

ELŐTERJESZTÉS

Budapest Főváros XV. Kerületi Cigány Nemzetiségi Önkormányzat részére önkormányzati tulajdonú helyiség kedvezményes bérbeadásáról

Tisztelt Pénzügyi Bizottság!

Jóváhagyott előterjesztés
2022 MÁJ 12.
Átvette: 

A Budapest Főváros XV. Kerületi Cigány Nemzetiségi Önkormányzat (a továbbiakban: Cigány Önkormányzat) elnöke, Czuczu Tamás kérelemmel fordult Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) polgármesteréhez. Az elnök kérelmében kéri, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 83287 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Neptun u. 72. szám alatti, kivett épület, udvar, nem lakás céljára szolgáló megnevezésű, 1222 m² területű ingatlanon található 178 m² nagyságú, 1/1 önkormányzati tulajdonú, nem lakás célú helyiséget az Önkormányzat határozott időre adja bérbe a Cigány Önkormányzat részére.

A Cigány Önkormányzat a roma közösségnek önálló, kulturális életre alkalmas helyiség biztosítása, a kerületi roma kulturális életének fellendítése, a tanoda program megvalósítása, a kerületi cigány fiatalok iskolai lemorzsolódásának megakadályozása, illetve az oktatási intézményekkel együttműködve a tanulmányi eredmények javítása érdekében kérte az ingatlan biztosítását. Lehetőséget lát továbbá a helyiségben kerületi táncház és rádió indítására, amelyek az elmúlt években helyhiány miatt nem tudtak megvalósulni.

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának a feltételeiről szóló 25/2015. (VI. 1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet.) 9. § (1) bekezdés b) pontja szerint „A helyiség pályázaton kívül adható bérbe, ha azt a kerületi nemzetiségi önkormányzat, [...] igényli”. A (2) bekezdés szerint „A helyiség (1) bekezdés szerinti bérbeadása esetén a bérleti díj kedvezményesen is megállapítható”, illetve a (3) bekezdés alapján „Az (1) bekezdés a)-c) pontjai szerinti kedvezményes bérbeadás időtartama az öt évet nem haladhatja meg.”

A Budapest XV. kerület, Neptun u. 72. szám alatti, 178 m² nagyságú, nem lakás célú helyiségre, a Palota-Holding Zrt. ingatlanforgalmi szakértője által készített bérleti árkalkuláció (3. sz. melléklet), valamint a rendeleti hivatkozások alapján bérbeadott helyiségre korábban biztosított kedvezmény (90%) szerint:

A Neptun 72. szám alatti, 178 m² alapterületű ingatlan bérleti díjai

	piaci	kedvezményes
ingatlan bruttó bérleti díja (Ft/hó)	475.000	47.500

A Rendelet szerinti pályázati biztosíték és az ebből adódó óvadék fizetésére, a pályázaton kívüli bérbeadás következtében nincs szükség, továbbá a Rendelet 2. § 2. pontja alapján az egyszeri igénybevételi díj kikötése nem kötelező, a tulajdonos e díjak megfizetésétől eltekinthet, így a Cigány Önkormányzat esetében sincs szükség annak kikötésére.

A Rendelet 3. § (1) „Az 1. § (1) bekezdés szerinti helyiségek feletti bérbeadási jogokat a helyiségekre vonatkozó vagyonezelési szerződés alapján a PALOTA-HOLDING Zrt. gyakorolja.”

Ugyanezen szakasz (2) bekezdés szerint „A helyiség pályáztatás alóli, e rendelet 9. § (1) bekezdés a)-c) pontja szerinti mentesítéséről, és a kedvezmény nélkül az évi 1.000.000 Ft bérleti díj bevételt meg nem haladó kedvezményes bérbeadásáról a polgármester, ezt meghaladóan a vagyongazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság (a továbbiakban: Bizottság) dönt az Önkormányzat vagyongazdálkodási érdekeinek figyelembevételével.”

A Rendelet 12. § (2) bekezdése alapján „A bérleti szerződést, vagy a bérleti szerződésbe foglalt bérlői kötelezettségek teljesítésére vonatkozó egyoldalú bérlői kötelezettségvállalási nyilatkozatot közjegyzői okiratba kell foglalni, kivéve a 9. § (1) bekezdés a) és c) pontjaiban foglaltak alapján történő bérbeadást. Eltérő megállapodás hiányában a közjegyzői okiratba foglalás a bérlő költsége.”

