

MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
Polgármesterétől
Mátészalka, Hősök tere 9.
Tel.: 44/501-358 Fax.: 501-360
E-mail: polgarmester@mateszalka.hu



Száma: 217-1/2015.

ELŐTERJESZTÉS

- a Képviselő-testülethez -

az Országgyűlés Hivatalával kötendő irodabérleti szerződésről

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Országgyűlés Hivatala (1054 Budapest, Széchenyi rkp. 19.) megbízásából eljárva az FHB Ingatlan Zrt illetékes munkatársa 2014. decemberében azzal a kéréssel fordult hozzánk, hogy Kovács Sándor országgyűlési képviselő részére irodahelyiséget szeretnének bérelni önkormányzatunktól.

Az önkormányzati tulajdonú ingatlanokat áttekintve javaslatunk szerint a Mátészalkai Polgármesteri Hivatal épületének első emeleti részén található 2 irodahelyiségből kialakítható a kérelemben részletezett paraméterekkel rendelkező irodarész.

Az ingatlanközvetítő céggel folytatott egyeztetések eredményeként a bérleti díj összegét 103.479 Ft + Áfa/hó összegben javasoljuk elfogadni, azzal, hogy ezen összeg - az általunk végzett rezsiköltség kalkulációt figyelembe véve - általán formájában tartalmazza a bérlemény működtetésével kapcsolatos valamennyi költséget is.

Az irodarészt az Országgyűlés Hivatala határozatlan időtartamra kívánja használatba venni azzal, hogy a képviselő országgyűlési képviselői megbízatásának megszűnésével a bérleti jogviszony is automatikusan megszűnik.

Képviselő úr a bérleményt - a korábbi bérleti jogviszony megszűnése miatt - már 2015. január 26. napjával birtokba vette, ezért a határozati javaslat támogatása esetén a jelen előterjesztéshez mellékelt irodabérleti szerződés megkötésére visszamenőleges hatállyal, 2015. január 26. napjától kerülne sor.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 21/2012. (X.19.) rendelet 16. § (1) bekezdése értelmében az önkormányzati törzsvagyon hasznosítása esetén az egy évet meghaladó időtartamra történő szerződés megkötéséről a Képviselő-testület dönt.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a mellékelt határozat-tervezet szerint hozza meg döntését.

Mátészalka, 2015. február 4.



Hanusi Péter
polgármester

Melléklet a 217-1/2015. sz. előterjesztéshez

HATÁROZAT-TERVEZET

**Mátészalka Város Önkormányzat
Képviselő-testületének
...../2015. (....) Kt. számú**

HATÁROZATA

az Országgyűlés Hivatalával kötendő irodabérleti szerződésről

A Képviselő-testület

1. Támogatja az Országgyűlés Hivatalával kötendő irodabérleti szerződést.
2. Hozzájárul a Mátészalka Város Önkormányzatának tulajdonát képező, mátészalkai 2782/1 hrsz.-ú, természetben 4700 Mátészalka, Hősök tere 9. szám alatt található polgármesteri hivatal épületének első emeletén található 2 irodából álló, összesen 36 m² alapterületű irodarész 2015. január 26. napjától határozatlan időtartamra történő bérbe adásához az Országgyűlés Hivatala részére.
3. Felhatalmazza Dr. Takács Csaba jegyzőt az irodabérleti szerződés aláírására.

