



# Palota-Holding Zrt.

a(z) ...-.../2019. ikt. sz. előterjesztés 1.c. melléklete

Tel.: 414-7100, 414-7101, 414-7102, 414-7105

Fax: 414-7104, E-mail: info@palotah.hu

Ingtalan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

- Normál postai küldemény  
 Tértivevényrel  
 Könyvön keresztül kézbesítve

- Elsőbbségi  
 Ajánlott  
 Sajátkezü átétel

Hiv.számunk: /2019.

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: 1137 /2019.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

Jegyzői Irodára érkezett

Érk. szám:	38963 / 2019
Érk. dátum:	2019 ÁPR 10.

Budapest Főváros XV. kerületi

Polgármesteri Hivatal

Jegyzői Iroda

Herczeg István

vagyongazdálkodási referens részére

Budapest Főváros XV. kerületi Polgármesteri Hivatal  
Központi Iktató 4.

BUDAPEST

Bocskai utca 1-3. 2 / 203 - 1 / 2019

2019 ÁPR 10.

## Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez

(értékesítésre kijelölt, önkormányzati tulajdonú, üres lakásokról):

Ingtalan címe: Budapest XV. kerület Adria utca 55-57. fszt. 4. Hrsz.: 82689/0/A/4

Használati jellege (művelési ág): lakás

Alapterülete: 22 m<sup>2</sup> szobák száma: 1 Komfort fokozata: komfort nélküli

Tulajdonos: Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1) eszmei hányad: 58/1000

Tulajdon lap szerinti terhelések: a tulajdoni lap nem tartalmaz bejegyzést

A társasházi lakóépületekben 13 lakás van, az ingatlanhoz 1116 m<sup>2</sup> földterület tartozik.

Az Önkormányzat tulajdonában 5 lakás van, az egésze fennálló önkormányzati tulajdoni hányad: 354/1000

Az ingatlan társasház alapító okirata nem tartalmaz elővásárlási jog bejegyzést.

Az ingatlan ismertetése: A telken az utcafronton a járdavonalra, valamint mindkét oldalhatárra zárt sorúan épített U alakú földszintes, alapincézetlen, magastetős épület áll. Az épület 1900-ban épült, téglafalazatú, 13 db lakás található benne. A lakás rossz műszaki állapotban van, 2012. márciusa óta üresen áll.

### Az üres lakás fenntartási kiadásai:

Tulajdonost terhelő társasházi közös ktsg. + közmű alapidíjak

7 610.-Ft./hó x 12 hónap = 91 320.-Ft./év

### Szükséges felújítási ráfordítások becsült összege:

= 5 550 000.-Ft.

### Felújítás utáni hasznosításból várható bevétel:

legfeljebb költségalapú (400.-Ft./m<sup>2</sup>/hó) lakbérbevételre lehet számítani,

22 m<sup>2</sup> x 400.-Ft./m<sup>2</sup>/hó x 12 hó = 105 600.-Ft./év

Bérbeadót terhelő kiadások (pl. közös költség): 7 610.-Ft./m<sup>2</sup> x 12 hó = 91 320.-Ft./év

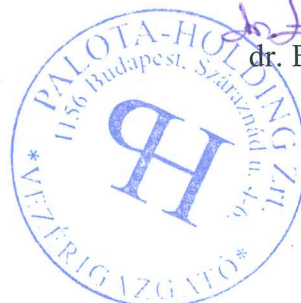
Bérbeadásból várható nettó bevétel: 14 280.-Ft./év

Szükséges felújítások várható megtérülési ideje: 388 év, meg nem térülő beruházás lenne.

Fentiek figyelembevételével **javasoljuk** az üres lakás értékesítését nyilvánosan meghirdetett árverés alapján.

Budapest, 2019. április 8.

Melléklet: Felújítási költségbecslés



dr. Erdélyi-Kincses Andrea  
vezérigazgató

**Lakás felújítási- és helyreállítási munkák műszaki tartalma és költségbecslése  
a Budapest XV. kerület Adria u. 55-57. fszt. 4. szám alatti, 22 m<sup>2</sup>-es,  
önkormányzati tulajdonú ingatlan  
munkálataira**

**Bérbeadó által elvégzendő helyreállítási munkálatok:**

Munkálat megnevezése	Várható költsége (Bruttó)
----------------------	---------------------------------

<b>Építőmesteri munkálatok</b>	<b>350 000 Ft</b>
--------------------------------	-------------------

Tartalmazza a vizes, penészes fal- és mennyezet vakolatok leverését, a falszakaszok kiszáritását, lélegző vakolattal és festéssel történő helyre állítását, kb: 40 m<sup>2</sup>-en.

<b>Elektromos hálózat, elektromos munkák</b>	<b>850 000 Ft</b>
--	-------------------

Tartalmazza a teljes elektromos hálózat átszerelését (régie elbontásával és sittel szállítással), vezetékek cseréjét védőcsőben vezetve, új szerelvények (dugaljak, kapcsolók, világító testek), az elosztó tábla cseréjét és 1 db antenna csatlakozó kiépítését, villanyóra és FI relé beszerelését, teljes ELMŰ ügyintézés. Érintésvédelmi jegyzőkönyv készítését.

<b>Fűtés- és gázszerelés</b>	<b>2 500 000 Ft</b>
------------------------------	---------------------

Tartalmazza a vezetékes gáz bevezetését, az új MIKA rendszerű teljes körű fűtési hálózat kiépítését, teljes körű ügyintézással (engedélyezési- és kiviteli tervek készítésével, engedélyeztetéssel). Tartalmazza a konyhai gáztűzhely beszerzését és beüzemelését. Nyomáspróba elvégzését.

<b>Víz-csatornahálózat és szerelvények</b>	<b>1 200 000 Ft</b>
--	---------------------

Tartalmazza a teljesen új víz- és szennyvízvezeték kiépítését, újonnan kiépített zuhanyzóval, mosdóval és wc-vel. Új konyhai mosogató kiépítését. Mérőóra hitelességének ellenőrzését és a nyomáspróba elvégzését.

<b>Egyéb</b>	<b>650 000 Ft</b>
--------------	-------------------

Bejárati ajtó cseréje, ablakok javítását, pászítását, szükség szerinti cseréjét. Belső ajtó cseréje. Alsó- és felső konyhaszekrény beépítése.

<b>Bérbeadó munkálatainak becsült költsége összesen, bruttó:</b>	<b>5 550 000 Ft</b>
--	---------------------