Az ingatlan tervezett 2022. szeptember 1. és 2024. október 31. közötti időszakra, 26 hónapra fizetendő piaci bruttó bérleti díj (forgalmi érték) összege, 12.350.000 Ft, így a tulajdonosi jogokat a Rendelet 3. § (2) bekezdése alapján a Pénzügyi Bizottság gyakorolja.

A leírtak alapján javaslom a Budapest XV. kerület, belterület 83287 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Neptun u. 72. szám alatti helyiség Cigány Önkormányzat számára történő bérbeadását, a jogszabályi előírásokon túl - a többi nemzetiségi önkormányzat részére is biztosított – alábbi feltételek figyelembevétel:

- a) a bérleti időszak határozott időre, 2022. szeptember 1. napjától 2024. október 31. napjáig, de legfeljebb a Cigány Önkormányzat megszűnése napjáig szól,
- b) 2022-ben a kedvezményes bérleti díj összege a bruttó 47.500 Ft/hó piaci bérleti díj 10%-a,
- c) a bérleti díj összege 2023. január 01. napjától kezdődően minden évben egyszer, a KSH által közzétett mindenkori inflációs rátával módosítva kerül megállapításra,
- d) a bérlő kötelezettsége a bérlemény használata után fizetendő közüzemi díjak megfizetése,
- e) megállapodás alapján a bérlő mentesül a bérleti szerződés közjegyzői okiratba foglalása alól,
- f) a bérlő mentesül az egyszeri igénybevételi díj és az óvadék fizetése alól,
- g) a bérlő kötelezettsége a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban tartása,
- h) a bérlő a bérleményt önkormányzati tevékenységének ellátásával kapcsolatban használja.

A határozati javaslat elfogadása esetén, a vagyonkezelésben lévő helyiségre tekintettel a bérleti szerződést a PALOTA-HOLDING Zrt. köti meg a Cigány Önkormányzattal.

Kérem a tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot jóváhagyni szíveskedjen.

Budapest, 2022. május „12.”


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

1. Neptun utca 72. Cigány Önkormányzat kérelme
2. Neptun utca 72. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
3. Neptun utca 72. PALOTA-HOLDING Zrt. bérleti díj-javaslat

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda 2022. május

11.

Aláírás:



3. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály 2022. május

11.

Aláírás:



4. Jegyzői láttamozás: 2022. május

12.

Aláírás:



5. Meghívandók: PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató, Cigány Önkormányzat elnök

6. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslat:

A Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy Budapest Főváros XV. Kerületi Cigány Nemzetiségi Önkormányzat (székhely: 1153 Budapest, Bocskai u. 1-3., törzskönyvi azonosító szám: 784625) részére az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 83287 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Neptun u. 72. szám alatti, kivett épület, udvar nem lakás céljára szolgáló megnevezésű, 1222 m² területű ingatlanon található 178 m² nagyságú, 1/1 önkormányzati tulajdonú, per-, teher- és igénymentes nem lakás célú helyiséget a helyi nemzetiségi önkormányzati tevékenységének ellátásához pályázaton kívül bérbe adja az alábbi feltételekkel:

- a) a bérleti időszak határozott időre, 2022. szeptember 1. napjától 2024. október 31. napjáig, de legfeljebb a Cigány Önkormányzat megszűnése napjáig szól,
- b) 2022-ben a kedvezményes bérleti díj bruttó 47.500 Ft/hó, azaz negyvenhétezer ötszáz forint/hó, mely 90% nagyságú közvetett önkormányzati támogatást tartalmaz,
- c) a bérleti díj összege 2023. január 01. napjától minden évben egyszer, a KSH által közzétett mindenkori inflációs rátával módosítva kerül megállapításra,
- d) a bérlő kötelezettsége a bérlemény használata után fizetendő közüzemi díjak megfizetése,
- e) a bérlő mentesül a bérleti szerződés közjegyzői okiratba foglalása alól,
- f) a bérlő mentesül az egyszeri igénybevételi díj és az óvadék fizetése alól,
- g) a bérlő kötelezettsége a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban tartása.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék a bérleti szerződés előkészítéséről és aláírásáról.