Határidő: azonnali

Felelős: Hanusi Péter polgármester

Mátészalka, 2015. február

**Hanusi Péter
polgármester**

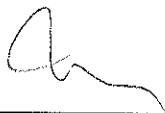

**Dr. Takács Csaba
jegyző**

VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA: 217-1/2015.
 az Országgyűlés Hivatalával kötendő
 irodabérleti szerződésről

Előterjesztés készítéséért felelős(ök): Dr. Molnárné Ináncsi Anita

Előterjesztést véleményezi még:

<p>NÉV: POTOSNÉ DR. KOVÁCS ZSUZSÁNNÁ ELJELYZŐ</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: Az előterjesztés megfelel a jogi követelményeknek. Potos</p>
<p>NÉV: HIRSCHMANN MAROSI ANNAMÁRIA PÖNTEGYI IMOLDAKÖZÖRŐ</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: Az önkormányzati nappon munkavégzéséből származó költségek növelése munkaadóként munkára. Vajda</p>
<p>NÉV:</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:</p>
<p>NÉV:</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:</p>
<p>NÉV:</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:</p>
<p>NÉV:</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:</p>
<p>Előterjesztést ellenőrizte: 2015. február 4. </p>	<p>Előterjesztést jóváhagyta: 2015. február 4. </p>

IRODABÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Mátészalkai Polgármesteri Hivatal** (székhelye: **4700 Mátészalka Hősök tere 9.**, törzsszám:**402680**; adószáma: **15402680-2-15** statisztikai számjele: **15402680-8411-325-15**); önálló aláírási joggal képviseli: Dr. Takács Csaba jegyző - (a továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről az **Országgyűlés Hivatala** (1054 Budapest, Széchenyi rkp. 19., adószáma: 15300014-2-41, képviseli: Bakos Emil gazdasági és működtetési főigazgató-helyettes, mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**)

harmadrészről **Kovács Sándor** (szül:, 19....., anyja születési neve:....., adóazonosító jele:,) szám alatti lakos, országgyűlési képviselő / nemzetiségi szószóló, mint tényleges használó (a továbbiakban: **Képviselő**),

együttesen: Szerződő Felek között, alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

I. A Bérlet tárgya és időtartama, a szerződés célja

1. Bérbeadó kijelenti, hogy 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Mátészalka belterületi ingatlan-nyilvántartásban a **2782/1** helyrajzi szám alatt felvett, természetben **4700 Mátészalka, Hősök tere 9.** szám alatt fekvő, mindösszesen 1584 m² alapterületű „ kivett városháza” megnevezésű ingatlan. Jelen bérleti szerződés tárgya az ingatlanban található, **36** m² alapterületű, önálló használatra alkalmas irodarész.

Az ingatlan műszaki dokumentációját és a bérleti díjára vonatkozó forgalmi értékbecslést a jelen szerződés **1.** számú melléklete tartalmazza.

2. Bérbeadó a jelen szerződéssel, **2015 január 26.** napjától terjedő határozatlan időre bérbe adja. Bérlő pedig ezen határozatlan időtartamra bérbe veszi az 1. pontban körülírt ingatlant (a továbbiakban: bérlemény).
3. A szerződéskötés célja: az Országgyűlésről szóló 2012. évi XXXVI. törvény (a továbbiakban: Ogytv.) 111. § (1) bekezdésében szabályozott - a képviselői megbízás időtartamára kiterjedő - irodai elhelyezés biztosítása **Kovács Sándor** Képviselő részére.

Miután a bérlemény tényleges használójává az Ogytv. 111. §-a alapján nem az Országgyűlés Hivatala, mint Bérlő, hanem maga a Képviselő válik, a Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a bérlettel összefüggő jogszabályi rendelkezésekben a bérlő kötelezettségeiként meghatározott előírások, amennyiben a jelen bérleti szerződés kifejezetten eltérően nem rendelkezik, e jogszabályi előírásra figyelemmel értelmezendők.

4. Bérlő az 1. pont szerinti bérleményt megtekintett és megismert állapotban, a Képviselő útján veszi birtokba a jelen bérleti szerződés **2.** számú mellékletét képező leltár szerinti

tartozékokkal, berendezési és felszerelési tárgyakkal, valamint ingóságokkal, továbbá a jelen bérleti szerződéshez 3. szám alatt mellékelte, a közüzemi mérőórák gyári számát és állást is tartalmazó birtokbaadási (átadás-átvételi) jegyzőkönyv szerint.

