

**SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és  
Városgazdálkodási ZRt.**

9700 Szombathely, Welther K. u. 4.  
Nyilvántartó szerv: Vas Megyei Bíróság mint Cégbíróság  
Cégjegyzékszám: Cg.18-10-100680  
Telefon:(94) 314-040, Fax: (94) 314-743  
E-mail: titkarsag@szova.hu  
Internet: www.szova.hu

**Dr. Nagy Tibor  
Aljegyző**

Szombathely Megyei Jogú Város  
Polgármesteri Hivatala

**Szombathely**

Kossuth L. u. 1-3.  
9700

## **SZOMBATHELY, FŐ TÉR 9. SZÁM ALATTI GYÓGYSZERTÁR HASZNOSÍTÁSI LEHETŐSÉGEINEK VIZSGÁLATA**

### **I. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA**

#### **I.1. Tulajdonviszonyok**

Az 1377 m<sup>2</sup> alapterületű társasház kilenc albetétet tartalmaz, melyből hat öröklakás, további három pedig nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint magában foglal 221 m<sup>2</sup> területű közös tulajdont. Közös tulajdonnak minősül a 478 m<sup>2</sup> területű padlás is.

Az épület 6462/10000 része 8 magántulajdonos birtokában van, melyből két üzlet 1358/10000, a lakások 5104/10000 tulajdoni hányadot képviselnek.

A vizsgálattal érintett korábbi gyógyszerter az ingatlan nyilvántartásban 6276/A/1. hrsz-on szerepel. Az összesen 409 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségcsoport a hozzá tartozó 3538/10000 tulajdoni hányaddal együtt Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában van.

#### **I.2. Társasház**

Az 1870 körül épült lakóházban kezdetek óta működött a Szentlélek patika, melyet az Önkormányzattól bérelt az üzemeltető. Az eladótér bejárata a Fő térre nyílik, a raktár, a labor és egyéb járulékos helyiségek nyugati és északi irányból is megközelíthetőek. Ebből az irányból érhető el a lépcsőház is. A volt „Szentlélek” gyógyszerter földszinti officina terében védett bútorzat található, melynek áthelyezéséhez a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Műtárgyfelügyeleti Irodája a 401/1532/1/2009. számú határozatában nem járult hozzá, a fellebbezést elutasította. A berendezés tartozéka a szintén műemléki védelem alatt álló ingatlanoknak. A Pharmanova Zrt. a bútorzat tulajdonjogát ingyenesen az ingatlantulajdonos önkormányzatra ruházta át.

A Fő tér 9. számú ingatlan társasházi működési formájából következik, hogy minden, a közös tulajdont érintő változtatást a tulajdonostársakkal egyeztetni kell, és csak az ő hozzájárulásukkal végezhető el.

### I.3. A bérleti jogviszony megszűnése

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint bérbeadó, és a Szentlélek Gyógyszertár Bt. jogutódja, a Pharmanova Zrt., mint bérlő között 2017-ig terjedő időre bérleti szerződést kötöttek egymással a szombathelyi 6276/A/1 hrsz-ú természetben a Fő tér 9. szám alatt található 409 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségcsoportra közforgalmú gyógyszer-tár működtetése céljából. **A folyamatos veszteséges működése miatt a bérlő kezdeményezte a bérlemény területének csökkentését és a bérleti díj ezzel arányos mérséklését, amihez bérbeadó nem járult hozzá, ezért indítványozta a bérleti szerződés megszüntetését.** A jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez a bérbeadó Közgyűlése az 503/2009. (IX.24.) és a 21/2010. (I.28.) Kgy. számú határozataiban hozzájárult, a bérlemény visszaadása 2010. szeptember 30-án megtörtént. A bérlő a helyiségcsoportot a védett berendezésen kívül kiürítette és kitakarította, a tisztasági festés megtörtént.

### I.4. Műszaki adottságok

A négy szinten elhelyezkedő helyiség együttes kifejezetten patika céljára került kialakításra, ebből fakadnak a hasznosításával járó nehézségek.