Felelős: polgármester

Határidő: 2022. május 18. (döntésre)

2022. augusztus 15. (szerződéskötésre)

Jogszabályi hivatkozások:

- a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának a feltételeiről szóló 25/2015. (VI. 1.) önkormányzati rendelet 2. § 2. és 3. pont, 3. § (1) és (2) bekezdés, 9. § (1) bekezdés b) pont és (2)-(3) bekezdés, 10. § (2) bekezdés, 12. § (2) bekezdés;

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:
2022 MÁJ 11.
Átvette: 

.....környességi
felülvizsgálatra érkezett:.....

2022 MÁJ 11.
.....hón



Nagyváthy Krisztina

Tárgy:

FW: Budapest Főváros XV. kerületi Cigány Nemzetiségi Önkormányzat

----- Eredeti üzenet -----

Feladó: Czuczú Tamás <czuczú@pofa.hu>

Dátum: 2022. máj. 6., P 13:18

Címzett: "dr. Kevevári Edit" <Kevevari.Edit@bpxv.hu>

Tárgy: Budapest Főváros XV. kerületi Cigány Nemzetiségi Önkormányzat

Tisztelt Aljegyző Asszony!

A XV. kerületi Cigány Önkormányzat helyiségének szükségessége a következő okokból elengedhetetlen, közcélú érdek:

A XV kerületi lakosság 7-8%-a roma nemzetiségű!

Ezáltal regisztrált nemzetiségi választók száma is magasán a legnagyobb lélekszámú nemzetiség kerületünkben.

A cigány lakosság száma jóval magasabb, mint a kerületünkben lévő 8 másik nemzetiség együttvével

Évtizedes mulasztást pótolunk azzal, hogy a roma közösségnek önálló, kulturális életre alkalmas helyiséget biztosítunk.

Mindezek mellett, a Neptun utca 72. szám alatti helyiség alkalmas a XV. kerületi cigány Önkormányzat **tanoda programjának** megvalósítására, a kerületi roma kulturális életének fellendítésre.

Különösen fontos, a kerületi cigány fiatalok iskolai lemorzsolódásának megakadályozására, illetve az oktatási intézményekkel együttműködve a tanulmányi eredmények javítása.

Lehetőség lesz továbbá a kerületi táncház és rádió beindítására, ami évek óta tervben van, de helyhiány miatt eddig nem tudott megvalósulni.

Az alaptörvényben biztosított nemzetiségi, oktatási öngazgatás valamint a közcélú és közérdekű foglalkoztatások, programok megvalósítása közös érdekünk.

A kerületben működő más nemzetiségi önkormányzatokhoz hasonlóan, akik már rendelkeznek helyiséggel, így tudjuk biztosítani az egyenlő feltételeket.

2011. évi CLXXIX. törvény a nemzetiségek jogairól

nemzetiségek sajátos kultúrájának megőrzése, anyanyelvük ápolása és fejlesztése, egyéni és közösségi jogainak széleskörű biztosítása érdekében, figyelemmel Magyarország Alaptörvényében a magyarországi nemzetiségek ügye iránt kinyilvánított felelősségvállalásra, továbbá

tekintettel a nemzetiségek védelme érdekében Magyarország aktív közreműködésével megalkotott nemzetközi dokumentumokban foglaltakra, különösen az Egyesült Nemzetek Szervezetének a Polgári és Politikai Jogokról szóló Nemzetközi Egyezségokmányára, az Európai Unióról szóló szerződés 2. cikkére és 3. cikkének (3) bekezdésére, az Európai Biztonsági és Együttműködési Szervezet keretében végzett munkára, a Koppenhágai Dokumentumra, az Európa Tanácsnak az Emberi Jogok és Alapvető Szabadságjogok Védelméről szóló Egyezményére, valamint a Regionális vagy Kisebbségi Nyelvek Európai Kartájában és a Nemzeti Kisebbségek Védelméről szóló Keretegyezményben megfogalmazottak széleskörű érvényesítésére, szem előtt tartva, hogy

Magyarország tiszteltben tartja az ország különböző vallási hagyományait, más népek szabadságát és kultúráját, vallja, hogy az egyéni szabadság csak másokkal együttműködve bontakozhat ki,

minden, valamely nemzetiséghez tartozó magyar állampolgárnak joga van önazonossága szabad megvallásához és megőrzéséhez,

a nemzetiségek a magyar politikai közösség részei, államalkotó tényezők,

a kulturális sokszínűség, a nyelvi különbözőség nem a megosztottság, hanem a gazdagodás forrása,

a nemzetiségek által létrehozott kulturális értékek Magyarország kulturális örökségének szerves részei,

a nemzetiségek sajátos egyéni és közösségi jogai alapvető szabadságjogok, Magyarország védelemben részesíti a nemzetiségeket, biztosítja saját kultúrájuk ápolását, anyanyelvük használatát, az anyanyelvű oktatást, a saját nyelven való névhasználat jogát, kollektív részvételüket a közéletben, elősegíti a kulturális autonómiájuk megvalósulását, garantálja a valós közösségeik öniszervezéshez, önkormányzatisághoz való jogát,

