

Jegyzői Irodára érkezeti
Érk. szám: 38952/2019
2019. ÁPRIL 10.

Herczeg István
2019.04.10

a(z) ...-.../2019. ikt. sz. előterjesztés 8.c. melléklete

Palota-Holding Zrt.

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

Ingtatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

- Normál postai küldemény
 Tértivevénnyel
 Könyvön keresztül kézbesítve

- Elsőbbségi
 Ajánlott
 Sajátkezű átvétel

Budapest Főváros XV. kerületi
Polgármesteri Hivatal
Központi Iktató 4.
Iktatószám: 2/212-1/2019
2019. ÁPR 10.
Előszám: Melléklet: Ügyintéző:
2 db H.J.

**Budapest Főváros XV. kerületi
Polgármesteri Hivatal**

Jegyzői Iroda
Herczeg István
vagyongazdálkodási referens részére

Hiv.számunk: /2019.

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: 1131 /2019.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

BUDAPEST
Bocskai utca 1-3.

Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez

(értékesítésre kijelölt, önkormányzati tulajdonú, üres lakásokról)

Ingtatlan címe: **Budapest XV. kerület Eötvös utca 18. fszt. 3.** Hrsz: 87403/0/A/3

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

Alapterülete: **27 m²** szobák száma: **1** Komfort fokozata: **komfortos**

Tulajdonos: **Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1)** eszmei hányad: **27/323**

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

A társasházi lakóépületekben **11 lakás és 1 helyiség** található, az ingatlanhoz **915 m²** földterület tartozik.

Az Önkormányzat tulajdonában **9 lakás és 1 helyiség** van, az egészre fennálló önkormányzati tulajdoni hányad: **267/309**

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

Az ingatlan ismertetése: Az ingatlanon egy db 11 lakást és 1 műhely ingatlant magába foglaló lakóépület található. Az épület utcafronton zártosrú beépítéssel mindkét utcafronton járdavonalra és oldalhatárra épült L alakban 1910-ben. Az épület részben alapincézett, földszintes, magastetős, téglá falazatú 11 db lakás és egy műhely található benne. Az épület földszintes, magastetős, részben alapincézett lakóház. Hagyományos hosszfőfalas téglá falszerkezettel épült. A lakás rossz műszaki állapotban van, 2017. februárja óta üresen áll.

Az üres lakás fenntartási kiadásai:

Tulajdonost terhelő társasházi közös ktsg. + közmű alapidíjak

11 425.-Ft./hó x 12 hónap = 137 100.-Ft./év

Szükséges felújítási ráfordítások becsült összege:

= 2 900 000.-Ft.

Felújítás utáni hasznosításból várható bevétel:

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

27 m² x 400.-Ft/m²/hó x 12 hó = 129 600.-Ft/év

Bérbeadót terhelő kiadások (pl. közös költség): 9 724.-Ft/m² x 12 hó = 116 688.-Ft/év

Bérbeadásból várható nettó bevétel: 12 910.-Ft/év

Szükséges felújítások várható megtérülési ideje: 225 év, meg nem térülő beruházás lenne.

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

Budapest, 2019. április 8.



dr. Erdélyi-Kincses Andrea
vezérigazgató

Melléklet: Felújítási költségbecslés



Lakás felújítási- és helyreállítási munkák műszaki tartalma és költségbecslése a Budapest XV. kerület Eötvös u. 18. fszt. 3. szám alatti, 27 m²-es, önkormányzati tulajdonú ingatlan munkálataira	
Bérbeadó által elvégzendő helyreállítási munkálatok:	
Munkálat megnevezése	Várható költsége (Bruttó)

Építőmesteri munkálatok	300 000 Ft
Tartalmazza a vizes, penészes fal- és mennyezet vakolatok leverését, a falszakaszok kiszáraitását, lélegző vakolattal és festéssel történő helyre állítását, kb: 40 m ² -en.	

Elektromos hálózat, elektromos munkák	850 000 Ft
Tartalmazza a teljes elektromos hálózat átszerelését (régi 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. Villany bojler felülvizsgálatát. Érintésvédelmi jegyzőkönyv készítését.	

Fűtés- és gázszerelés	850 000 Ft
Tartalmazza a teljes gázhálózat felülvizsgálatát, konvektor cseréjét. A gázóra hitelesítését, teljes ügyintézésel. Tartalmazza a konyhai gáztűzhely beszerzését és beüzemelését. Nyomáspróba elvégzését.	

Víz-csatornahálózat és szerelvények	550 000 Ft
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. Mérőóra hitelességének ellenőrzését és a nyomáspróba elvégzését.	

Egyéb	350 000 Ft
Bejárati ajtó cseréje. Belső ajtók cseréjét, pótlását.	

Bérbeadó munkálatainak becsült költsége összesen, bruttó:	2 900 000 Ft
--	---------------------