A bérlemény része a 90 m<sup>2</sup> alapterületű **pince**, melynek lejárata a lépcsőházból érhető el, egymásból nyíló helyiségekből áll. Itt kapott helyet a valamennyi szint fűtését biztosító két kazán. Itt van a felvonó kezdőszintje, mellette található a liftkezelő berendezés. Az utolsó helyiségben volt korábban a recept-tároló, amelyben Salgó polcok maradtak.

**A földszinti,** Fő térre nyíló 45 m<sup>2</sup>-es officina térből a csempézett falfelületű vényező helyiségbe jutunk, melyben vízvételi helyek találhatók, egy közülük a helyiség közepén. Déli irányban egy beépített szekrényekkel ellátott iroda, tőle nyugatra egy mosogatókkal, szekrénnel, gázbojlerrel felszerelt konyha helyezkedik el. Mellette halad a hátsó bejárathoz vezető folyosó, és innen nyílik egy galériás raktárhelyiség, melyben villamos elosztószekrény található. Vele szomszédosan mosdó és WC kapott helyet. További villamos elosztószekrények a lépcsőházban vannak.

**Az első emeleten** nyugati irányban vízvételi helyekkel, beépített technológiai berendezéssel felszerelt, csempeburkolattal ellátott labor, keleti irányban két, egymásból nyíló raktárhelyiség található. A felvonó eddig a szintig van kiépítve.

**A második emeleten** öltözők, mosdók, zuhanyzók, valamint a lépcsőháztól jobbra egy gázrendszerrel, gázbojlerrel, mosogatóval és kézmosóval felszerelt konyha, étkező helyezkedik el.

A lépcső folytatása a padlásra vezet, amely a társasház közös tulajdonát képezi.

## **II. HASZNOSÍTÁSI LEHETŐSÉGEK**

A tulajdonos és a kezeléssel, vagyonhasznosítással megbízott SZOVA Zrt. érdeke és feladata lépéseket tenni annak érdekében, hogy az ingatlan minél rövidebb ideig álljon kihasználatlanul.

A földszinti volt gyógyszer-tár hasznosítását alapvetően meghatározza a védett berendezés jelenléte. Patikán kívül drogéria, gyógynövénybolt üzemeltetése elképzelhető a helyiségben, de kicsi a valószínűsége, hogy ilyen nagy kiterjedésű bérleményt kívánának igénybe venni. A jelenleg működő, hasonló profilú üzletek kis alapterületen működnek.

## II.1. Bérbeadás

### **a.) A helyiségcsoport szétválasztása nélkül**

A gyógyszerári bútorzattal berendezett, viszonylag kis üzlettér és a hozzá tartozó külön szinten elhelyezkedő kiszolgáló és raktározási célú helyiségek, valamint a nagy belmagasságból adódó magas üzemeltetési költség a standard igényű bérlők számára nem kedvezőek. Amennyiben mégis akadna érdeklődő, a Pharmanova Zrt. által korábban fizetett több mint 2 millió forintos bérleti díj elérése valószínűtlen. A helyiségcsoport jelenlegi állapotában való kiadása esetén véleményünk szerint **600 - 700 ezer forint körüli bérleti díjat érdemes megcélozni.**

### **b.) Bérbeadás több bérlő számára, „albérletek” kialakítása**

Abban az esetben, ha a helyiségek jelenlegi állapotában több bérlőt sikerül „albérletben” elhelyezni, nekik a közüzemi költségeket egymás között kell elszámolniuk. Ebben az esetben külön albérletek kialakítására sincs szükség, a belső kialakítás igények szerinti kivitelezése így is költségvonzattal jár. Az emeleti szinteken a lépcsőházból megközelíthetően két-két iroda, rendelő, stb. alakítható ki kisebb módosítással, szociális helyiség kialakításával.

Bérlői szempontból kedvezőtlen a közös elszámolású üzemeltetési költség, mert vitás szituációk forrása lehet.

Az egyes helyiségek elérhető havi bérleti díja 2.000 – 2.600 Ft/m<sup>2</sup> összegre becsülhető. A mellékelt kalkulációs adatlapon a prognosztizált bevételt ennek megfelelően számoltuk.

Fentiek alapján a konklúzió az, hogy az ingatlan változatlan állapotban való bérbeadása kétséges.