Üdvözlettel:



Czuczu Tamás

XV. kerületi Nemzetiségi felzárkóztatásért felelős Polgármesteri munkatárs,
XV. kerületi Roma Nemzetiségi Önkormányzat elnöke,
A POFA Egyesület Elnöke

+3630/4491244 | czuczu@pofa.hu | www.pofa.hu



Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bonyháy tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 8000004/152671/2022
2022.05.09

Szektor : 53

BUDAPEST XV. KER.
Beltérület 83287 helyrajzi szám

- 1158 BUDAPEST XV. KER. Gyász utca 1. "Felsővizsgálat alatt"
- 1158 BUDAPEST XV. KER. Thököly út 81. "Felsővizsgálat alatt"
- 1158 BUDAPEST XV. KER. Neptun utca 72.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
 alékszám adatak terület kat. t.j. alékszám adatak
 művelési ág/kivett megnevezés/ min.o ha m2 k.f.ill. ter. kat. jöv. ha m2 k.f.ill.

- Kivett épület, udvar nem lakás céljára szolgáló
 0 1222 0 10

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyzéskor határozat, árkeresési idő: 143632/1992/1992.09.13
 jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
 jogállás: tulajdonos
 név: XV. KER. Önkormányzat
 cím: 1153 BUDAPEST XV. KER. Bocskai utca 1-3.

III. RÉSZ

Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv feladata kerület kiadására.
 TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg: -

Helyrajzi szám: 83287

Sorszám: 1

A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Egyéb építési telek	3
F 02	A művelési ág jellege:	Művelés alól kivett egyéb terület	11
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m ² : <input type="text"/>	1222
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:	Egyéb művelés alól kivett terület	21
F 06	A telek jellege:	általános telek	1
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:		
F 09	A telek beépítettségi foka:		25.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vízellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:		
F 14	Csapadékvíz elvezetés:		
F 15	Tűzvíz vezeték:		
F 16	Gáz ellátás:		

A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2003	0
F 18	Becsült érték	2003	31 772 000

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

-

Helyrajzi szám: 83287

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2003	+ 0	0

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg: -

Helyrajzi szám: 83287

Jogi rendezettége: Rendezett

1

Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

I 01	Az ingatlan megnevezése:		<i>nem lakás céljára szolgáló épület</i>	
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest	Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület	
I 04		Út, utca, házsám:	Neptun utca 72	
I 05		Út, utca, házsám:		
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország	
I 07		Az ingatlan fekvése:	Belterület	
I 08	A földrészlet nagysága:	ha :	m ² :	1222
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:	<i>a földrészlet kizárólag önkormányzat tulajdonában</i>		1
I 10	A vagyon jellege:	<i>Egyéb vagyon</i>		2
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	<i>Forgalomképes</i>		5
	Vagyon típusa:			
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:			db : 1
I 13	Műemléki és természeti védettség:	<i>Nincs védettség</i>		1

Tulajdoni adatok

I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:	
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:	
I 16	A tulajdoni hányad jelzése:	1/1

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyzve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

-

Helyrajzi szám:

83287

Résztulajdoni adatok

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	
		név:	Palota Holding ZRt.
		cím:	1156 Bp. XV., Száraznád u. 4-6.
I 29	Üzemeltetési szolgáltatót ellátó	kód:	Gazdasági társaság 5
		név:	Palota Holding ZRt.
		cím:	1156 Bp. XV., Száraznád u. 4-6.

Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+-)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2019		10 811 537
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2019		379 622 807
I 33.0	Állagmutató			

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

-

Helyrajzi szám: 83287

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A nem lakás célú helyiség területe és főbb jellemzői

B 01	A helyiség postai címe:		Neptun utca 72	
B 02	Ingatlanon belül:		épület jele: 1 lépcsőház: <input type="text"/>	Földszint ajtó: 1
B 03	A helyiség megnevezése:		helyiség	
B 04	A helyiség rendeltetése:		Nem lakóépületek	12
B 05	A társasházi alapító okirat szerint	a helyiség alapterülete:	m ² :	178
B 06		közös tulajdoni hányada:	0 / 0	
B 07	Helyiség(csoportból) résztulajdon:		Nincs megadva!	
B 08	A helyiség forgalomképessége:		Forgalomképes	5
B 09	A fő funkció	helyiség:	db :	1
B 10	helyisége	alapterülete:	m ² :	119
B 11	Kiszolgáló	helyiségek:	db :	<input type="text"/>
B 12	helyiségek	alapterülete:	m ² :	<input type="text"/>
	Kiegészítő helyiségek	helyiségek:	db :	1
		alapterülete:	m ² :	59
B 13	Alapterület összesen*:		m ² :	178
B 14	Közműellátottság:		valamennyi közmű	11
B 15	Vízmérővel való ellátottság:		Van	2
B 16	Fűtési mód:			<input type="text"/>
B 17	Melegvíz ellátottság:			<input type="text"/>

* Az összes alapterületbe a kiegészítő helyiségek területe is beleértendő!

A nem lakás célú helyiség értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
B 18	Könyv szerinti bruttó érték	2019	7 115 200
B 19	Becsült érték	2019	197 446 291
B 20	Állagmutató		<input type="text"/>

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Nem lakás célú helyiség "B"

B

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

-

Helyrajzi szám: 83287

A nem lakás célú helyiség értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
B 18.1	Bruttó érték változás	2017	+ 1 989 767	1 989 767
B 18.2	Bruttó érték változás	2017	+ 789 020	2 778 787
B 18.3	Bruttó érték változás	2017	+ 1 483 742	4 262 529
B 18.4	Bruttó érték változás	2019	+ 2 852 677	7 115 206

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2022.MÁJ.09.

Bérleti díj árkalkuláció javaslat

Budapest XV. kerület, Neptun utca 72. sz. alatti, 83287 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonban levő ingatlanban 178 m² alapterületű helyiségről.

Az árkalkuláció javaslat készítésének célja:

A Bp. XV. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló, a Palota-Holding Zrt. vagyonezelésében levő ingatlan bérleti díj értékének megállapítása.

Az ingatlan környezetének leírása:

Az ingatlan Budapest XV. kerületének Újpalota részén, kertvárosias környezetben, az 1970-es években paneles technológiával épült lakótelep közelében, a Thököly út és a Neptun utca sarkán helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A terület infrastrukturális ellátottsága megfelelő. Tömegközlekedési eszközökkel, személy és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, az ingatlan bejárata előtt korlátozott mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A Drégelyvár utcában az autóbusz (7, 7E, 8E, 46, 108E, 130, 133E, 146) megállók pár perc alatt elérhetők. A vizsgált ingatlan szabadonálló beépítéssel saroktelken épült földszintes lapostetős épület, eredetileg óvodának épült. A Neptun utca és a Thököly út ezen szakaszán kismértékű közúti és gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag alatti mértékben kitett.

Az üzlethelyiség bemutatása:

Az ingatlanon álló épület az 1970-es években épült, eredetileg óvodának. Földszintes lapostetős, téglafalazatú épület, két bérleményt tartalmaz 178 és 135 m² alapterülettel, 100 %-ban az Önkormányzat tulajdona. Az egész épület és a helyiség funkciójának megfelelő állapotú.

Piaci összehasonlító adatok elemzése:

Az elemzés tárgyát képező helyiség a földszintes ingatlan nagyobbik hányadát foglalja el, utcai kerten keresztül megközelíthető földszinti helyiség megfelelő alaprajzi elrendezéssel, csendes mellékutcai elhelyezkedéssel. Hasonló ingatlanok kínálati bérleti árait kerestem a tágabb környezetből. Utcai bejárattal földszinti, hasonló méretű irodákat választottam, a XV. kerületből és a szomszédos kerületekből.

A javasolt bérleti díj: 2.100,- Ft/m²/hó (+ ÁFA)

Az üzlethelyiség javasolt bérleti díja:

178 m² X 2.100 = 373.800,-Ft/hó kerekítve: **374.000,-Ft/hó + ÁFA**

Budapest, 2022. május 6.

Készítette:

Szabados András
felsőszintű ingatlanvagyon értékelő
01167/1992