

Tisztelt Uram/Hölgyem!

Szíves figyelmébe ajánlom társaságunk tulajdonában lévő **Székesfehérvár, Kelemen B. utcai 8866 m²** fejlesztési területet, melyen a mellékelt lakásépítési projektet is meg lehet valósítani.

Döntése megalapozásához mellékelem Önnek a projekt eredményességét bemutató előkalkulációt. Amennyiben az elképzelés és lehetőség felkelti érdeklődését készséggel állok rendelkezésére.

Szalay Zoltán
ügyvezető igazgató
30/949-8365

Székesfehérvár

Lakóépület - tanulmányterv

Kelemen B. utca - HRSZ: 5933/1, 5446/3



Megbízó: REAL-INVEST 2002 Kft. - Tervező: Sz. S. Építész Kft.

Székesfehérvár, Kelemen utca - hrsz: 5933/1 és 5446/3

Lakóépület
Tanulmányterv

2007. október

Megrendelő: REAL-INVEST 2002 Ingatlanfejlesztési és Kereskedelmi Kft.
8200 Veszprém, Móricz Zs. utca 9.

Tervező: Sz. S. Építész Kft.
1115 Budapest, Csóka u. 7-9.
Tel./fax: 06-1-204-2013, 06-1-481-0982
E-mail: zszs@enternet.hu

Építészek: Szabó Sándor É1, TT1-01-2031/01.

Tartalomjegyzék:

- Külzetlap
1. Szöveges ismertetés
 2. Fotók a helyszínről
 3. Áttekintő térkép
 4. Hivatalos helyszínrajz
 5. Közmű helyszínrajz
 6. Szabályozási terv részlet
 7. Helyszínrajz M = 1 : 1000
 8. Ált. emelet alaprajza M = 1 : 500
 9. III. emelet alaprajza M = 1 : 500
 10. IV. emelet alaprajza M = 1 : 500
 11. Látványtervek
 12. Látványtervek

1. A projekt szöveges ismertetése

A telek Székesfehérvár nyugati részén, a Horgász tavak közelében található. Korábban ezen a területen az E.ON villanytelepe üzemelt. A hatályos szabályozás szerint a telken 30% beépíthető, 12,5 m átlagos építménymagassággal, az előírt beépítési mód szabadonálló. A telkek feltöltendők kb. 1,20-1,50 méterrel, míg az alapozási sík a jelenlegi terepszint alatt kb. 1,40-re vehető fel. A Kelemen utca felőli gépkocsi behajtó út szintjét is meg kell emelni a feltöltött telek szintjére.

Az épületek elhelyezésénél a szabályozási terv szerint kijelölt építési helyet és a közművek védőtávolságát figyelembe kell venni. A „B” épület telke beépítési paramétereinek számításánál csak a kisebb, szabályozási vonalon belülre eső területet vettük számításba. Ezek az értékek a helyszínrajzon a zárójelben szereplő számok.

A jelenlegi két telek összevonása szükséges. A beruházás a területet két közel azonos méretű telekre újraosztja, rajta két azonos kialakítású épület áll. Az épület két lépcsőházas teraszház.

Parkolás a felszínen megfelelő számú udvari gépkocsi állással megoldott. A beépítés a vonatkozó építési előírásokat betartja.

Kapacitásadatok:

Telekterületek (jelenlegi állapot):

HRSZ: 5446/3: 2967 m²

HRSZ: 5933/1: 5899 m²

Telekterületek (tervezett):

„A” épület telke: 4066 m²

„B” épület telke: 4800 m²

A szabályozási vonalon belül eső telek területe: 4210 m²

Övezeli besorolás: Lk2

Gk. parkoló: 67 db (telkenként)

Hasznos nettó területek szintenként (egy épület):

Földszint:

Lakás: 880 m² (15 db)

Terasz: 50 m²

I. emelet:

Lakás: 880 m² (15 db)

Loggia: 50 m²

II. emelet:

Lakás: 880 m² (15 db)

Loggia: 50 m²

III. emelet:

Lakás: 710 m² (11 db)

Tetőterasz: 120 m²

Loggia: 25 m²

IV. emelet:

Lakás: 430 m² (7 db)