## II.2. Átalakítás, leválasztás

### **a.) Lakások kialakítása az emeleten, üzlet a földszinten**

Az emeleti helyiségekben az eredeti állapothoz hasonlóan elvi lehetőség lakások létrehozása. Az így kialakított garzonok belmagassága a galériázhatóságot lehetővé teszi, így kényelmesebb élettér nyerhető. A pincét és az első emeletet összekötő felvonó megszüntetése, az akna helyén a földem pótlása célszerű. Az épületgépészeti szerelések szempontjából kedvező körülmény, hogy egymás felett helyezkednek el a helyiségek. A lépcsőházban a félemeleti pihenőknél a villamos elosztó szekrények helyén a lakásokhoz tartozó mérőhelyek kialakíthatóak. Az épület déli oldalán üvegtéglával falazott bevilágító felületek vannak. Erre az oldalra kerülhetnek a vizes helyiségek, melyek szellőzéséről a padlásra kivezető gépi megoldással lehet gondoskodni.

A fűtés jelenleg a pincében elhelyezett gázkazánok üzemelésével megoldott a patikához tartozó mindhárom szinten. A komfortos megoldást az jelentené, ha **a fűtési körről az emelet leválasztható** lenne, majd a lakásokba kombinált kazánok elhelyezésével lehetne gondoskodni az egyedi fűtésről és a melegvíz-ellátásról. Ehhez a kéményeket béléscsővel kell ellátni. **Csak a műszaki leválasztás kb. 20-30 millió forintba kerül.**

A lépcsőház megközelítése a földszinti üzlet zavarása nélkül az északi homlokzaton lévő bejáraton keresztül megoldott. Az átalakítás következményeként két 30 m<sup>2</sup>, egy közel 18 m<sup>2</sup> és egy 38 m<sup>2</sup> alapterületű lakás jöhet létre az első és második emeleten. A hasznos alapterület a galéria kiépítésével növelhető. **Az így kialakításra kerülő fürdőszobával, kis amerikai konyhával ellátott lakások bekerülési költsége 20 millió forintba tehető.**

Elképzelhető, hogy szociális bérlakások kialakítására elérhető lesz pályázati támogatás települési önkormányzatok számára, ezzel kapcsolatban azonban még biztos információk nem állnak rendelkezésünkre.

A gyógyszertár működése kapcsán az ingatlanhoz szerzett jogon - az officina tér után - öt darab parkolóhely tartozik. Az emeleti, valamint a földszinti raktár és vényező helyiségekhez parkolóhely nem tartozik, így leválasztás és más funkció bevezetése esetén számolni kell a parkolóhely megváltás költségével. **A lakásokhoz tartozó egy-egy parkolóhely, összesen négy darab megváltása előreláthatólag 8 millió forintba kerül.**

A mellékelt számításokból kitűnik, hogy a több, mint 66 millió forintba becsült beruházási összeg **megtérülése** csak **9 évvel** a módosult hasznosítást követően várható.

#### **b.) Az emeleten irodák, a földszinten üzlet létrehozása**

A lakások kialakításán kívül elképzelhető üzleti célú bérlemények kialakítása is. Ebben az esetben négy iroda keletkezhet. Bár kialakítási költsége valamivel kedvezőbb, - mivel a konyha kialakításától eltekinthetünk, valamint a galéria építése sem szükségszerű – a kereslet jelenleg kisebb. Ugyanakkor az OTÉK előírása szerint szükséges nagyobb számú parkolóhely megváltás összességében költségesebbé teszi a beruházást, mivel **12 parkolóhely megváltásáról kell gondoskodni. Ez 24 millió forintos többletköltséget jelent.**

Az irodák és az üzlet kialakításának közel 82 millió forintos becsült költsége a mellékelt kalkuláció alapján **15 év múlva térülhet meg** legkorábban.