II. Bérleti díj, közüzemi költségek

5. Szerződő Felek az 1. pontban körülírt bérleménynek a bérlemény működtetésével – így különösen a földgáz, villamos energia, ivóvíz, távhő, csatorna- és hulladékkezelési szolgáltatások beszerzésével – kapcsolatos valamennyi költségét is tartalmazó bérleti díját (a továbbiakban: Bérleti Díj) az 1. számú mellékletben foglalt forgalmi értébecslés alapján havi **103.479 Ft** + mindenkor hatályos általános forgalmi adó, azaz **egyszázháromezer- négyszázhetvenkilenc** forint + mindenkor hatályos általános forgalmi adó, a jelen szerződés megkötésekor bruttó **131.418 Ft.** összegben állapítják meg.

Amennyiben a bérleti jogviszony nem a hónap első napján kezdődik, vagy nem a hónap utolsó napjával szűnik meg, Bérbeadó a Bérleti Díj arányos részére jogosult.

Bérlő a bérleti díjat a Bérbeadó által a tárgyhóról, a tárgyhót követően, a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően kiállított számla alapján a számla kézhezvételét követő 15 napon belül köteles a Bérbeadó részére megfizetni, a Bérbeadó [**CIB Banknál** vezetett **10700402-66887951-51100005** számú bankszámlájára történő átutalás útján.

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Bérleti Díj összege 2 (két) éven belül nem emelhető fel. Díjemelésre ezt követően is kizárólag csak a Bérbeadó és a Bérlő közös egyetértésével, a jelen szerződésnek a szerződés aláírására jogosultak által, írásban, legfeljebb a Központi Statisztikai Hivatal által az előző kettő naptári évre meghatározott fogyasztói árindex átlagának megfelelő mértékben kerülhet sor, azzal, hogy az Ogytv-ben, vagy bármely más jogszabályban meghatározott keretek, korlátozások semmilyen körülmények között nem léphetők túl. Amennyiben a havi Bérleti Díj összege az emelést követően meghaladná az Ogytv-ben meghatározott mértéket, a Szerződő Felek megállapodnak a szerződés változatlan díj ellenében történő teljesítéséről vagy megszüntetéséről.

III. Bérbeadó jogai és kötelezettségei

6. A Bérbeadó

- a) A Képviselő szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizheti a Bérlemény használatát.
- b) Követelheti a rendeltetésellenes, vagy szerződés ellenes használat megszüntetését, továbbá az ilyen használatból eredő kárának a megtérítését a Képviselőtől.

6.1. A Bérbeadó a bérleti jogviszony teljes időtartamára

- a) Szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a bérleményre vonatkozóan olyan joga, amely a Bérlőt, illetve a Képviselőt a használatban korlátozza, vagy megakadályozza.
- b) Szavatol azért, hogy a bérlemény rendeltetészerű használatra alkalmas, továbbá megfelel a jelen szerződés előírásainak.

- c) Tartózkodik a Képviselő szükségtelen háborításától, a bérleményt csak a Képviselő jelenlétében tekintheti meg.
 - d) Bérbeadó a jelen szerződés aláírásakor csatolja az Ingatlanra vonatkozó vagyonbiztosítási kötvényének másolatát, és kötelezettséget vállal arra, hogy a biztosítási díjat a biztosítási szerződésben foglaltaknak megfelelően, a szerződés teljes időtartama alatt fizeti. A biztosítási kötvény másolata a jelen bérleti szerződés 4. számú melléklete.
- 6.2. Szerződő Felek megállapítják, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 12. § alapján energetikai tanúsítványt a jelen bérleti szerződéshez kiállítani nem kell.
- 6.3. Bérbeadó kijelenti, hogy a bérleménnyel szabadon rendelkezik, ezért a jelen bérleti szerződés megkötéséhez harmadik személy beleegyezése, jóváhagyása, egyetértése nem szükséges.
- 6.4. Bérbeadó a Bérelőnek, illetve a Képviselőnek a bérleményben elhelyezett ingóságaiért, eszközeiért felelősséget nem vállal.