Tetőterasz: 250 m²

Hasznos nettó területek összesen (egy épület):

3780 m² lakás (63 db)

Loggia/Terasz: 175 m²

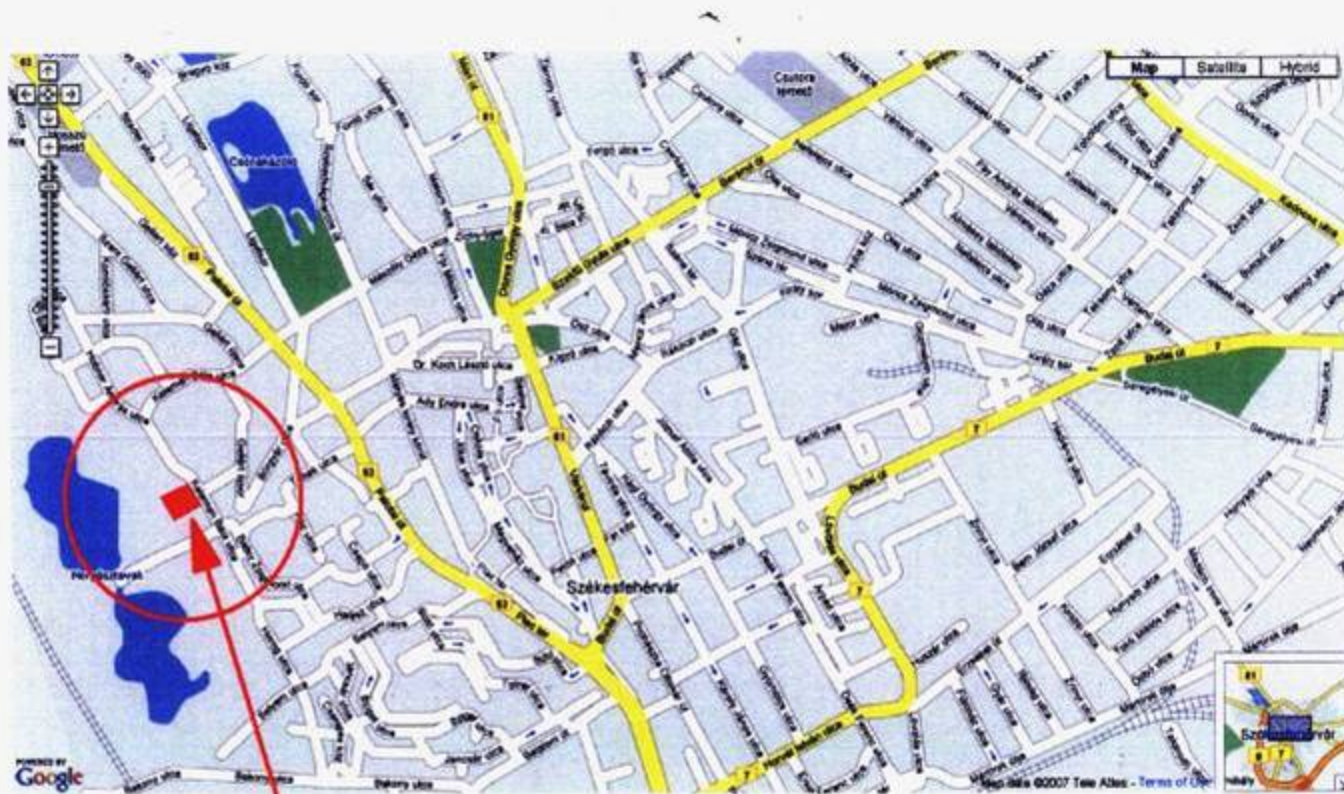
370 m² tetőterasz



2.