**Az ingatlan állapotára és a műszaki lehetőségekre irányuló részletes vizsgálat nem készült, az átalakítás költségei tervezői egyeztetést követően irányozhatók elő pontosan. Az épület műemléki védelme okán csak műemlékvédelmi szakmérnök, vagy É1 jogosultsággal rendelkező tervező végezheti el a tervezési feladatokat. A tevékenység építési engedélyhez kötött, melyet műemléki védelem alatt álló ingatlan esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal adhat ki. A jelenlegitől eltérő hasznosítás előkészítésének első lépése a társasház tulajdonostársainak felkeresése, támogató szándéknyilatkozat megszerzése a funkció megváltoztatására vonatkozóan. Mivel őket összességében hátrányosan érint mindennemű változtatás nagy kihívást jelent a hozzájárulásuk elnyerése.**

**A fenti átalakítási lehetőségek összköltsége 60-80 millió forintba tehető, amit a mellékelt kalkulációs adatlapok részleteznek, továbbá tartalmaznak a megtérülési időre vonatkozó számítást is. Becsléseink alapján mindkét átalakítás esetében hosszú megtérülési idővel lehet számolni.**



### A leválasztással felmerülő problémák

A társasházi alapító okirat módosítását vonja maga után a bérlemény feldarabolása. A lépcsőház közös tulajdonba kerül, az A/1 albetét lakásonként újabb albetétekre oszlik. A külön tulajdon összes alapterülete a lépcsőház területével csökken, **hozzáadódik azonban a társasházi közös helyiségek területéhez, ezzel a magántulajdonosok tulajdoni hányada nőni fog.** Fennáll a valószínűsége annak, hogy ehhez a módosításhoz csak abban az esetben járulnak hozzá, ha ez számukra költségvonzattal nem jár. A tulajdonba kerülés jogcíme kapcsán a tulajdonosokkal **megegyezésre kell jutni** (adásvétel, ajándékozás), annak következményeit tisztázni kell.

A megvalósíthatóság alapvetően a tulajdonostársak együttműködési hajlandóságának függvénye.

### II.3. Értékesítés

A fent részletezett okok miatt kétséges akár a jelenlegi állapotában, akár a leválasztott helyiségek bérbeadás útján történő hasznosítása. A speciális helyiségkapcsolatok, a nagy belmagasság valamint a műemléki kötöttségek nem teszik vonzóvá a bérlők számára. Mivel az átalakításra jelenleg sem az Önkormányzat, sem a SZOVA nem rendelkezik forrással, előtérbe kerül az ingatlan értékesítésének lehetősége. Valószínűsíthető, hogy az Állam sem fog élni elővételi jogával. Véleményünk szerint jelenlegi állapotában 50-55 millió forintos értéksávba esik az ingatlan piaci forgalmi értéke. Amennyiben a tulajdonos az eladás mellett dönt javasoljuk ingatlanforgalmi értékbecslés készíttetését.

## **III. ÖSSZEFOGLALÁS, JAVASLAT**

A helyiségcsoport jelenlegi állapotában, szétválasztás vagy leválasztás nélküli bérbeadása egy vagy több bérlő számára jelenleg külön költségvonzattal nem jár, azonban sikeres kiadásában nem nagyon bízhatunk. Tekintettel arra, hogy mind az Önkormányzat, mind a SZOVA forrásbiztosítási lehetőségei korlátozottak, **elsősorban - a KÖH MI által a bútorzatra vonatkozóan előírt kötelezettségek betartásával – az ingatlan értékesítését javasoljuk.** Amennyiben ez sikertelenül zárul, akkor **másodsorban a hasznosítás részletes kidolgozása** célszerű, melynek során tisztázni kell, hogy a tulajdonostársak részéről élvez-e támogatottságot a kezdeményezés.

A tulajdonostársak elvi támogató nyilatkozatainak beszerzését követően több alternatívát (lakás – üzlet, iroda – üzlet, stb. funkció) műszaki, jogi és gazdasági szempontból vizsgáló tanulmányterv készítése javasolt, mely megkönnyíti a felelős döntés meghozatalát egy alternatíva mellett. Ezt követheti a konkrét tervezési feladatra irányuló megbízás egy műemléki épületek áttervezésére jogosultsággal rendelkező tervező (szervezet) számára.

Szombathely, 2010. december 2.