IV. A Bérelő és a Képviselő kötelezettségei

7. A Bérelő kötelezettségei
- a) A Bérelő köteles a Bérleti Díjat határidőre megfizetni.
 - b) A Képviselő, mint tényleges használó köteles gondoskodni a bérlemény rendben tartásáról, rendeltetésszerű használatáról, köteles a bérleményt a jó gazda gondosságával használni, állagát megővni, ideértve a bérlemény tartozékait, felszereléseit, központi berendezéseit is.
 - c) Bérelő, illetőleg a Képviselő a bérleményben átalakításokat, felújítást és korszerűsítési munkákat nem végezhet. Átalakítás alatt a meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség alaprajzi elrendezésének vagy külső megjelenésének, megváltoztatása érdekében végzett, az építmény belső térfogatát nem növelő építési tevékenység értendő (lsd. 253/1997 (XII. 20. Korm. rend. /OTÉK/ 1. számú melléklet 8. pontja).
 - d) A Bérelő, illetve a Képviselő köteles a bérlemény átvételkori műszaki állapotát megőrizni és azt a jelen Bérleti szerződés megszűnésekor legalább ilyen állapotban visszaadni. A Bérelő illetve Képviselő köteles a bérlemény használata során keletkezett kisebb meghibásodásokat a saját költségén megjavítani, a szükséges kisebb pótlásokról saját költségén gondoskodni.
 - e) A Bérelő, illetve a Képviselő felelős minden olyan, a Bérlemény használatával összefüggő kárért, amelyet szándékosan vagy súlyosan gondatlanul okozott.
 - f) A Bérelő, illetve a Képviselő köteles a Bérbeadót értesíteni, amennyiben a Bérbeadót terhelő munkálatok szükségessége merül fel és köteles megengedni, hogy a Bérbeadó azokat elvégezze, továbbá a károk elhárításához szükséges intézkedéseket tegye. Ha a körülmények megengedik, Felek előzetesen kötelesek időpontot egyeztetni.
 - g) A Bérleményt a Bérelő, illetve a Képviselő a jelen Bérleti Szerződés bármely okból történő megszűnésének időpontjában köteles elhelyezési igény és cserehelyiség

biztosítása nélkül az átvételkori állapotnak megfelelően a Bérbeadó birtokába bocsátani átadás-átvételi jegyzőkönyvvel.

V. A bérleti jogviszony megszűnése

8. Jelen bérleti szerződés a vonatkozó jogszabályban és a jelen szerződésben meghatározott esetekben szüntethető meg.

Bérbeadó jogosult jelen szerződést írásban felmondani, ha a Bérelő a Bérleti Díjat felszólítás és megfelelő határidő tűzése ellenére sem fizeti meg, a jogszabályban meghatározott egyéb okból a Bérbeadó a felmondás jogát akkor gyakorolhatja, ha a felmondásra okot adó körülményre a Bérbeadó – írásban, kellő határidő tűzésével - mind a Bérelő, mind a Képviselő figyelmét felhívta.

A felmondásra a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

9. A Szerződő Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel érintett ingatlant használó Képviselő országgyűlési képviselői megbízatásának a megszűnésével a jelen bérleti jogviszony is automatikusan megszűnik.
10. Bérbeadó szerződésszegő magatartása esetén – különös tekintettel a bérleményre vonatkozó esedékes biztosítási díj megfizetésének elmulasztására – Bérelő jogosult a szerződés azonnali hatállyal történő felmondására.
11. Bérelő és Bérbeadó jogosult a jelen szerződést írásban, a hónap 15. napjáig a hónap végére felmondani.

