, illetve a bejárati szinten a **szükséges számú bicikli is elhelyezhető.**

Az első ütemben telken belül összesen 100 férőhelyes gépkocsi tároló kerül kialakításra 53 db felfestett parkolóval, melyből 47 db parkolóépesíthető. Az előírások szerinti 2 db akadálymentes parkoló a lépcsőház közelében található. Előírás szerint 2 db gépkocsi beállónál elektromos töltő előkészítése történik. A tervezett belmagasság, a parkoló zónában biztosítja a parkológépek beépítését (2,90m).

A parkolók miatt az épület alapozási síkja -5,78 m-en készülne, ami szerelőbetonnal, kavicsagyazattal meghaladja a -6,55 m-t.

A zártorú beépítés miatt a Tömő, és Bókay János utca felől is a meglévő házhoz csatlakozik a tervezett épület. A csatlakozó épület alapozása kétes minőségű, a földmunkák miatt az alap megerősítésére lenne szükség.

Költségek alakulása, amennyiben megváltás helyett a 96 db parkoló megépítése kerülne:

Felszín alatti 2 szintes garázs kialakításának költségei		Költség	Ft.
Pincetömb területe	2 290,10 m ²		
Pincetömb mélysége	10,05 m		
Pincetömb	23 015,51 m ³		
Földmunka	29 920,16 m ³	3 700,00 Ft/m ³	110 704 579
Alapmegerősítés jet grouting eljárással	46,75 fm	180 000,00 Ft/fm	8 415 000
Munkagödör megtámasztás résfallal	200,00 fm	506 513,34 Ft/fm	101 302 669
Víztelenítés			26 295 109
Lemezalap	2 290,10 m ²	57 375,86 Ft/m ²	131 396 466
Pince és földem szerkezetek (+elektromos-gépész)	4 580,20 m ²	91 975,66 Ft/m ²	421 266 901
Total résfalas, 2 szintes parkoló			799 380 724
Felszín alatti 1 szintes garázs kialakításának költségei			
Pincetömb területe	2 290,10 m ²		
Pincetömb mélysége	6,55 m		
Pincetömb	15 000,16 m ³		
Földmunka	19 500,20 m ³	3 700,00 Ft/m ³	88 560 000
Alapmegerősítés jet grouting eljárással	46,75 fm	180 000,00 Ft/fm	8 415 000
Munkagödör megtámasztás lőtt betonnal	1 032,02 m ²	15 200,00 Ft/m ²	15 686 674
Víztelenítés			23 295 109
Lemezalap	2 290,10 m ²	57 375,86 Ft/m ²	131 396 466
Pince és földem szerkezetek	2 290,10 m ²	91 975,66 Ft/m ²	210 633 451
Total résfal nélküli, 1 szintes parkoló			477 986 699
Különbözet nettó			321 394 025

Az összehasonlításból kiderül, hogy abban az esetben, ha a gépkocsi tárolást egy szint mély pincegarázsban oldják meg, az épület bekerülési költsége 321.394.025 millió forinttal lenne kevesebb.

Költség – bevétel elemzés 1 db parkolóra vetítve (Ft):

1 parkolóra jutó nettó bevétel	2 568 898
1 parkolóra jutó nettó költség	5 538 156
1 parkolóra jutó nettó veszteség	2 969 259
teljes veszteség 96 db parkolóra	285 048 835

Költség elemzés:

Felszín alatti garázs kialakításának költségei parkológépesítéssel:	
1 parkolóra jutó nettó parkológép ár (HUF)(típus: WÖHR 401 parkolóberendezés)	1 838 609
gépesíthető parkolók számára vetített fajlagos ár	919 304
+1 parkolósínt többlet költsége	321 394 025
1 parkolóra jutó nettó építési költség (96 parkolóra számolva)	3 347 854
+1 parkolósínt csökkenti a megépíthető lakás területet, ami további bevétel kiesés, ami kb. 100 m2 lakás elvesztésével jár, mert a szintterületi mutatót tartani kell a szabályozásnak megfelelően	66 666 667
1 parkolóra jutó nettó lakásbevétel kiesés	694 444
egyéb járulékos nettó költség (jog, management, adminisztráció, könyvelés, banki ellenőr, letétkezelés, értékesítési jutalék stb.)	311 188
1 parkolóra jutó nettó finanszírozási költség	164 930
tervezési nettó költség	100 436

Realizálható bevétel:

garázs eladási ütem (db)	realizálható bevétel (netHUF/parkoló)*
43	3 543 307,09
26	2 362 204,72
26	1 181 102,36
96	246 614 173,23

* az össz. garázsszám 45 %-át, 43 db-ot lehet piaci áron értékesíteni, az ezután megmaradt parkolók már diszkontált áron eladhatók (ld. korábbi projektek eladási statisztikája: eladható lakás db arányában 100 db lakáshoz átlagosan 45 parkolót lehet értékesíteni, ennek oka, hogy befektetési célból vásárolnak sokan lakást, belvárosban nincs kereslet parkolóra)