Tisztelettel:

SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és  
Városgazdálkodási Zrt.  
9700 Szombathely, Bóliér K. u. 4.  
Köszönjük a segítséget!  
OTP 11747006-20130161

Dr. Németh Gábor  
vezérigazgató



Fotómelléklet:



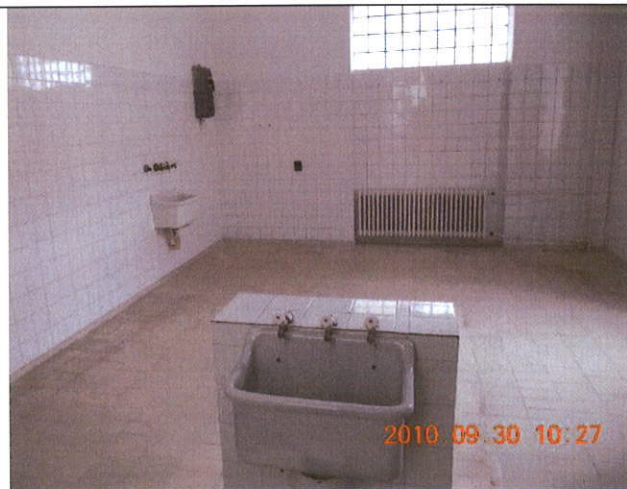
Fő téri homlokzat



Védett bútorzat



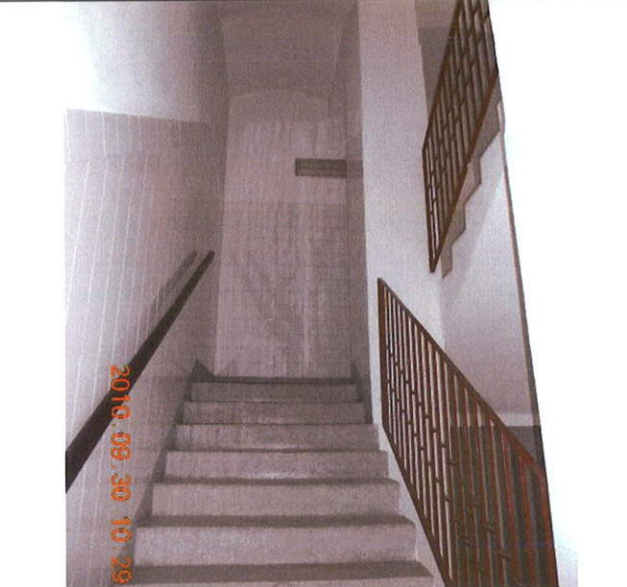
Vényező



Laboratórium



II. emeleti pihenő a konyha sarokkal



Lépcsőház

Projekt helye:	Szombathely, Fő tér 9.	Funkció:	Lakások és üzlet
<b>Adatok:</b>			
Helyiségcsoport ter.:	409 m <sup>2</sup>		
Építendő nettó (falak nélküli) alapterületek		Alapterület	Darabszám
Pince		90 m <sup>2</sup>	
	Raktár	54 m <sup>2</sup>	2 db
	Közlekedő	24 m <sup>2</sup>	3 db
	Egyéb	12 m <sup>2</sup>	1 db
Földszint		180 m <sup>2</sup>	
	Officina	45 m <sup>2</sup>	1 db
	Raktár	29 m <sup>2</sup>	3 db
	Szociális h.	5 m <sup>2</sup>	2 db
	Közlekedő	19 m <sup>2</sup>	3 db
	Egyéb	82 m <sup>2</sup>	3 db
I. emelet		84 m <sup>2</sup>	
	Raktár	35 m <sup>2</sup>	2 db
	Közlekedő	19 m <sup>2</sup>	3 db
	Egyéb	30 m <sup>2</sup>	1 db
II. emelet		55 m <sup>2</sup>	
	Öltöző	22 m <sup>2</sup>	2 db
	Szociális h.	16 m <sup>2</sup>	4 db
	Közlekedő	17 m <sup>2</sup>	1 db
Építmények területe összesen:	409 m <sup>2</sup>	Elszámoló m <sup>2</sup> :	409,0 m <sup>2</sup>
Építmények értékesíthető területe összesen:	409,0 m <sup>2</sup>		
<b>Költségek:</b>			
Tervezés /kivitelezési költség 5%/ :			3 294 154 Ft
Építési költségek	fajl.nettó költség /AFA nélküli/		netto költség összesen
pince	20 000 Ft/m <sup>2</sup>		1 804 000 Ft
földszint	80 000 Ft/m <sup>2</sup>		14 420 000 Ft
I. emelet	80 000 Ft/m <sup>2</sup>		6 722 400 Ft
II. emelet	80 000 Ft/m <sup>2</sup>		4 361 600 Ft
Épületgépészeti átalakítás	30 000 000 Ft		30 000 000 Ft
telekhatáron belüli létesítmények kivitelezése			0 Ft
Telekhatáron belüli építési költségek összesen (Generál kivitelezői szerződés összege)			57 308 000 Ft
Telekhatáron kívüli létesítmények kivitelezése			0 Ft
Közműfejlesztési hozzájárulás (I.segédcellák szerint)			535 070 Ft
Egyéb költségek (II.segédcellák szerint)			8 040 000 Ft
<b>Építési ktg.összesen:</b>			<b>65 883 070 Ft</b>
Tartalék	építési költség: 1,0% -a		658 831 Ft
Projekt irányítás	az összes bevétel: 0,0% -a		0 Ft
Általános költség:	az összes bevétel: 1,0% -a		108 342 Ft