VI. Egyéb rendelkezések

12. Bérelő, Képviselő a bérleményt albérletbe nem adhatja, oda más személyt befogadni nem jogosult.
13. Bérbeadó kijelenti, hogy a jelen bérleti szerződés kapcsán keletkező adófizetési kötelezettségéről tudomással bír. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díjat terhelő személyi jövedelemadót – magánszemély bérbeadó esetében - a Bérelő, mint kifizető vonja le, vallja be és fizeti meg a Nemzeti Adó-és Vámhivatal részére a jogszabályban meghatározott határidőben. Az adóelőleg-alap megállapításával, az Art. 22. § (16) bekezdésében foglaltakkal és az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXVII. törvény 86.§-ával kapcsolatos Bérbeadói nyilatkozatok a jelen szerződés **6/a.**, vagy **6/b.** számú mellékletét képezik.
14. A Bérbeadó és a Képviselő a jelen bérleti szerződés aláírásával egyidejűleg kijelentik, hogy ismerik az Országgyűlésről szóló 2012. évi XXXVI. törvénynek a 111. § (1) bekezdése alapján biztosítandó ingatlannal kapcsolatos kizáró (összeférhetetlenségi) rendelkezéseit.

A kizárási (összeférhetetlenségi) okokra vonatkozó Bérbeadói és Képviselői nyilatkozatok a jelen szerződés 7. és 8. számú mellékletét képezik.

15. A jelen bérleti szerződést Szerződő Felek különböző helyen és különböző időpontban írják alá, az érintett szerződő fél aláírásának helyét és időpontját az aláírása fölötti keltezési hely és időpont jelzi.
16. A jelen bérleti szerződésben nem, vagy nem részletesen szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a 2012. évi XXXVI. törvény, az 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései, valamint a vonatkozó egyéb jogszabályi rendelkezések az irányadók.

A szerződés elválaszthatatlan Mellékletei:

1. számú melléklet: Az ingatlanra vonatkozó műszaki dokumentáció és a bérleti díjra vonatkozó forgalmi értékbecslés
2. számú melléklet: Ingatlanleltár
3. számú melléklet: Birtokbaadási (átadás-átvételi) jegyzőkönyv
4. számú melléklet: Bérleményre vonatkozó biztosítási kötvény másolata
5. számú melléklet: Energetikai tanúsítvány (amennyiben az szükséges)
- 6/a. számú melléklet: Adózással kapcsolatos bérbeadói nyilatkozat magánszemély
- 6/b. számú melléklet: Adózással kapcsolatos bérbeadói nyilatkozat jogi személy
7. számú melléklet: Kizárási (összeférhetetlenségi) okokkal kapcsolatos Képviselői nyilatkozat
8. számú melléklet: Kizárási (összeférhetetlenségi) okokkal kapcsolatos Bérbeadói nyilatkozat
9. számú melléklet: Átláthatósági nyilatkozat (amennyiben az szükséges)

Kelt:, 2015. hó napján.

.....
Mátészalkai Polgármesteri Hivatal
képviseli: Dr. Takács Csaba jegyző

Bérbeadó

Előttünk, mint tanúk előtt:

1.)
név: _____

2.)
név: _____

lakcím: _____

lakcím: _____

személyi igazolvány sz: _____

személyi igazolvány sz: _____

aláírás

aláírás

Kelt: Budapest, 2015. hó napján.

.....
Bakos Emil
gazdasági és működtetési
főigazgató-helyettes
Országgyűlés Hivatala
Bérlő

Kelt: Budapest, 2015. hónapján.

.....
Kovács Sándor
Képviselő

Ellenjegyzem, Budapesten, 2015.hónapján.

