

Jegyzői Irodára érkezett	
Ttk. szám	3895/2019
Értékelési szám	2019 ÁPR 10.

Herczeg István  
461920

**Palota-Holding Zrt.**

a(z) ...-.../2019. ikt. sz. előterjesztés 6.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  
 Sajátkezű átvétel

Budapest Főváros XV. kerületi  
Polgármesteri Hivatal  
Központi Iktató 4.

Hiv.számunk: /2019.

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: 187/9/2019.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

Jegyzői Iroda Herczeg István vagyongazdálkodási referens részére		
Iktatószám: 2/210-1/2019	2019 ÁPR 10.	
Előszám:	Melléklet: 2 db	Ügyintéző: B.J.
BUDAPEST Bocskai utca 1-3.		

## Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez

(értékesítésre kijelölt, önkormányzati tulajdonú, üres lakásokról)

Ingtalan címe: **Budapest XV. kerület Bethlen Gábor utca 127. fszt. 8.** Hrsz: 87001/0/B/7

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

Alapterülete: **39 m<sup>2</sup>** szobák száma: **1** Komfort fokozata: **komfortos**

Tulajdonos: **Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1)** eszmei hányad: **39/449**

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

A társasházi lakóépületekben **9 db lakás**, és **1 db nem lakás célú helyiség** található, az ingatlanhoz **1106 m<sup>2</sup>** földterület tartozik.

Az Önkormányzat tulajdonában **3 lakás** és **1 helyiség** van, az egészre fennálló önkormányzati tulajdoni hányad: **225/449**

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

Az ingatlan ismertetése: Az ingatlanon 2 lakóépület található. Az „A” jelű épület az udvarban a két oldalhatáron áll, 1910-ben épült földszintes, magastetős, részben alapincézett lakóház, egy lakás található benne. A „B” jelű épület a telken járdavonalra zárt sorúan épített L alakú, földszintes, magastetős, részben alapincézett lakóépület, 1905-ben épült, 8 lakás és egy helyiség található benne. A társasházban 9 db lakás, és 1 db nem lakás célú helyiség található. Mindkét lakóház beton sávalapozással, hagyományos hosszfőfalas téglá szerkezettel. A lakás rossz műszaki állapotban van, részben kiégett.

### Az üres lakás fenntartási kiadásai:

Tulajdonost terhelő társasházi közös ktsg. + közmű alapdíjak

10 161.-Ft./hó x 12 hónap = 121 932.-Ft./év

Szükséges felújítási ráfordítások becsült összege:

= 4 260 000.-Ft.

Felújítás utáni hasznosításból várható bevétel:

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

39 m<sup>2</sup> x 400.-Ft/m<sup>2</sup>/hó x 12 hó = 211 200.-Ft/év

Bérbeadót terhelő kiadások (pl. közös költség):

8 460.-Ft/m<sup>2</sup> x 12 hó = 101 520.-Ft/év

Bérbeadásból várható nettó bevétel:

109 680.-Ft/év

Szükséges felújítások várható megtérülési ideje: 39 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

a(z) ...-.../2019. ikt. sz. előterjesztés 6.c. melléklete

<b>Lakás felújítási- és helyreállítási munkák műszaki tartalma és költségbecslése a Budapest XV. kerület Bethlen G. u. 127. fszt. 8. sz. alatti 39 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>Elektromos hálózat, elektromos munkák</b>	<b>250 000 Ft</b>
Villanboyler felülvizsgálata, ha szükséges cseréje. Vezetékhálózat felülvizsgálata. Érintésvédelmi jegyzőkönyv készítése.	
<b>Fűtészerelés-Gépészet</b>	<b>2 700 000 Ft</b>
Tartalmazza a kémény bélelését, új fűtési rendszer kiépítését kazánnal, radiátorokkal. Tartalmazza a konyhai gáztűzhely beszerzését és beüzemelését. Gázóra üzembe helyezését, teljes ügyintézésrel.	
<b>Víz-csatornahálózat és szerelvények</b>	<b>380 000 Ft</b>
Tartalmazza a teljes víz- és szennyvízvezeték felülvizsgálatát, javítását. Új mosdó, wc csésze és mosogató beépítését, szerelvényekkel, szükséges vezetékek kiépítését. Mérőóra hitelességének ellenőrzését és a nyomáspróba elvégzését.	
<b>Nyílászárók</b>	<b>450 000 Ft</b>
Tartalmazza a fa szerkezetű belső ajtók és ablakok javítását, passzítását. Új külső bejárati ajtó beépítését felülvilágítóval, a szükséges falazási munkálatokkal.	
<b>Egyéb</b>	<b>480 000 Ft</b>
Alsó-és felső kétajtós konyhabútor (egy medencés mosogatóval) beépítése. Teljes lomtalanítás, fertőtlenítés, tapéta- és lambéria bontása, tisztasági festés.	
<b>Bérbeadó munkálatainak becsült költsége összesen, bruttó:</b>	<b>4 260 000 Ft</b>