<b>Költségek mindösszesen:</b>			<b>66 650 242 Ft</b>
Átlagos kivitelezési költség elszámoló m <sup>2</sup> -re vetítve:			161 083 Ft/m <sup>2</sup>
<b>I.) Közműfejlesztési hozzájárulás (kapacitás díjak):</b>			<b>II.) Egyéb költségek részletezése:</b>
külső vízvezeték: 66 670			hatósági illeték: 40 000
csatorna: 93 340			parkolóh. megv: 8 000 000
gáz: 183 060			összesen: 8 040 000
elektromos: 192 000			
összesen: 535 070			



Bevételek					Eves bevétel 2011-es áron		
Havi bérleti díj	Lakás		30 000 Ft/lakás		Lakás bérleti díj		1 440 000
	Üzlet		3 200 Ft/m <sup>2</sup>		Üzlet bérleti díj		9 394 176

A lakások bérleti díjának meghatározása az arra vonatkozó rendelet szerint egyedi elbírálás alá esik. Előzetesen egy átlagosnak tekinthető 30.000 Ft-os havi bérleti díjjal számolunk lakásonként.

					Bevételek				
		Infláció alakulása		Halmozott infláció			Lakás	Üzlet	Összesen
						2011	1 440 000	9 394 176	10 834 176
2012	5,0%	105,0%	4,0%	104,0%	2012	1 497 600	9 769 943	11 267 543	
2013	3,5%	103,5%	7,6%	107,6%	2013	1 550 016	10 111 891	11 661 907	
2014	2,5%	102,5%	10,3%	110,3%	2014	1 588 766	10 364 688	11 953 455	
2015	2,0%	102,0%	12,5%	112,5%	2015	1 620 542	10 571 982	12 192 524	
2016	2,0%	102,0%	14,8%	114,8%	2016	1 652 953	10 783 422	12 436 374	
2017	2,0%	102,0%	17,1%	117,1%	2017	1 686 012	10 999 090	12 685 102	
2018	2,0%	102,0%	19,4%	119,4%	2018	1 719 732	11 219 072	12 938 804	
2019	2,0%	102,0%	21,8%	121,8%	2019	1 754 126	11 443 453	13 197 580	
2020	2,0%	102,0%	24,3%	124,3%	2020	1 789 209	11 672 322	13 461 531	

Gazdaságossági számítás					
	Befektetés	Bérleti díj bevétel	Költségek	Nettó pénzáram	Nettó pénzáram jelenértéken
2011	-66 650 241		-107 976	-66 758 217	-60 689 289
2012		11 267 543	-112 295	11 155 248	9 219 213
2013		11 661 907	-116 225	11 545 682	8 674 442
2014		11 953 455	-119 131	11 834 324	8 083 002
2015		12 192 524	-121 514	12 071 010	7 495 148
2016		12 436 374	-123 944	12 312 430	6 950 046
2017		12 685 102	-126 423	12 558 679	6 444 588
2018		12 938 804	-128 951	12 809 853	5 975 891
2019		13 197 580	-131 530	13 066 050	5 541 281
2020		13 461 531	-134 161	13 327 371	5 138 278

A folyó költségek a társasház közös költségeket (karbantartás, hibaelhárítás, biztosítás, csatorna, hulladékszállítás, stb.) foglalja magában.