TERVEZET

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A 4700 Mátészalka, Hősök tere 9. szám alatti, 2782/1 hrsz-ú

Városháza I. emelet 6. és 9. számú irodahelyiségek

(alaprajzon 106 és 109 számú)

- piaci bérleti díj meghatározásáról -



Tartalom

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY ÖSSZEFOGLALÓ.....	2
ELŐZMÉNYEK, A FELADAT PONTOSÍTÁSA.....	4
Földrajzi elhelyezkedés, megközelíthetőség, frekventáltság, környezeti kapcsolatok	5
A bérbevételre tervezett ingatlan részletes ismertetése.....	6
A bérlemény tartozékai, felszereltsége.....	7
Alapterületek, kalkulálható alapterületek meghatározása	7
AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE.....	8
Ingatlanpiaci helyzet	8
Piaci összehasonlító megközelítés bérleti díj meghatározására.....	11
A szedhető bérleti díj megállapítása összehasonlító módszerrel.....	11
AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A BÉRLETI DÍJ MEGÁLLAPÍTÁSA	12
Az alkalmazott módszertan ismertetése	13
MELLÉKLETEK.....	14

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY ÖSSZEFOGLALÓ

Megbízó cégszerű megnevezése:	Országgyűlés Hivatala 1055 Budapest, Kossuth Lajos tér 1-3.
Megbízott cégszerű megnevezése:	FHB Ingatlan Zrt. 1082 Budapest, Üllői út 48. Cégjegyzék száma: 01-10-045409 Adószáma: 13684998-2-42
Érvényesség időtartama:	A megállapított érték a határnaptól számított 90 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében változás nem történik.
Értékelt ingatlan címe:	4700 Mátészalka, Hősök tere 9.
Értékelt ingatlan:	Az értékelt irodák Mátészalka belvárosában a városháza első emeletén találhatóak. Értékelésre az első emeleti 6-os és 9-es számú iroda kerül, amelyek a mellékelt alaprajzon 106 és 109 számmal jelöltek. Megbízásunk az iroda bérleti konstrukcióban történő hasznosítását feltételezve a szedhető bérleti díj mértékének megállapítására szól.
Helyrajzi szám(ok):	2782/1
Ingatlan(ok) típusa:	Kivett városháza
Az ingatlan(ok) aktuális használata:	Értékelt: irodák (2 db)
Épület(ek) nettó alapterülete:	Értékelt: 36 m ²
Felépítmények jellemző építési éve:	1981
Felépítmények általános állapota:	Korának megfelelő, átlagos
Bejegyzett tulajdonosok és tulajdoni hányaduk:	Mátészalka Város Önkormányzata 1/1
Értékelés célja:	Piaci bérleti díj megállapítása
Meghatározásra kerülő érték:	Havonta fizetendő piaci bérleti díj



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
FHB Ingatlan Zrt.

Az érvényben lévő PM rendelet, a valamint a TEGoVA ajánlásai alapján elvégeztük az ingatlan forgalmi értékének illetve a reálisan szedhető bérleti díj meghatározását a **Megbízó bérbeadási ügylettel** kapcsolatos döntésének elősegítése érdekében.

A szakvéleményben részletesen kifejtett szempontok alapján a megjelölt ingatlan együttes tehermentes **nettó bérleti díjának mértéke 2014.11.06-i fordulónapon:**

52 000 Ft/hó + ÁFA

Alulírottak kijelentjük, hogy a vizsgált ingatlanban az előző 3 évben az FHB INGATLAN ZRT - nek érdekeltsége nem állt fenn.

Budapest, 2014-11-06

FHB Ingatlan Zrt.
ingatlanvagyon értékelő

FHB Ingatlan Zrt
ingatlanvagyon értékelő ellenőr

ELŐZMÉNYEK, A FELADAT PONTOSÍTÁSA

Az Országgyűlés Hivatala (Székhelye: 1055 Budapest, Kossuth Lajos tér 1-3.) megbízta cégünket a szakvéleményben nevesített ingatlan reális piaci bérleti díjának megállapításával. A szakvéleményt a vonatkozó szakmai előírások, valamint az Országgyűlési Hivatal és az FHB Ingatlan Zrt közötti keret megállapodás alapján készítettük.