Székesfehérvár, Kelemen B. úti társasház
- TANULMÁNYTERV -

Fotók a helyszínről



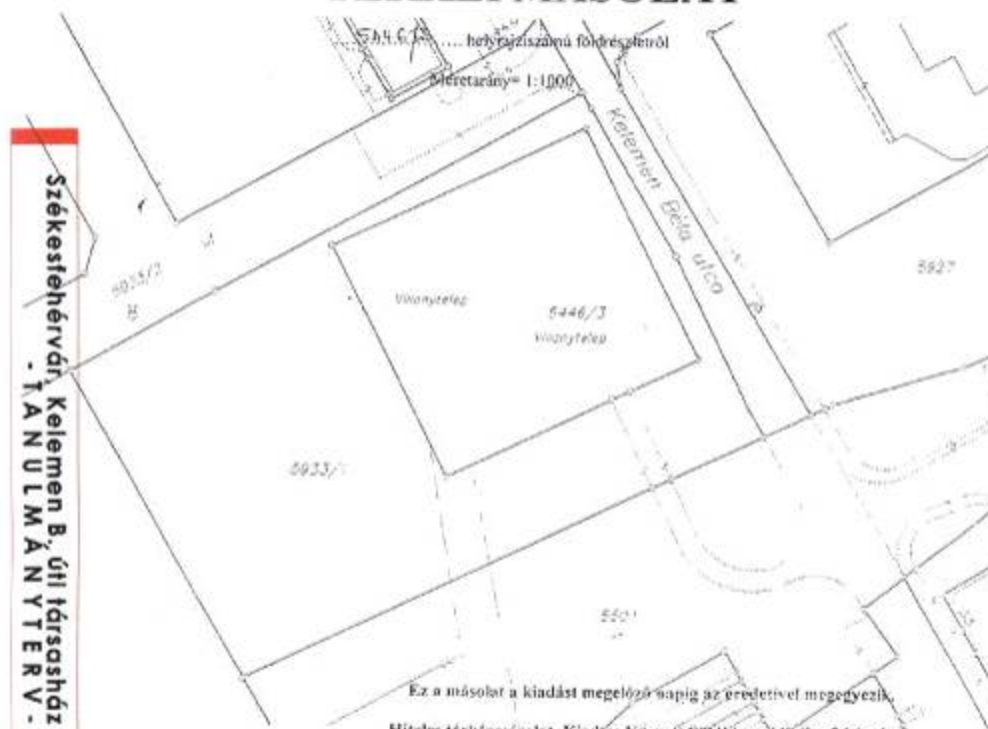
A projekt helyszíne

3.

Székesfehérvár, Kelemen B. úti társasház
- TANULMÁNYTERV -

Áttekintő térkép

TÉRKÉPMÁSOLAT



Ez a másolat a kiadást megelőző napig az eredetivel megegyezik.

Hiteles térképmásolat. Kiadta: Körzeti Földhivatal Székesfehérvár

Adatszolgáltatási számlaszám: D0705/2004/0

Székesfehérvár, 2004 július hónap 21. nap.

.....térk
térkép

PH.

