



a(z) ...-.../2019. ikt. sz. előterjesztés 7.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

Hiv.számunk: /2019.

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: 1132 /2019.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

Budapest Főváros XV. kerületi Polgármesteri Hivatal
Központi Iktató 4.
Iktatószám: 2/211-1/2019
2019 ÁPR 10
Előszám: 2/20602/2019
Melléklet: 2 db
Ügyintéző: S.J.

Herczeg István
2019.10.
Budapest Főváros XV. kerületi
Polgármesteri Hivatal
Jegyzői Iroda
Herczeg István
vagyongazdálkodási referens részére
BUDAPEST
Bocskai utca 1-3.

Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez (értékesítésre kijelölt, önkormányzati tulajdonú, üres lakásokról)

Ingtalan címe: **Budapest XV. kerület Dobó utca 30. fszt. 3.** Hrsz: 87496/0/A/3

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

Alapterülete: **56 m²** szobák száma: **2** Komfort fokozata: **komfortos**

Tulajdonos: **Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1)** eszmei hányad: **56/309**

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

A társasházi lakóépületekben 6 db lakás található, az ingatlanhoz **764 m²** földterület tartozik.

Az Önkormányzat tulajdonában **1 lakás** van, az egészre fennálló önkormányzati tulajdoni hányad: **56/309**

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

Az ingatlan ismertetése: A telken járdavonalra zárt sorúan épített L alakú, földszintes lakóépület áll. Az épület hagyományos téglá szerkezetű, részben alapincézett, magastetős. A társasházban 6 db lakás található. A lakóház 1925-ben épült, téglá-terméskő sávalapozással, hagyományos hosszfőfalas téglá szerkezettel. A lakás rossz műszaki állapotban van, 2016. július 6-án üresen áll.

Az üres lakás fenntartási kiadásai:

Tulajdonost terhelő társasházi közös ktsg. + közmű alapdíjak

$$6\ 160.-\text{Ft./hó} \times 12\ \text{hónap} = 73\ 920.-\text{Ft./év}$$

Szükséges felújítási ráfordítások becsült összege:

$$= 8\ 000\ 000.-\text{Ft.}$$

Felújítás utáni hasznosításból várható bevétel:

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

$$56\ \text{m}^2 \times 400.-\text{Ft./m}^2/\text{hó} \times 12\ \text{hó} = 268\ 800.-\text{Ft./év}$$

Bérbeadót terhelő kiadások (pl. közös költség):

$$5\ 762.-\text{Ft./m}^2 \times 12\ \text{hó} = 69\ 144.-\text{Ft./év}$$

Bérbeadásból várható nettó bevétel:

$$199\ 656.-\text{Ft./év}$$

Szükséges felújítások várható megtérülési ideje: 40 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 Dobó u. 30. fszt. 3. szám alatti, 56 m²-es, önkormányzati tulajdonú ingatlan munkálataira	
Bérbeadó által elvégzendő helyreállítási munkálatok:	
Munkálat megnevezése	Várható költsége (Bruttó)
Építőmesteri munkálatok	450 000 Ft
Tartalmazza a vizes, penészes fal- és mennyezet vakolatok leverését, a falszakaszok kiszáraitását, lélegző vakolattal és festéssel történő helyre állítását, kb: 60 m ² -en.	
Elektromos hálózat, elektromos munkák	1 400 000 Ft
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 ügyintézését. Érintésvédelmi jegyzőkönyv készítését.	
Fűtés- és gázszerelés	4 200 000 Ft
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.	
Víz-csatornahálózat és szerelvények	750 000 Ft
Tartalmazza a teljes víz- és szennyvízvezeték felülvizsgálatát, szükség szerinti javítását, karbantartását. A meglévő zuhanyzótalca és wc bontásával, új komplett zuhanytálca, wc és mosdó beépítése a szükséges szerelvényekkel. Konyhai mosogató tálca és új csaptelep beépítése. Mérőóra hitelességének ellenőrzését és a nyomáspróba elvégzését.	
Egyéb	1 200 000 Ft
Bejárati ajtó cseréje, utcai homlokzaton lévő 4 db ablak cseréjét. Belső ajtók cseréjét, pótlását. Alsó- és felső konyhaszekrény cseréje és beépítése. Cserépkályha bontását.	
Bérbeadó munkálatainak becsült költsége összesen, bruttó:	8 000 000 Ft