

Jegyzői Irodára érkezett  
 Érk. szám: 38956/2019  
 Érk. dátum: 2019 APR 10.

Herczeg István  
 előzmény 2/90600/2017

# Palota-Holding Zrt.

a(z) ...-.../2019. jkt. sz. előterjesztés 5.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
- Tértivevényel
- Könyvön keresztül kézbesítve

- Elsőbbségi
- Ajánlott
- Sajátkezü átvétel

**Budapest Főváros XV. kerületi**

**Polgármesteri Hivatal**

**Jegyzői Iroda**

**Herczeg István**

vagyongazdálkodási referens részére

Hiv.számunk: /2019.

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: 1133 /2019.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

Budapest Főváros XV. kerületi Polgármesteri Hivatal  
 Központi Iktató 4.  
 Iktatószám: 2 / 2017 - 1 / 2019  
 2019 APR 10.  
 Előszám: 2 / 90600 / 2017 Melléklet: 2 db Ügyintéző: H. I.

**BUDAPEST**

**Bocskai utca 1-3.**

## Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez

(értékesítésre kijelölt, önkormányzati tulajdonú, üres lakásokról)

Ingtalan címe: **Budapest XV. kerület Beller Imre utca 86/B. fsz 5.** Hrsz: **86606/0/A/5**

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

Alapterülete: **44 m<sup>2</sup>** szobák száma: **1** Komfort fokozata: **komfortos**

Tulajdonos: **Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1)** eszmei hányad: **956/10 000**

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

A társasházi lakóépületekben 6 db lakás, és 1 db nem lakás célú helyiség található, az ingatlanhoz **837 m<sup>2</sup>** földterület tartozik.

Az Önkormányzat tulajdonában **3** lakás van, az egésze fennálló önkormányzati tulajdoni hányad: **3813/10 000**

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

Az ingatlan ismertetése: A telken járdavonalra zárt sorúan épített L alakú, földszintes lakóépület áll. Az épület hagyományos téglá szerkezetű, részben alapincézett (az Arany János utcai fronton), magastető. A társasházban 6 db lakás, és 1 db nem lakás célú helyiség található. A lakóház az 1920-as években épült, téglá sávalapozással, hagyományos hosszföfalas téglá szerkezettel. A lakás rossz műszaki állapotban van, 2015. februárja óta üresen áll.

### Az üres lakás fenntartási kiadásai:

Tulajdonost terhelő társasházi közös ktsg. + közmű alapidjak  
 $6\ 000.-\text{Ft./hó} \times 12\ \text{hónap} = 72\ 000.-\text{Ft./év}$

Szükséges felújítási ráfordítások becsült összege: = 6 450 000.-Ft.

### Felújítás utáni hasznosításból várható bevétel:

legfeljebb költségalapú (400.-Ft./m<sup>2</sup>//hó) lakbérbevétele lehet számítani,  
 $44\ \text{m}^2 \times 400.-\text{Ft./m}^2/\text{hó} \times 12\ \text{hó} = 211\ 200.-\text{Ft/év}$

Bérbeadót terhelő kiadások (pl. közös költség):  $6\ 000.-\text{Ft./m}^2 \times 12\ \text{hó} = 72\ 000.-\text{Ft/év}$

Bérbeadásból várható nettó bevétel: 139 200.-Ft/év

Szükséges felújítások várható megtérülési ideje: 46 év, meg nem térülő beruházás lenne.

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

Budapest, 2019. április 8.

Melléklet: Felújítási költségbecslés



*[Handwritten signature]*  
 dr. Erdélyi-Kincses Andrea  
 vezérigazgató

*[Handwritten mark]*



<b>Lakás felújítási- és helyreállítási munkák műszaki tartalma és költségbecslése a Budapest XV. kerület Beller I. u. 86/b. fszt. 5. szám alatti, 44 m<sup>2</sup>-es, önkormányzati tulajdonú ingatlan munkálataira</b>	
<b>Bérbeadó által elvégzendő helyreállítási munkálatok:</b>	
<b>Munkálat megnevezése</b>	<b>Várható költsége (Bruttó)</b>
<b>Építőmesteri munkálatok</b>	<b>450 000 Ft</b>
Tartalmazza a vizes, penészes fal- és mennyezet vakolatok leverését, a falszakaszok kiszárítását, lélegző vakovalattal és festéssel történő helyre állítását, kb: 60 m <sup>2</sup> -en.	
<b>Elektromos hálózat, elektromos munkák</b>	<b>1 200 000 Ft</b>
Tartalmazza a teljes elektromos hálózat átszerelését (régiekből 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 gázszelvények</b>	<b>3 200 000 Ft</b>
Tartalmazza a vezetékes gáz bevezetését, az új MIKA rendszerű teljes körű fűtési hálózat kiépítését, teljes körű ügyintézés (engedélyezési- és kiviteli tervek készítésével, engedélyeztetéssel). Tartalmazza a konyhai gáztűzhely beszerzését és beüzemelését. Nyomáspróba elvégzését.	
<b>Víz-csatornahálózat és szerelvények</b>	<b>750 000 Ft</b>
Tartalmazza a teljes víz- és szennyvízvezeték felülvizsgálatát, szükség szerinti javítását, karbantartását. A meglévő zuhanyzó rész és wc bontásával, új komplett zuhanytálca, wc és mosdó beépítése a szükséges szerelvényekkel. Konyhai mosogató tálca cseréje, új csaptelep beépítésével. Mérőóra hitelességének ellenőrzését és a nyomáspróba elvégzését.	
<b>Egyéb</b>	<b>850 000 Ft</b>
Bejárati ajtó cseréje, ablakok javítását, párszítását, szükség szerinti cseréjét. Belső ajtók cseréjét, pótlását. Alsó- és felső konyhaszekrény cseréje és beépítése. Galéria és cserépkályha bontását.	
<b>Bérbeadó munkálatainak becsült költsége összesen, bruttó:</b>	<b>6 450 000 Ft</b>