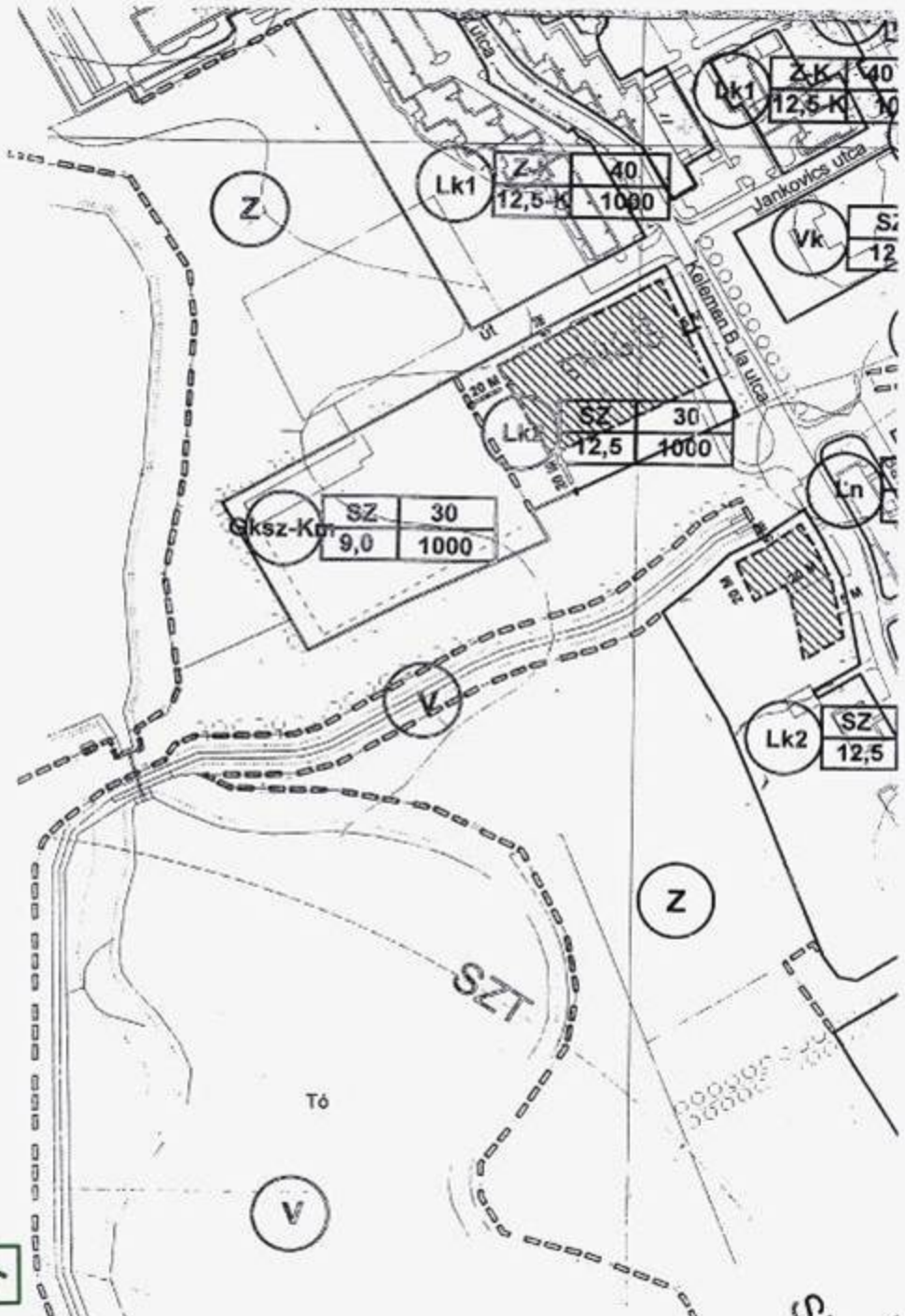
Székesfehérvár, Kelenföldi út 1. sz. melléklet
TANULMÁNYTERV

Hivatalos térkép

Székesfehérvár, Kelemen B. úti társasház
- T A N U L M Á N Y T E R V -

Szabályozási terv - részlet

6.