Kalkulatív kamatláb	10%
NPV	2 832 600
Megtérülési idő	9 év



Projekt helye:	Szombathely, Fő tér 9.	Funkció:	Irodák és üzlet
<b>Adatok:</b>			
Helyiségcsoport ter.:	409 m <sup>2</sup>		
Építendő nettó (falak nélküli) alapterületek	Alapterület	Darabszám	Átlagos méret
Pince	90 m <sup>2</sup>		
Raktár	54 m <sup>2</sup>	2 db	27,1 m <sup>2</sup> /db
Közlekedő	24 m <sup>2</sup>	3 db	7,9 m <sup>2</sup> /db
Egyéb	12 m <sup>2</sup>	1 db	12,3 m <sup>2</sup> /db
Földszint	180 m <sup>2</sup>		
Officina	45 m <sup>2</sup>	1 db	45,0 m <sup>2</sup> /db
Raktár	29 m <sup>2</sup>	3 db	9,7 m <sup>2</sup> /db
Szociális h.	5 m <sup>2</sup>	2 db	2,7 m <sup>2</sup> /db
Közlekedő	19 m <sup>2</sup>	3 db	6,4 m <sup>2</sup> /db
Egyéb	82 m <sup>2</sup>	3 db	27,2 m <sup>2</sup> /db
I. emelet	84 m <sup>2</sup>		
Raktár	35 m <sup>2</sup>	2 db	17,7 m <sup>2</sup> /db
Közlekedő	19 m <sup>2</sup>	3 db	6,3 m <sup>2</sup> /db
Egyéb	30 m <sup>2</sup>	1 db	29,9 m <sup>2</sup> /db
II. emelet	55 m <sup>2</sup>		
Öltöző	22 m <sup>2</sup>	2 db	10,8 m <sup>2</sup> /db
Szociális h.	16 m <sup>2</sup>	4 db	3,9 m <sup>2</sup> /db
Közlekedő	17 m <sup>2</sup>	1 db	17,3 m <sup>2</sup> /db
Építmények területe összesen:	409 m <sup>2</sup>	Elszámoló m <sup>2</sup> :	361,5 m <sup>2</sup>
Építmények értékesíthető területe összesen:	409,0 m <sup>2</sup>		
<b>Költségek:</b>			
Tervezés /kivitelezési költség 5% / :			4 053 516 Ft
Építési költségek	fajl.nettó költség /ÁFA nélküli/		netto költség összesen
pince	20 000 Ft/m <sup>2</sup>		1 804 000 Ft
földszint	80 000 Ft/m <sup>2</sup>		14 420 000 Ft
I. emelet	75 000 Ft/m <sup>2</sup>		6 302 250 Ft
II. emelet	75 000 Ft/m <sup>2</sup>		4 089 000 Ft
Épületgépészeti átalakítás	30 000 000 Ft		30 000 000 Ft
telekhatáron belüli létesítmények kivitelezése			0 Ft
Telekhatáron belüli építési költségek összesen (Generál kivitelezői szerződés összege)			56 615 250 Ft
Telekhatáron kívüli létesítmények kivitelezése			0 Ft
Közműfejlesztési hozzájárulás (I.segédcellák szerint)			375 060 Ft
Egyéb költségek (II.segédcellák szerint)			24 080 000 Ft
<b>Építési ktg.összesen:</b>			<b>81 070 310 Ft</b>
Tartalék	építési költség: 1,0% -a		810 703 Ft
Projekt irányítás	az összes bevétel: 0,0% -a		0 Ft
Általános költség:	az összes bevétel: 1,0% -a		95 180 Ft
<b>Költségek mindösszesen:</b>			<b>81 976 193 Ft</b>
Átlagos kivitelezési költség elszámoló m <sup>2</sup> -re vetítve:			224 248 Ft/m <sup>2</sup>
<b>I.) Közműfejlesztési hozzájárulás (kapacitás díjak):</b>		<b>II.) Egyéb költségek részletezése:</b>	
külső vízvezeték: 0		hatósági illeté: 80 000	
csatorna: 0		parkolóh. meç: 24 000 000	
gáz: 183 060		összesen: 24 080 000	
elektromos: 192 000			
összesen: 375 060			