A szakvéleményünk az ingatlan esetében szedhető *reális bérleti díj* mértékének megállapítására vonatkozik.

A bérbeadással érintett ingatlant (Városháza) a város jegyzője mutatta be. A leendő bérlemény önálló fogyasztásmérővel.

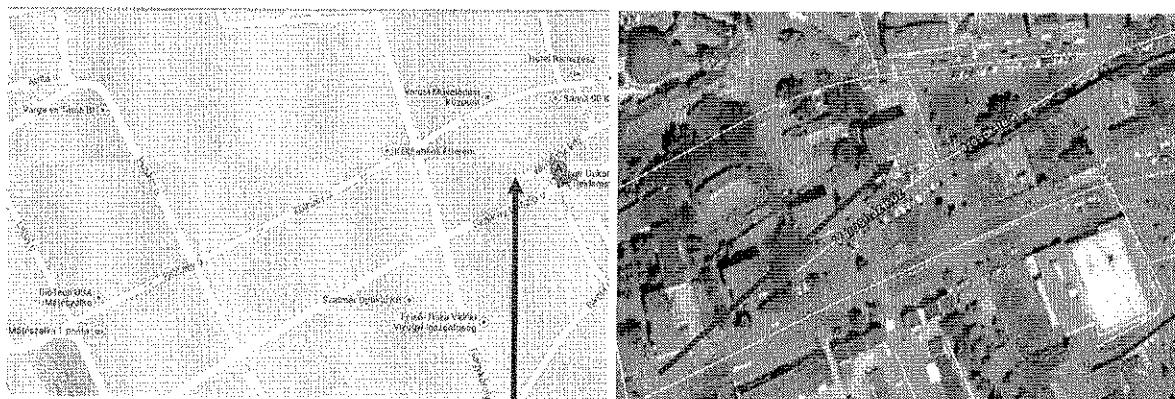
A területi mértékek meghatározásánál tulajdonosi adatszolgáltatásból származó alaprajzot és helyiséglistát használtunk, illetve saját, ellenőrző méréseket végeztünk.

Értékelésre az első emeleti 6-os és 9-es számú iroda kerül, amelyek a mellékelt alaprajzon 106 és 109 számmal jelöltek.

Földrajzi elhelyezkedés, megközelíthetőség, frekvenciás, környezeti kapcsolatok

AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Általános adatok	
Ingotlan címe:	4700 Mátészalka, Hősök tere 9.
Helyrajzi száma:	2782/1
Bejegyzett tulajdonos (ok), tulajdoni hányad (uk):	Mátészalka Város Önkormányzata 1/1
Széljegyek, Szolgalmi jogok, haszonélvezet, ill. egyéb terhek:	Csatolt tulajdoni lap szerint
Műszaki adatok, leíró információk	
Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:	Az értékelt iroda Mátészalka központjában hivatalok, pénzügyintézetek, kereskedelmi és vendéglátó egységek szomszédságában fekszik. Tömegközlekedési kapcsolatai jók, tömegközlekedési eszköz megállóhelye 100 m-en belül kialakítva.
Domborzati és lejtésviszonyok:	sík
Környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája	Kereskedelmi és vendéglátó egységek, irodaházak, lakóházak, közintézmények
Megközelíthetősége:	szilárd burkolatú úton
Közlekedési eszközök:	Autóbusz megálló, vasútállomás 1-200 m-re
Iroda közművesítettsége:	összközműves
Hasznosítás jelenlegi formája:	irodaház (Városháza)
Övezeti besorolás:	Településközponti vegyes övezet
Korábbi, ill. jelenlegi környezetszennyező tevékenység:	Nem látható, nem vélelmezhető Az ingatlan környezetében lévő ingatlanokon folytatott tevékenységek számottevő hatást az ingatlanra nem gyakorolnak, sem az értékelt ingatlan azokra.



értékelt ingatlan