"A" épület

Telek területe: 4066m²

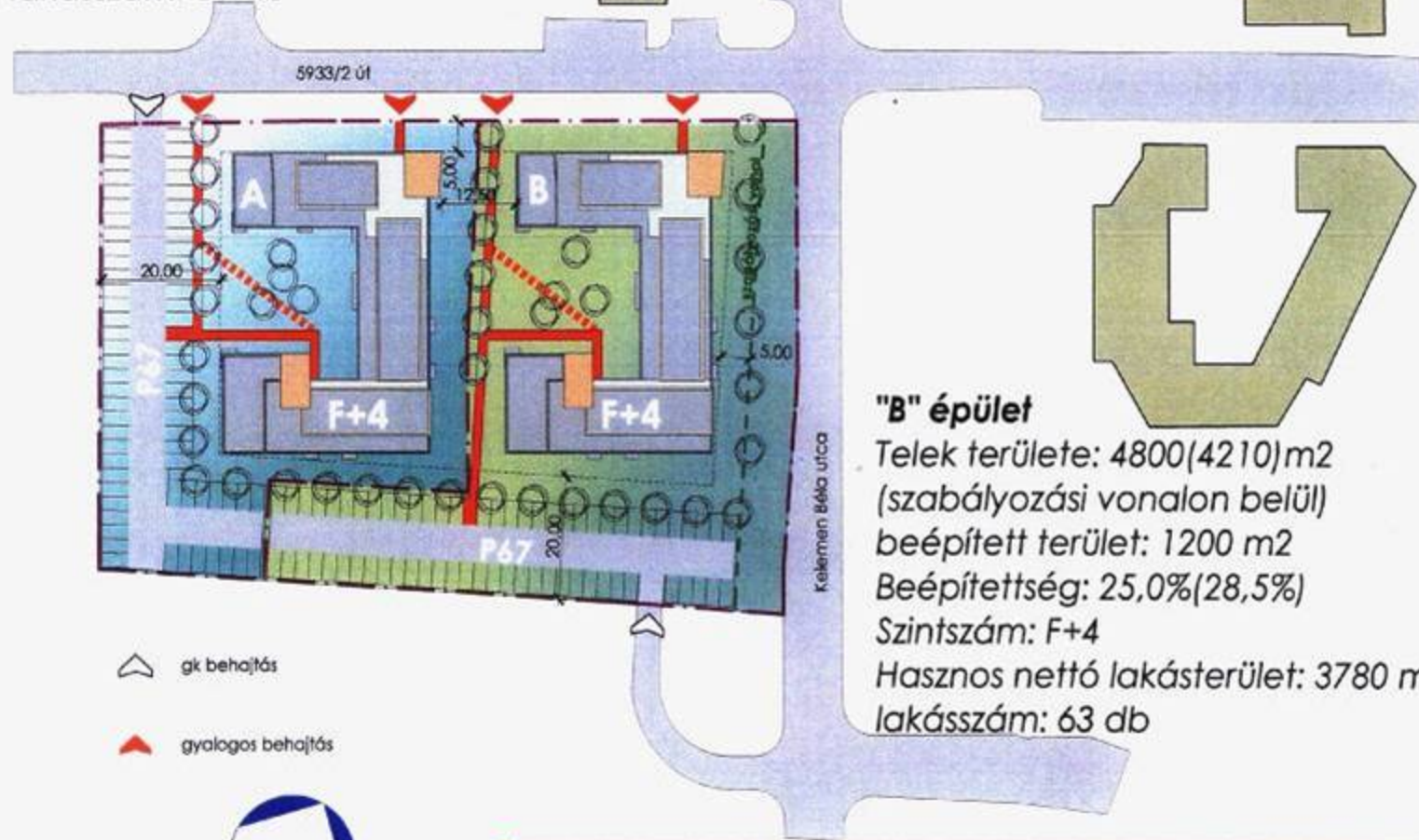
beépített terület: 1200 m²

Beépítettség: 29,5%

Szintszám: F+4

Hasznos nettó lakásterület: 3780 m²

lakásszám: 63 db



"B" épület

Telek területe: 4800(4210)m²

(szabályozási vonalon belül)

beépített terület: 1200 m²

Beépítettség: 25,0%(28,5%)