Bevételek					Eves bevétel 2011-es áron			
Havi bérleti díj	Iroda Üzlet	2 600 Ft/m <sup>2</sup> 2 000 Ft/m <sup>2</sup>			Iroda bérleti díj	3 646 656		
					Üzlet bérleti díj	5 871 360		
					<b>Bevételek</b>			
					2011	Lakás 3 646 656	Üzlet 5 871 360	Összesen 9 518 016
	Infláció alakulása		Halmozott infláció		2012	3 792 522	6 106 214	9 898 737
2012	5,0%	105,0%	4,0%	104,0%	2013	3 925 261	6 319 932	10 245 192
2013	3,5%	103,5%	7,6%	107,6%	2014	4 023 392	6 477 930	10 501 322
2014	2,5%	102,5%	10,3%	110,3%	2015	4 103 860	6 607 489	10 711 349
2015	2,0%	102,0%	12,5%	112,5%	2016	4 185 937	6 739 639	10 925 576
2016	2,0%	102,0%	14,8%	114,8%	2017	4 269 656	6 874 431	11 144 087
2017	2,0%	102,0%	17,1%	117,1%	2018	4 355 049	7 011 920	11 366 969
2018	2,0%	102,0%	19,4%	119,4%	2019	4 442 150	7 152 158	11 594 308
2019	2,0%	102,0%	21,8%	121,8%	2020	4 530 993	7 295 202	11 826 194
2020	2,0%	102,0%	24,3%	124,3%	2021	4 621 613	7 441 106	12 062 718
2021	2,0%	102,0%	26,7%	126,7%	2022	4 714 045	7 589 928	12 303 973
2022	2,0%	102,0%	29,3%	129,3%	2023	4 808 326	7 741 726	12 550 052
2023	2,0%	102,0%	31,9%	131,9%	2024	4 904 492	7 896 561	12 801 053
2024	2,0%	102,0%	34,5%	134,5%	2025	5 002 582	8 054 492	13 057 074
2025	2,0%	102,0%	37,2%	137,2%	2026	5 102 634	8 215 582	13 318 216
2026	2,0%	102,0%	39,9%	139,9%				

Gazdaságossági számítás					
	Befektetés	Bérleti díj bevétel	Költségek	Nettó pénzáram	Nettó pénzáram jelenértéken
2011	-81 976 192		-107 976	-82 084 168	-74 621 971
2012		9 898 737	-112 295	9 786 442	8 087 968
2013		10 245 192	-116 225	10 128 967	7 610 043
2014		10 501 322	-119 131	10 382 191	7 091 176
2015		10 711 349	-121 514	10 589 835	6 575 454
2016		10 925 576	-123 944	10 801 632	6 097 240
2017		11 144 087	-126 423	11 017 664	5 653 804
2018		11 366 969	-128 951	11 238 018	5 242 618
2019		11 594 308	-131 530	11 462 778	5 347 471
2020		11 826 194	-134 161	11 692 034	4 958 564
2021		12 062 718	-136 844	11 925 874	4 597 941
2022		12 303 973	-139 581	12 164 392	4 263 545
2023		12 550 052	-142 373	12 407 680	3 953 469
2024		12 801 053	-145 220	12 655 833	3 665 944
2025		13 057 074	-148 124	12 908 950	3 399 330
2026		13 318 216	-151 087	13 167 129	3 152 106

Kalkulatív kamatláb	10%
NPV	2 043 941
Megtérülési idő	15 év

A folyó költségek a társasházi közös költségeket (karbantartás, hibaelhárítás, biztosítás, csatorna, hulladékszállítás, stb.) foglalja magában.