

Jegyzői Irodára érkezett	
Érk. szám:	38959/2019
Érk. dátum:	2019. ÁPR 10.

a(z) ...-.../2019. ikt. sz. előterjesztés 3.c. melléklete

Herczeg István
461960

Palota-Holding Zrt.

Tel.: 414-7100, 414-7101, 414-7102, 414-7105
Fax: 414-7104, E-mail: info@palotah.hu

Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

- Normál postai küldemény
 Tértivevénnyel
 Könyvön keresztül kézbesítve

- Elsőbbségi
 Ajánlott
 Sajátkezü átvétel

Budapest Főváros XV. kerületi Polgármesteri Hivatal Központi Iktató 4.		
Iktatószám:	2/208-1/2019	
2019. ÁPR 10.		
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző:
	2 db	h.t.

Budapest Főváros XV. kerületi
Polgármesteri Hivatal
Jegyzői Iroda
Herczeg István
vagyongazdálkodási referens részére

Hiv.számunk: /2019.

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: 1135/2019.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

BUDAPEST
Bocskai utca 1-3.

Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez

(értékesítésre kijelölt, önkormányzati tulajdonú, üres lakásokról)

Ingatlan címe: **Budapest XV. kerület Arany János utca 41. fszt. 8.** Hrsz: 86609/0/A/8

Használati jellege (művelési ág): **lakás**

Alapterülete: **32 m²** szobák száma: **1** Komfort fokozata: **komfortos**

Tulajdonos: **Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1)** eszmei hányad: **32/419**

Tulajdon lap szerinti terhelések: a tulajdoni lap **nem tartalmaz bejegyzést**

A társasházi lakóépületekben **11 lakás és 2 db helyiség** található, az ingatlanhoz **680 m²** földterület tartozik.

Az Önkormányzat tulajdonában **3 lakás és 2 helyiség** van, az egészre fennálló önkormányzati tulajdoni hányad: **189/419**

Az ingatlan társasház alapító okirata szerint a tulajdonostársaknak elővásárlási joguk van.

Az ingatlan ismertetése: Az épület utcafronton zártosú beépítéssel mindkét utcafronton járdavonalra és oldalhatárra épült U alakban 1923-ban. Az épület részben alapincézett, földszintes, magastetős, téglafalazatú 11 db lakás, egy üzlethelyiség és egy pincei raktár (volt óvóhely) található benne. A lakás rossz műszaki állapotban van, 2018. februárja óta üresen áll.

Az üres lakás fenntartási kiadásai:

Tulajdonost terhelő társasházi közös ktsg. + közmű alapidjak

$$8\ 220.-\text{Ft./hó} \times 12\ \text{hónap} = 98\ 640.-\text{Ft./év}$$

Szükséges felújítási ráfordítások becsült összege:

$$= 4\ 380\ 000.-\text{Ft.}$$

Felújítás utáni hasznosításból várható bevétel:

legfeljebb költségalapú (400.-Ft./m²/hó) lakbérbevételek lehet számítani,

$$32\ \text{m}^2 \times 400.-\text{Ft./m}^2/\text{hó} \times 12\ \text{hó} = 153\ 600.-\text{Ft./év}$$

Bérbeadót terhelő kiadások (pl. közös költség): $6\ 477.-\text{Ft./m}^2 \times 12\ \text{hó} = 77\ 724.-\text{Ft./év}$

Bérbeadásból várható nettó bevétel: $75\ 876.-\text{Ft./év}$

Szükséges felújítások várható megtérülési ideje: 58 év, meg nem térülő beruházás lenne.

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

Budapest, 2019. április 8.



dr. Erdélyi-Kincses Andrea
vezérigazgató

Melléklet: Felújítási költségbeclés

**Lakás felújítási- és helyreállítási munkák műszaki tartalma és költségbecslése
a Budapest XV. kerület Arany J. u. 41. fszt. 8. szám alatti, 32 m²-es,
önkormányzati tulajdonú,
lakás célú ingatlan munkálataira**

Bérbeadó által elvégzendő helyreállítási munkálatok:

Munkálat megnevezése	Várható költsége (Bruttó)
<p>Építőmesteri munkálatok 650 000 Ft</p> <p>Tartalmazza a vizes, penészes falszakaszokon a vakolatok leverését, a falszakaszok kiszáritását, lélegző vakolattal és festéssel történő helyre állítását, kb: 60 m²-en.</p>	
<p>Elektromos hálózat, elektromos munkák 980 000 Ft</p> <p>Tartalmazza a teljes elektromos hálózat átszerelését (régibontásával 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 ügyintézését. Villanybojler felülvizsgálatát. Érintésvédelmi jegyzőkönyv készítését.</p>	
<p>Fűtés- és gázszerelés 1 850 000 Ft</p> <p>Új MIKA rendszerű teljes körű fűtési hálózat kiépítése, teljes körű ügyintézés (engedélyezési- és kiviteli tervek készítésével, engedélyeztetéssel). Tartalmazza a konyhai gáztűzhely beszerzését és beüzemelését. Nyomáspróba elvégzését.</p>	
<p>Víz-csatornahálózat és szerelvények 550 000 Ft</p> <p>Tartalmazza a teljes víz- és szennyvízvezeték felülvizsgálatát, szükség szerinti javítását, karbantartását. A meglévő wc bontásával, új komplett wc beépítése a szükséges szerelvényekkel. Mosogató beépítése, csapteleppel. Villanybojler bekötését. Mérőóra hitelességének ellenőrzését és a nyomáspróba elvégzését.</p>	
<p>Egyéb 350 000 Ft</p> <p>Belső ajtók cseréje és pótlása, fa szerkezetű ablakok javítása, pászítása. Konyhabútor javítását, pászítását.</p>	
<p>Bérbeadó munkálatainak becsült költsége összesen, bruttó:</p>	4 380 000 Ft