Szintszám: F+4

Hasznos nettó lakásterület: 3780 m²

lakásszám: 63 db

△ gk behajtás

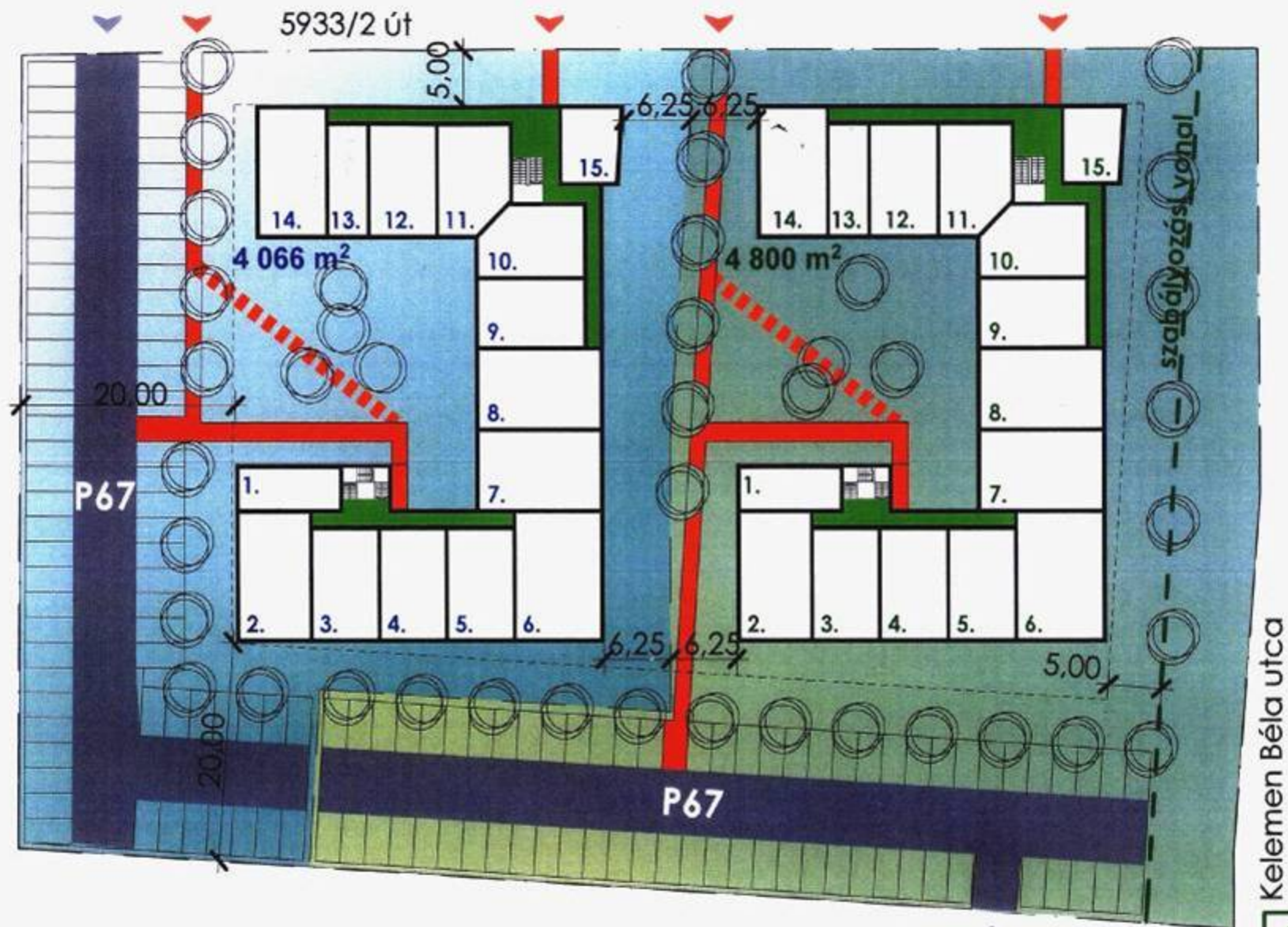
▲ gyalogos behajtás



Székesfehérvár, Kelemen B. úti társasház
- TANULMÁNYTERV -

Helyszínrajz M=1:1000

7.



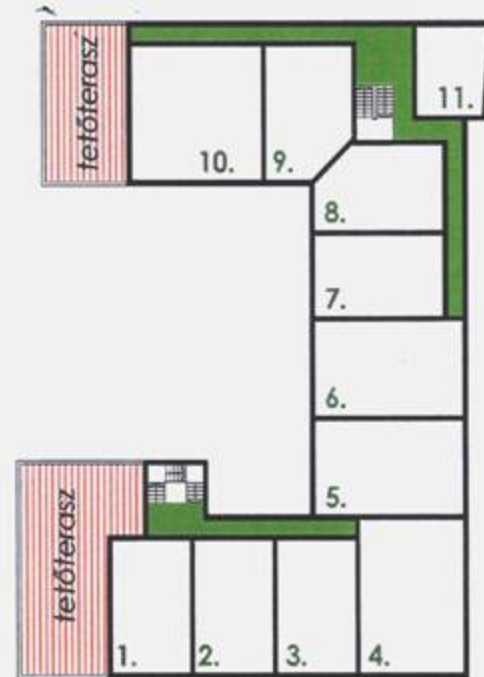
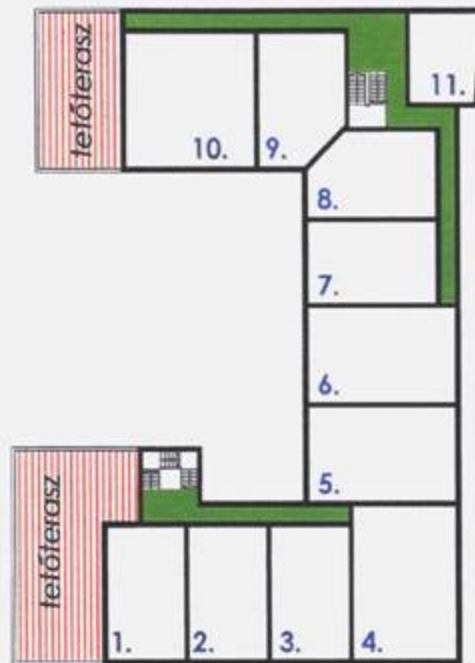
Kelemen Béla utca

8.



Székesfehérvár, Kelemen B. úti társasház
- TANULMÁNYTERV -

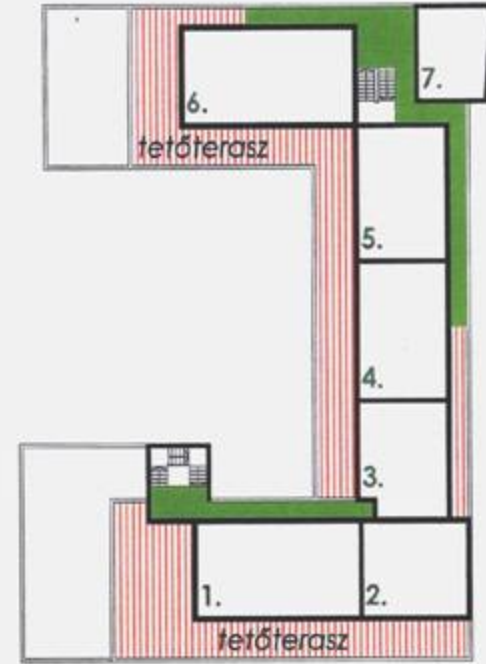
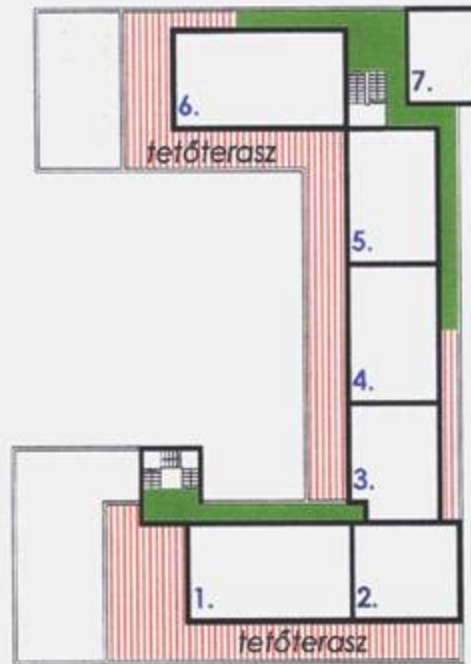
Ált. emelet M=1:500



Székesfehérvár, Kelemen B. úti társasház
- TANULMÁNYTERV -

3. emelet $M=1:500$

9.



Székesfehérvár, Kelemen B. úti társasház
- TANULMÁNYTERV -

4. emelet $M=1:500$



11.

Székesfehérvár, Kelemen B. úti társasház
- TANULMÁNYTERV -

Látványtervek



12.

Székesfehérvár, Kelemen B. úti társasház
- TANULMÁNYTERV -

Látványtervek

Elő kalkuláció

Székesfehérvár Kelemen B. u 5446/3 és az 5933/1 hrsz.k				Funkció:	társasház	Hrsz.:	Övezet:	Lk2
Telek teljes:		8 866 m ²		Befektetés elvart eredménye:		3,00%		Ep.eng.:
Telek hasznos:		2 660 m ²						
Kiinduló adatok:								
beépíthető terület aránya:		30,00%		%	Készítette:	REAL INVEST 2002 Kft		
beépíthető alapterület:		2 660 m ²		m ²	Állás:	Veszprém		
építhető szintek száma:		5 db		db	Dátum:	2007.10.26		
tér szint feletti max. bruttó szintterület:		11 200 m ²		m ²	Ellenőrzte: Szalay Zoltán			
tér szint alatti beépíthetőség:				m ²	Állás:			
max.burkolt felület (a beépíthetőség feletti):				m ²	Dátum:			
Lakások és gk. tárolók aránya a teljes projektben:				%				
beépített terület:		bruttó netto						
ebből tér szint felett		lakás		0	6 345 m ²	56 db	m ² /db	66
		fsz. lakás		0	1 760 m ²	30 db	m ² /db	59
		iroda		0	0 m ²	0 db	m ² /db	#####
		udvari parkolók		0	2 200 m ²	134 db	m ² /db	16
		egyéb		0	0 m ²	0 db	m ² /db	#####
tér szint alatti		gk.tároló		0	0 m ²	0 db	m ² /db	#####
		tároló		0	0 m ²	0 db	m ² /db	#####
		egyéb		0	0 m ²	0 db	m ² /db	#####
összesen:		0		0	10 305 m ²			
Költségek:								
a beruházás kezdete és az eredmény realizálása közötti időtartam:						24		hónap
telekár						150 000 000		Ft
vagyonáruházasági illeték				2%		3 000 000		Ft
tervezés/kb.3-4%:		építés+közmű kltg		3,50%		34 081 250		Ft
/bruttó ép. területre/		fajl nettó ár		AFA	fajl bruttó ár	netto ár összesen		
ép.költségek tér szint alatti		-gk.tároló		0	0	0 Ft/m ²	0	Ft
		-tároló		0	0	0 Ft/m ²	0	Ft
		-egyéb		0	0	0 Ft/m ²	0	Ft
ép.költségek tér szint felett		-lakások		150 000	37 500	187 500 Ft/m ²	951 750 000	Ft
		-fsz. lakások		0	0	0 Ft/m ²	0	Ft
		-iroda		0	0	0 Ft/m ²	0	Ft
		-udv. park.		10 000	2 500	12 500 Ft/m ²	22 000 000	Ft
		-egyéb		0	0	0 Ft/m ²	0	Ft
		netto ár		AFA	bruttó ár	összesen:		973 750 000 Ft
egyéb kltg.		0		0	0	netto ár összesen		0 Ft
tartalék		építési kltg		2,00%		-a	19 475 000	Ft
építési hitel kamat /kedvezményes lakásra/		lakás építési kltg.70%-nak a		6,00%		-a	57 670 000	Ft
építési hitel kamat fizetendő.kb.20%/		építési kltg.50%-nak a		0,00%		-a	0	Ft
közmuéj hozzájárulás		20000000				20 000 000		Ft
projekt irányítás		az összes bevétel		2,00%		-a	39 221 700	Ft
általános költség		az összes bevétel		0,00%		-a	0	Ft
Költségek mindösszesen:						1 297 197 950		Ft
Eredmény /bevételék és költségek különbsége/						33,85%		663 687 050 Ft
Bevételek:								
/netto ép. területre/		fajl nettó ár		AFA	fajl bruttó ár	netto ár összesen		
lakás		237 000		47 400	284 400 Ft/m ²	1 503 765 000		Ft
fsz. lakások		237 000		47 400	284 400 Ft/m ²	417 120 000		Ft
iroda raktár		0		0	0 Ft/m ²	0		Ft
udvari parkoló		300 000		60 000	360 000 Ft/db	40 200 000		Ft
egyéb.f./		0		0	0 Ft/m ²	0		Ft
gk.tároló		0		0	0 Ft/db	0		Ft
tároló		0		0	0 Ft/m ²	0		Ft
egyéb.l.a./		0		0	0 Ft/m ²	0		Ft
						összesen:		1 961 085 000 Ft

Jövőhagyta:
Dátum: