

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 megbízásának 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.



A handwritten signature in black ink, appearing to be "Péter Hanusi".

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**

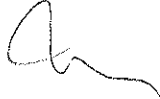

VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

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 ZSUZSANNA #156420</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: Az előterjesztés megfelel a jogi előzetesnek. Potos</p>
<p>NÉV: MIRSCHMANN MARGIT ANNA PÖNTEGYI MÓNIKAVÉRTŐ</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: Az öbbrmálipati nappon használatából iszámasó Közel nőrelve mindenképpu hasznos. Vajpal</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 tárgyhot követően, a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően kiállított számla alapján a számla kézhezvételét követ 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 rendeltetésszerű 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 (összeférhetlenségi) rendelkezéseit.

A kizárási (összeférhetlenségi) 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 összehasonító 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.

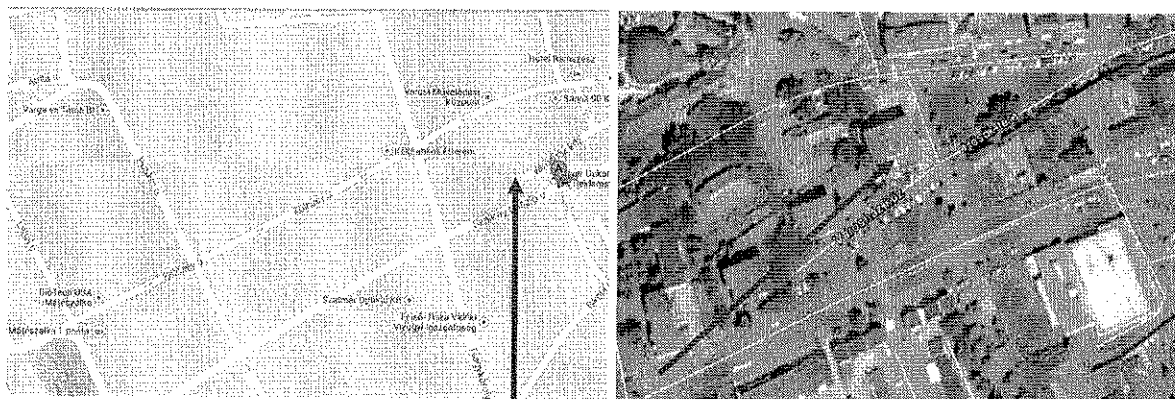
A területi mértékek meghatározásánál tulajdonosi adatszolgáltatásból származó alaprajzot és helyiséglistát használtunk, illetve saját, ellenőrző méréseket végeztünk.

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

A bérbevételre tervezett ingatlan részletes ismertetése

Az épület megnevezése:	Kivett városháza	
Funkciója:	Irodaház	
Becsült építési éve:	1980-as évek	
Az utolsó felújítás éve (ha volt):	Az elmúlt 5 évben nem volt	
Pince:	nincs	
Padlás:	nincs	
Szintszám:	Fsz + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sáv és keheyalap,	állapota: megfelelő
Felmenő falazat:	vb szerk+tégla fal	állapota: megfelelő
Födémek:	vb szerk	állapota: megfelelő
Tetőszerkezet, héjalás:	Lapostető, lemez héjalás:	állapota: megfelelő
Külső felületek:	Szerelt burkolat	állapota: megfelelő
Belső felületek:	Festés, csempe:	állapota: megfelelő
Nyílászáró szerkezetek:	Fém szerkezetű ablakok. faszerkezetű beltéri ajtók	állapota: átlagos
Padlóburkolatok:	Kerámialap, lam.padró,	állapota: jó
Közművesítettség		
Vízhálózat:	Közműhálózatról biztosított	
Elektromos hálózat:	Közműhálózatról biztosított	
Gázhálózat:	Közműhálózatról biztosított	
Fűtési rendszer:	Távhő	
Használati melegvíz ellátás:	Távmelegvíz	
Hőmennyiségmérés	nincs	
Telefon, hírközlés, internet, kábeltévé	kiépíthető	
Igényszint általánosan:	Állapota, kialakítása iroda funkciónak is megfelelő.	
Fizikai állapot:	Közepes	
Egyedi kialakítások:		

Szöveges ismertetés, összefoglalás

Az értékelt irodák Mátészalka belvárosában a városháza első emeletén találhatóak. Hivatalok, pénzügyintézetek, kereskedelmi, vendéglátó egységek szomszédságában fekszik. Tömegközlekedési kapcsolatai jók. Az épületrész rendezett, tiszta, iroda funkció betöltésére alkalmas. Értékelésre az első emeleti 6-os és 9-es számú iroda kerül, amelyek a mellékelt alaprajzon 106 és 109 számmal jelöltek.

A bérlemény tartozékai, felszereltsége

Az értékelt irodák a városháza első emeletén helyezkednek el. Önálló közterületi kapcsolatuk nincs, megközelíthetőségük csak hivatali időben lehetséges – illetve a 0-24 órás portaszolgálat működik. Az irodaházban lift található. Eredetileg az épület 1981-ben vb szerkezettel téglakitöltő falazattal, lapostetővel épült 3 szintes kialakítással, jelenlegi funkció betöltésére. Az épület burkolatai, nyílászárói nem tekinthetők korszerűnek. Az értékelt irodák burkolata felújított, állapotuk, kialakításuk funkcionálisan megfelelő. Az épület távfűtéses, a hőleadók radiátorok. Az értékelt irodákban vízvételi lehetőség nincs, az a közös használatú helyiségekben megoíldott.

Alapterületek, kalkulálható alapterületek meghatározása

36 m² (csatolt alaprajz, helyiséglista)

AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Az ingatlan értékelése során meghatároztuk az ingatlan esetében reálisan tervezhető bérleti díj mértékét.

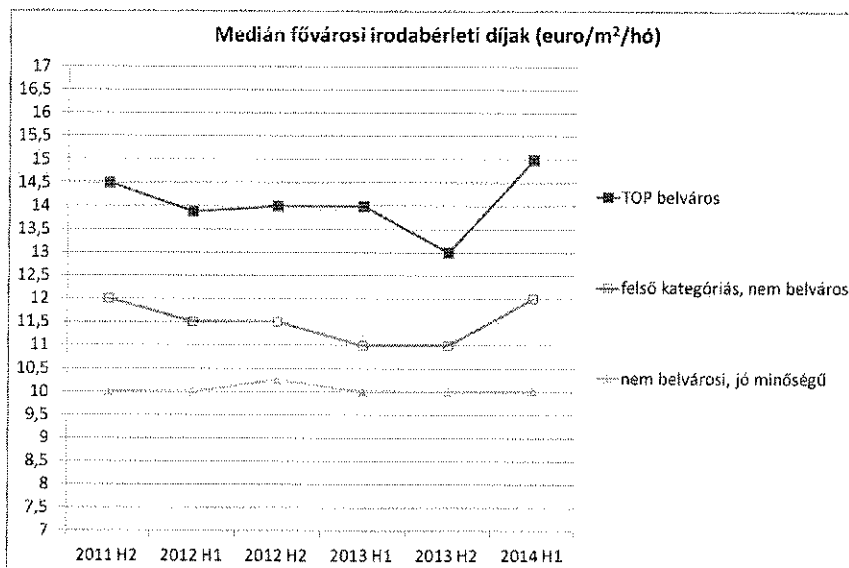
A piaci bérleti díj meghatározásakor forgalomképes, a piacon értékesíthető állapotot feltételeztünk.

Ingatlanpiaci helyzet

Irodapiaci helyzetkép, mátészalkai fókusszal

Éledő, de szegmentálódó irodapiac

A magyarországi irodapiacról a lakáspiacnál kevesebb strukturált információ áll rendelkezésre. Ezek alapján az mondható el, hogy a válság során bekövetkezett visszaesés jelentős volt, és mind hozamokban, mind bérbeadottságban, mind az építkezésekben, mind bérleti díjakban megnyilvánult. Az idei év első felében azonban a szakma bennfentesei szerint fordulatra utaló jelek tűntek fel a piacon (1. ábra). A fordulat jelei azonban egyelőre csak a kiemelt, prémiumkategóriás piacokon jelentkeznek.



1. ábra. Jellemző irodabérleti díjak alakulása (Forrás: RICS – Portfolio.hu – ELTINGA Market Sentiment Survey)

Az elemzés célja miatt fontos hangsúlyozni, hogy a kirodák piaca szinte elkülönült szegmenst képez, és a lakás-irodák magyarországi elterjedtsége miatt inkább a lakásbérleti piaccal versenyez. A Mátészalkához hasonló, 15-20 ezres nagyságrendű települések esetében a hivatali épületek és üzlethelyiségek együtt képezik a település bérbeadható ingatlanpiacát.

Helyi piaci információk

A mátészalkai alpiac aktivitásának feltárása érdekében 3 nagyobb, irodahirdetéssel is foglalkozó honlap irodahirdetési darabszámait, valamint az ingatlan.com lakás- és üzlethelyiség bérleti darabszámait vizsgáltuk meg, de mindössze egyetlen iroda bérleti hirdetést találtunk. A környékbeli irodapiaci aktivitás feltárása érdekében így elemzésünket Szabolcs-Szatmár-Bereg megyére terjesztettük ki, ahol az ingatlan.com iroda-, lakás-, és üzlethelyiség bérleti darabszámait vizsgáltuk meg. Látható, hogy a Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei hirdetések koncentrálttsága nagyon magas, a megyeszékhely, Nyíregyháza mellett csak elszórva található irodahelyiségnek is alkalmas kiadó bérlemények a megye többi részén (1. táblázat).

	<i>Iroda</i>	<i>Lakás</i>	<i>Üzlethelyiség</i>
<i>Nyíregyháza</i>	<i>25</i>	<i>18</i>	<i>42</i>
<i>Szabolcs-Szatmár-Bereg megye</i>	<i>26</i>	<i>18</i>	<i>48</i>


1. táblázat. A Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei bérleti hirdetések száma az ingatlan.com hirdetési portálon (Forrás: *Ingatlan.com*)


A városban kialakult viszonyokra így a településen található egyetlen iroda bérleti hirdetésből következtettünk (2. ábra), mely szerint egy tipikus mátészalkai iroda bérleti díja 1000 Ft/nm + ÁFA összeget tesz ki havonta.


Kiadó egyéb iroda, Mátészalka, Szalkay László utca, 1000 Ft/hó/m², 128 m²

Azonosítási szám: 20447673

» Mátészalka » Mátészalka Kiadó ingatlan

 [Hozzájárulások közzé](#)
Hirdetés adatai:
Képek

Ajánlat bérésre kínált ingatlan
 Típus: egyéb iroda
 Bérleti díj: 1000 Ft/hó/m²
 Alapterület: 128 m²
 Szabolcs-Szatmár-Bereg megye, Mátészalka, Szalkay László utca 2


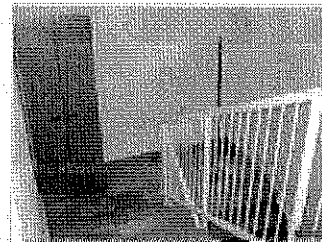
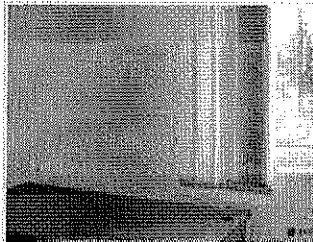
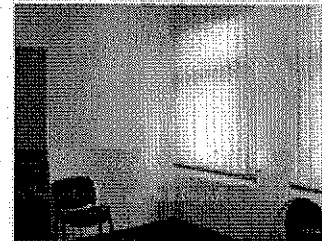
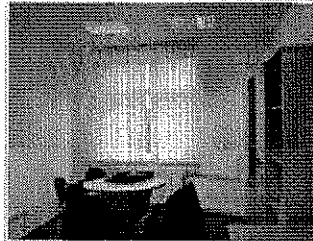
 **Recommendation** Be the first of your friends to recommend this.

Emelet: 1
 Épület szintjei: 2
 Parkolás: nincsen, közterületen - ingyenes

A hirdető megjegyzi:

Mátészalka központjában iroda kiadó. Az ingatlan Mátészalka városközpontjában helyezkedik el. Környezetében számos kereskedelmi és szolgáltató egység helyezkedik el. Az ingatlan földszint és emelet kialakítású, a földszinti részben bankkártya működik, a kiadó irodaszint az emeleten helyezkedik el, ami önállóan megközelíthető. Az ingatlan jó műszaki állapotú, klímával, fűtési rendszerrel, tűzjelzővel felszerelt. Parkolás az épület közelében található parkolóban, közterületen biztosított.

 Bérleti díj: 1.000 Ft/m²/hó + ÁFA

<https://ingatlanok.fhb.hu/>
 **Működés bejelentés**


2. ábra. A bérlésre kínált mátészalkai iroda
 (Forrás: <http://ingatlan.com/mateszalka/kiado+iroda/egyeb-iroda/mateszalka+szalkay+laszlo+utca/20447673?sid=1>)

Piaci összehasonító megközelítés bérleti díj meghatározására

A szedhető bérleti díj megállapítása összehasonlító módszerrel

Bérleti díj meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

	Tárgyi ingatlan	1. összeh.	korr.	2. összeh.	korr.	3. összeh.	korr.	
Cím /azonosítás	Mátészalka, Hősök tere 9	Mátészalka Szalkay László u. 2.		Nyíregyháza Szarvas u.		Nyíregyháza belváros		
Rövid ismertetés	Belvárosban, átlagos állapotú 2 db iroda a városháza első emeletén.	Hagyományos szerkezetű, karbantartott 1. emeleti irodahelyiség jó állapotú		Belvárosban, karbantartott állapotú 65 m ² -es, iroda, utcafronti bejáráttal felújított műemlék jellegű épületben.		Több emeletes liftes irodaházban 1. emeleti irodacsoport		
Bérbeadó terület, m ²	36	128		65		132		
Bérleti díj, Ft/m ² /hó, EUR/m ² /hó		1 000	3,3	1 462	4,8	1 100	3,6	
Tranzakció dátuma / kínálati korrekció	2014	2014		2014		2014		
Elhelyezkedés		hasonló	0%	jobb	0%	jobb	0%	
Közműköltségek		áthárítva	0%	áthárítva	0%	áthárítva	0%	
Műszaki állapot		hasonló	5%	hasonló	5%	hasonló	5%	
Alapterület		nagyobb	20%	nagyobb	10%	nagyobb	20%	
Felszereltség		gyengébb	10%	gyengébb	10%	gyengébb	10%	
Műszaki tartalom / szintbeli elhelyezkedés		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	
Egyéb korrekció		kínálat	-10%	kínálat	-10%	kínálat	-10%	
Korrigált fajlagos alapár, Ft/m ²	1 435	4,7	1 250	25%	1 681	15%	1 375	25%
Korrekció engedélyezése			ok	25%	ok	15%	ok	25%
Piaci bérleti díj Ft/hó	51 676		+ ÁFA					

A megbízás tárgyát képező bérleti díj mértéke az összehasonlító módszerrel

52 000 Forint/hó

a bérleti díjak nem tartalmazzák a közüzemi díjakat

Aktuális Ft/EUR árfolyam 306

A fentiek alapján a bérleti díjat kerekítve 47.000 Ft összegre becsüljük.

4700 Mátészalka, Hősök tere 9. szám Hrsz:2782/1

AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A BÉRLETI DÍJ MEGÁLLAPÍTÁSA

A végső piaci bérleti díj meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:

A számítás során úgy tekintettük az ingatlant, mint bérbeadás útján hasznosítható ingatlant. A lehetséges bérleti díjat összehasonlító adatelemzéssel számoltuk. A hazánkban kialakulatlan bérleti piac ellenére a megyében elegendő számú összehasonlító adat áll rendelkezésre a módszer biztonságos alkalmazásához.

Az ingatlan piaci bérleti díjának mértéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	52 000 Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100 %
A piaci bérleti díj mértéke (nettó):	52 000 Ft

Az alkalmazott módszertan ismertetése

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A direkt összehasonlításon alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árait analizálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatot egy olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek teljes körűen meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.

3. Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület m^2 -re vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (pl. m^3 , szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.

4. Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényezők vehetők fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

1. Műszaki szempontok
2. Építészeti szempontok
3. Használati szempontok
4. Telekadottság
5. Infrastruktúra
6. Környezeti szempontok
7. Alternatív hasznosítás szempontjai
8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül csak az értéket jelentősen befolyásolókat kell feltüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Végző érték számítása

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

MELLÉKLETEK

• tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Mátészalkai Járási Földhivatal
4701 Mátészalka Kőlcsey u. 2. Pf. 3.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/32095/2014

2014.10.27

Szektor : 5

MÁTÉSZALKA

Belterület 2782/1 helyrajzi szám

4700 MÁTÉSZALKA Hősök tere 9.

I.RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 1505 (m2) törli határozat: 44262/2003.01.08
Földrészlet területe változás előtt: 1505 (m2) törli határozat: 43926/2/2001.12.08

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	osztály adatai ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
Kivett városháza	0	1594	0.00	

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31512/1992.03.03

jogcím: átszállás

jogállás: tulajdonos

név: MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 4700 MÁTÉSZALKA Hősök tere 9

törzesszám: 15731807

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 6749/1978.07.19

Önálló szöveges bejegyzés átjegyezve a 2840 sz. tulajdoni lapról.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 3878/2/1982.05.14

Önálló szöveges bejegyzés a terület 150 m²-re növelve.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 34626/2/1992.07.30

törli határozat: 30773/2006.01.17

Használat joga

27m² alapterületű helyiségre.

jogosult:

név: BM POLGÁRI VÉDELEM SZ -53 -B.MEGYEI PARANCSNOKSÁGA

cím : 4400 NYÍREGYHÁZA

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 30773/2006.01.17

Használat joga

III.é. 50-51 sz. helyiségekre /27 m² alapterületre.

jogosult:

név: SZABOLCS-SZATHNÁR-ÉREGE MEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG törzesszám: 15722885

cím : 4400 NYÍREGYHÁZA Erdő sor 5.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Mátészalkai Járási Földhivatal
4701 Mátészalka Kélcsey u. 2. Pf. 3.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/32095/2014

2014.10.27

MÁTÉSZALKA

Szektor : 58

Belterület 2782/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
H I R E S Z

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 43926/2/2011.12.08

Önálló szöveges bejegyzés a mátészalkai 2782/1,2797/2 hrsz-ú ingatlanok megosztása során a
mátészalkai 2782/1 hrsz-ú ingatlan területa 1505 m2-ről 1584 m2-re változott.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

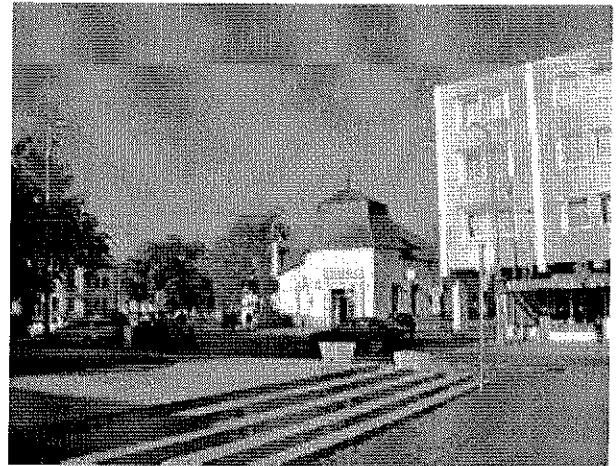
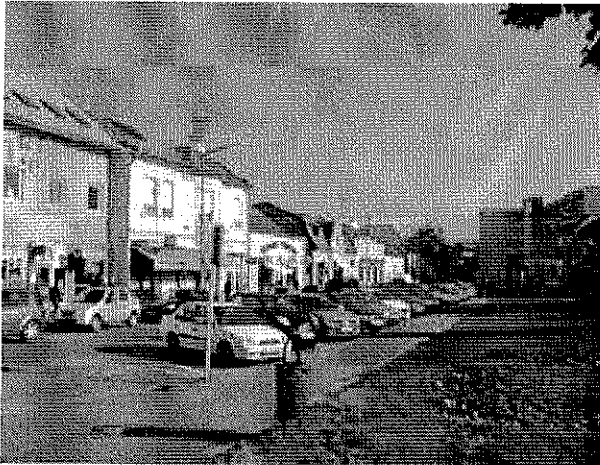
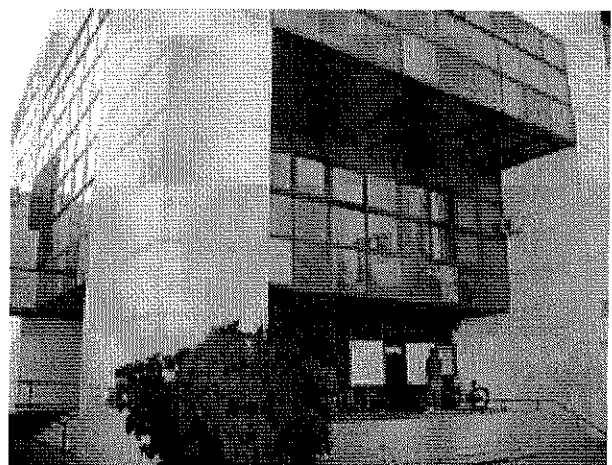
Nem hiteles tulajdoni lap

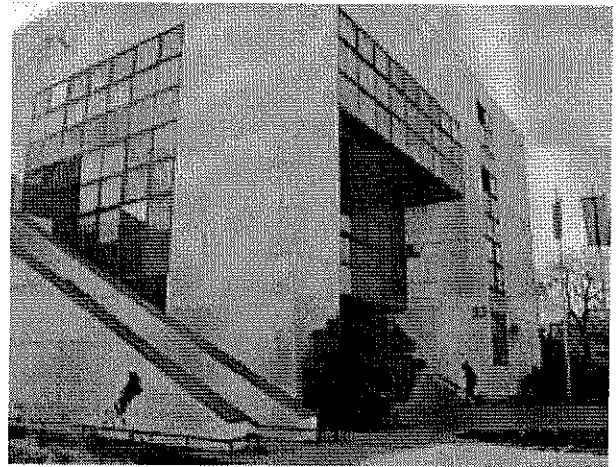
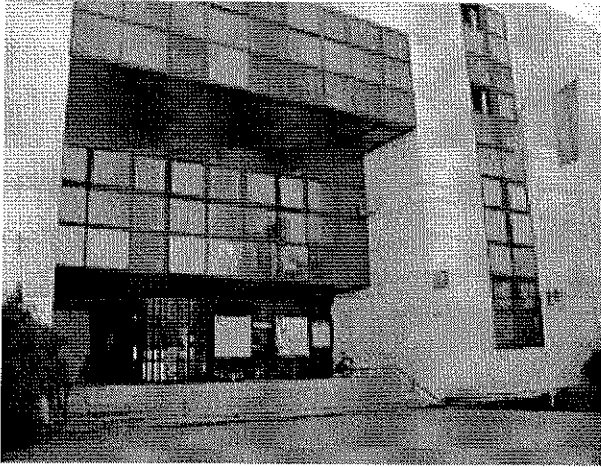
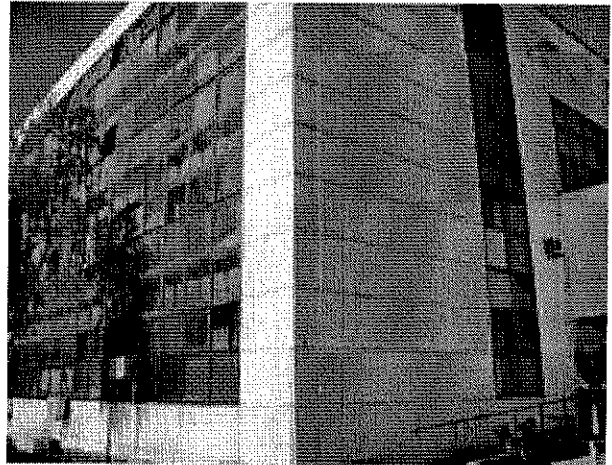
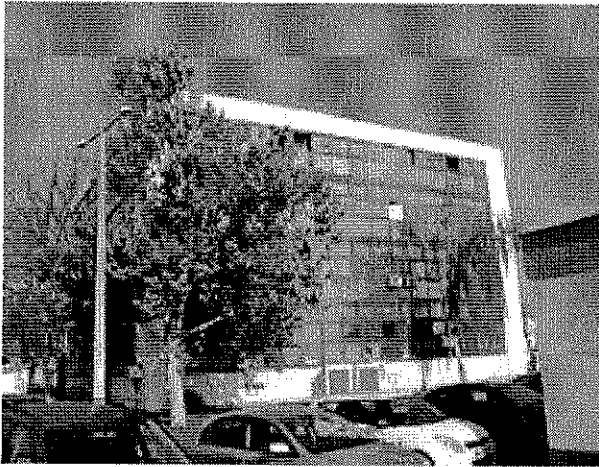
Nem hiteles tulajdoni lap

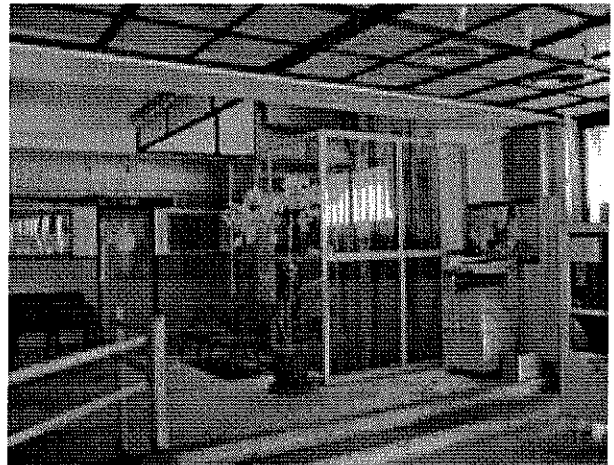
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

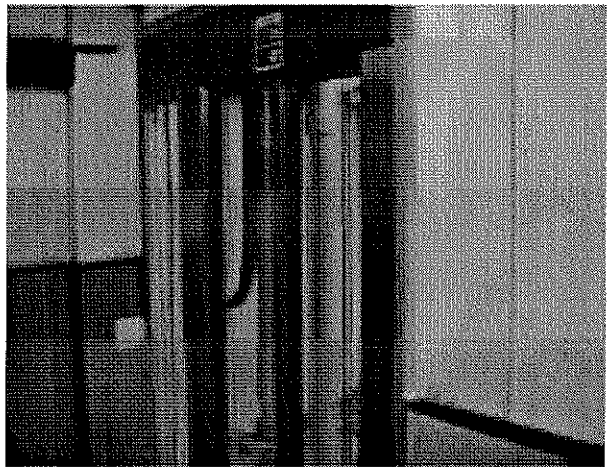
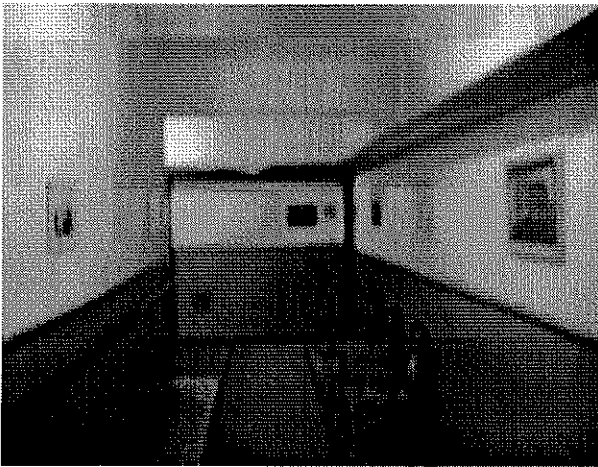
- **fotók**

**Környezet****Környezet****Homlokzatok**

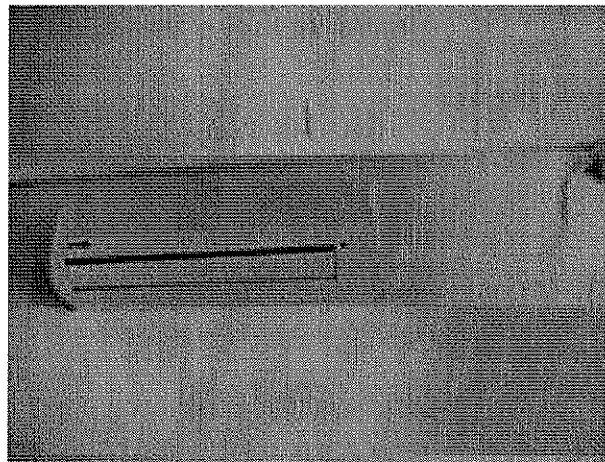
**Homlokzatok****Homlokzatok****Bejárat / Közlekedő**



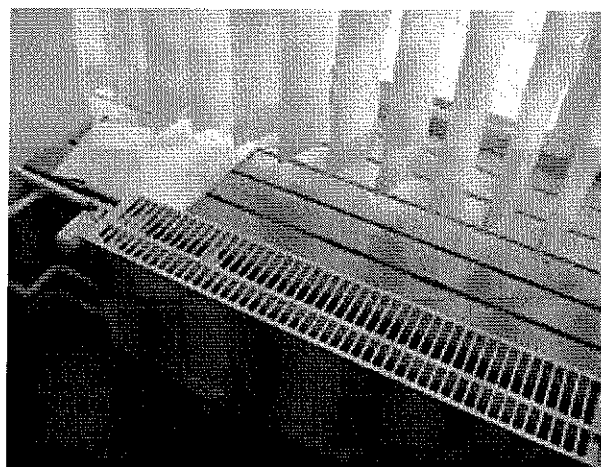
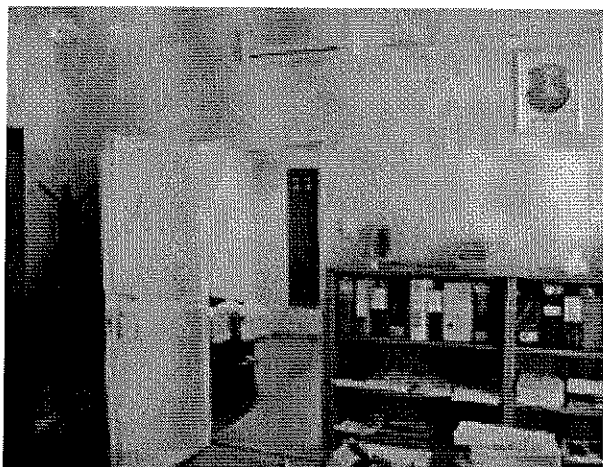
Előtér



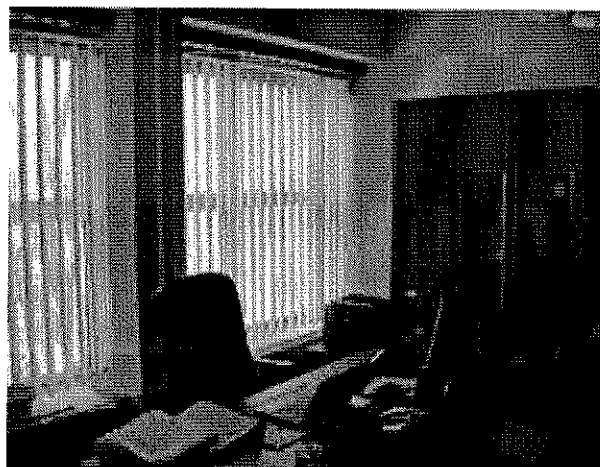
Közlekedő / Lift

109.sz. Iroda:

Iroda bejárat / Klíma



Bejárat / radiátor



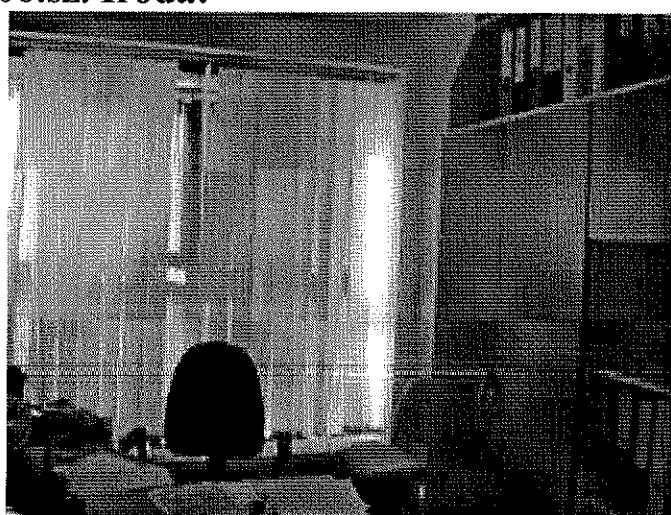
Iroda



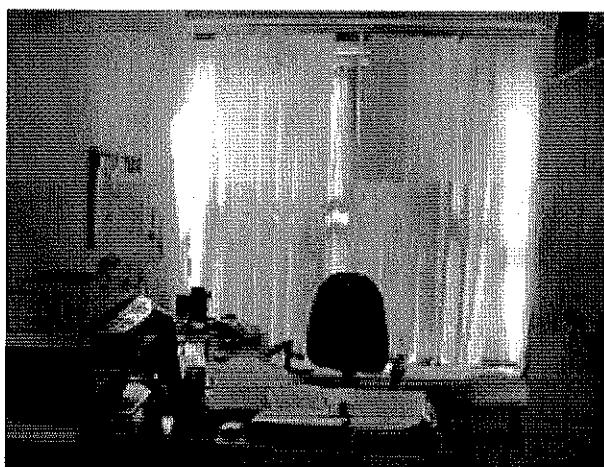
Iroda



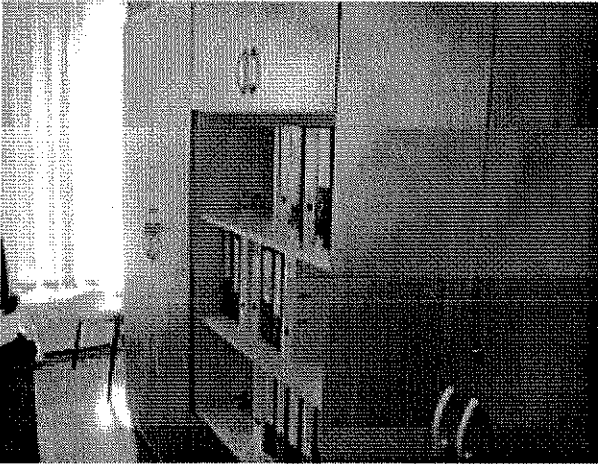
Fémszerkezetű ablakok

106.sz. Iroda:

Bejárat / Iroda

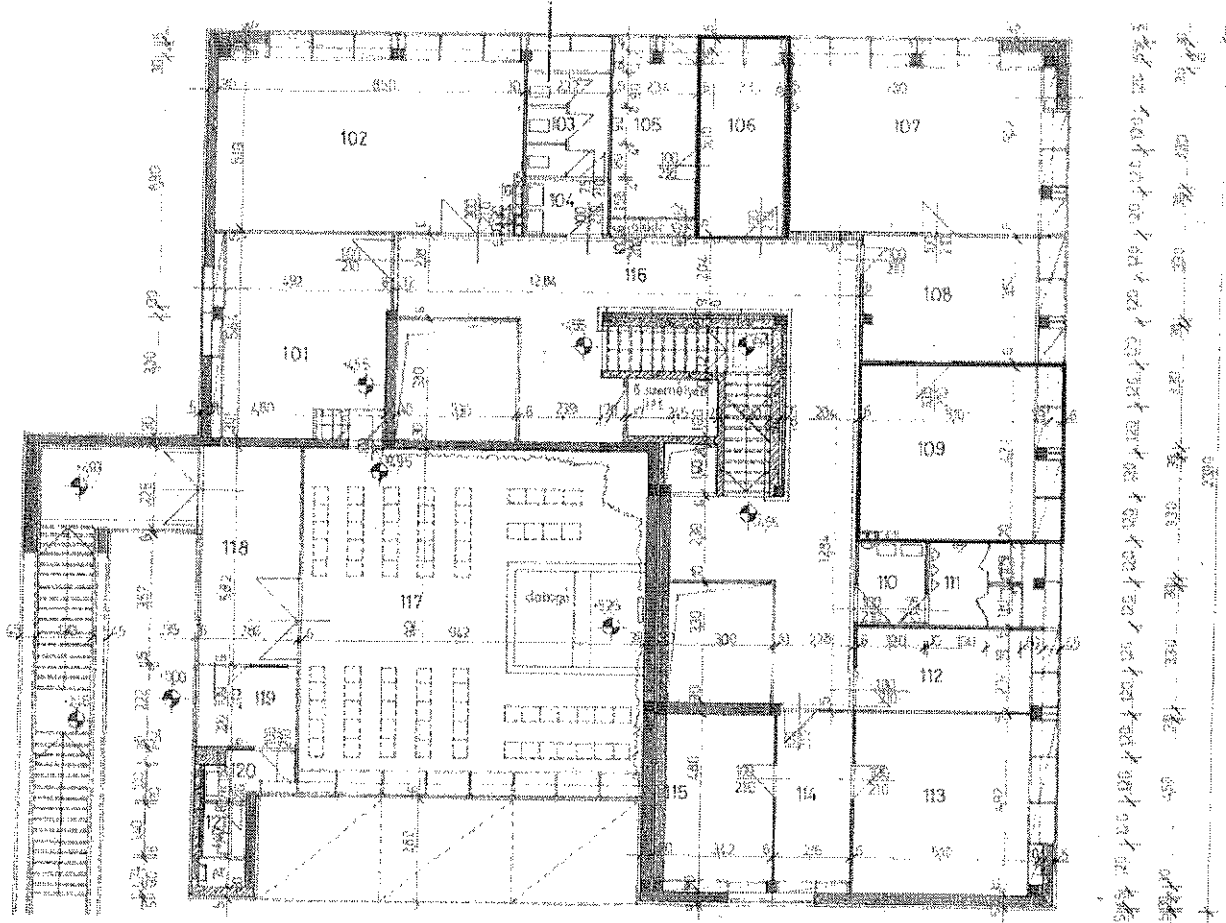


Iroda



Iroda

• Alaprajz



• Helyiséglista

1. számú melléklete

Mátészalka Város Polgármesteri Hivatalának helyiséglistája

A helyiségek felsorolása			
Pince			
01.	Szellőző gépház	99,5	m ²
02.	Hőközpont	60,3	m ²
03.	Előtér	16,6	m ²
04.	Gépészeti légbeszívó akna	14,8	m ²
		191,20	m ²
Földszint Alaprajz			
1.	Okmány	16,40	m ²
2.	Okmány	10,60	m ²
3.	Okmány	19,00	m ²
4.	Okmány	11,90	m ²
5.	Okmány	11,90	m ²
6.	WC	7,90	m ²
7.	Mosdó	3,70	m ²
8.	Okmány	11,90	m ²
9.	Okmány	11,90	m ²
10.	Okmány	11,90	m ²
11.	Okmány	18,30	m ²
12.	Okmány	11,60	m ²
13.	Okmány	11,90	m ²
14.	Okmány	11,90	m ²
15.	Okmány	7,40	m ²
16.	Okmány	4,40	m ²
17.	Mosdó	4,40	m ²
18.	Wc	7,90	m ²
19.	Adó csoport	11,90	m ²
20.	Igazgatási csoport	25,10	m ²
21.	Igazgatási csoport	10,60	m ²
22.	Igazgatási csoport	16,40	m ²
23.	Előcsarnok	122,80	m ²
24.	Szélfogó	9,40	m ²
25.	Trafik	5,40	m ²
26.	Dohányzó	4,50	m ²
		401,00	m ²
I. Emelet Alaprajz			
1.	Jegyzői kabinet	26,88	m ²
2.	Adó csoport	43,35	m ²
3.	wc	7,13	m ²
4.	Mosdó	4,58	m ²
5.	Jegyzői kabinet	11,73	m ²
6.			
7.	Jegyző iroda	35,77	m ²
8.	Jegyzői titkárság	17,85	m ²
9.			
10.	Mosdó	4,60	m ²
11.	Wc	6,90	m ²
12.	Pihenőhely	11,73	m ²
13.	Polgármester	24,99	m ²
14.	Polgármester titkárság	26,61	m ²
15.	Műszaki iroda, - Kistárgyaló	95,40	m ²
16.	Informatikai iroda	16,20	m ²
17.	Szerver szoba	6,20	m ²
18.	Szerver szoba 2.	3,50	m ²
19.	Wc	1,70	m ²
20.	Közlekedő	71,97	m ²
		452,72	m ²
II. Emelet Alaprajz			
1	Jogi irodavezető	16,32	m ²
2	Jogi iroda titkárság	10,29	m ²
3	Belső ellenőrök	11,73	m ²
4	Jogi iroda	11,73	m ²
5	Jogi iroda	11,73	m ²
6	Mosdó	3,57	m ²
7	Wc	7,91	m ²
8	Gondnok iroda	11,73	m ²
9	Intézményi iroda 30.	11,85	m ²
10	Intézményi titkárság 29.	11,73	m ²
11	Intézményi irodavezető 31.	18,13	m ²
12	Belső ellenőr titkárság 26.	11,73	m ²
13	Belső ellenőr 27.	17,85	m ²
14	Mosdó	4,60	m ²
15	Wc	6,90	m ²
16	Rendezvényszervező	11,73	m ²
17	Előadó	11,73	m ²
18	Építési osztály.	24,99	m ²
19	Építési osztály titkárság	10,29	m ²
20	Építési osztály vezető	16,32	m ²
21	Közlekedő	71,97	m ²
		298,51	m ²
III. Emelet Alaprajz			
1.	Műszaki irodavezető	16,32	m ²
2.	Műszaki titkárság	10,08	m ²
3.	Műszaki iroda	31,11	m ²
4.	Pénzügyi és vagyongazdálkod	11,73	m ²
5.	Mosdó	3,66	m ²
6.	Wc	7,13	m ²
7.	Pénzügy 1.	17,85	m ²
8.	Pénzügy 2.	17,85	m ²
9.	Szabálysértési vezetőség	24,20	m ²
10.	Szabálysértési titkárság	11,73	m ²
11.	Szabálysértési iroda	17,85	m ²
12.	Aljegyző	11,73	m ²
13.	Mosdó	4,60	m ²
14.	Wc	6,90	m ²
15.	Pénztár	11,90	m ²
16.	Pénzügy irodavezető	24,99	m ²
17.	Pénzügy titkárság	10,29	m ²
18.	Vagyongazdálkodás	16,32	m ²
19.	Közlekedő	71,97	m ²
20.	Nagyterem	110,20	m ²
		438,41	m ²
A polgármesteri hivatal kizárólagos használatában marad (az összes alapterület 76 %-a)		1351,56 m ²	
Az OH kizárólagos használatába kerülnek a piros színnel jelölt irodák (az összes alapterület 2 %-a)			
A felek közös használatába kerülnek a zöld színnel jelzett helyiségek (az összes alapterület 22 %-a)		394,65 m ²	
Polgármesteri hivatal hasznos alapterülete összesen: (összesen 100 %)		1781,84 m ²	

A számítás során 36,00 m²-rel kalkuláltunk

Dokumentált összehasonlító adatok

2014.9.15.

 Kiadó egyéb iroda, Mátészalka, Szalkay László utca, 1000 Ft/hó/m², 128 m² #20447673

[Előzmények](#) [Ingatlanos megbízása](#) [Energiatároló](#) [Hirdetés feladása](#) [Bejelentkezés](#) [Kijelentés](#)

 *Vissza a Hirdetéshez
 *Vissza a hirdetés feladásához

Kiadó egyéb iroda, Mátészalka, Szalkay László utca, 1000 Ft/hó/m², 128 m²

 Azonosító szám: **20447673**

Telefon:

mutasd



Takacs József
Ingatlanreferens

FHB Ingatlanközvetítő

A telefonban híváskor az azonosítón: **COM 28447673**

Kedvencek közé

Elnézni a-maliban

Kinyomtatni

» A referens további bemutatás
» Az iroda további hirdetés

E-mail a hirdetőnek:

Kedves Hirdető!
Az ingatlan.com-on látlam a hirdetését. A kérdésem:

Deák Csaba
deakc68@gmail.com

Felhívásdíja

E-mail cím vagy telefonszám megadása kötelező!

Legközelebb lehet ki az adatbázisból automatikusan

Üzenetem elküldésével elfogadom az ingatlan.com Általános Szerződési Feltételeit

Keresse bennünket a Facebookon!

Ingatlan.com
Társaság

37 144 ember kedveli
Ingatlan.com oldalát.



Facebook-szerűen meg

Hirdetés adatai:

Ajánlat bérére kínál ingatlan

Típus: egyéb iroda

Bérelti díj: 1000 Ft/hó/m²

Alapterület: 128 m²

Szabolcs-Szatmár-Bereg megye, **Mátészalka, Szalkay László utca 2**

Hirdetés (K)

HITELÖSSZEG

2 000 000 Ft

Ajánlat: Az ingatlasid közül felhívás az első, aki ezt ajánlja.

Emelet 1

Épület szintjei 2

Parkolás: utcán, közterületen - ingyenes

A hirdető megjegyzése:
Mátészalka központjában iroda kiadó. Az ingatlan Mátészalka városközpontjában helyezkedik el. Környezetében számos kereskedelmi és szolgáltató egység helyezkedik el. Az ingatlan földszint és emelet kialakítású, a földszint részben befallók működik, a kiadó részét az emeleten helyezkedik el, ami önállóan megközelíthető. Az ingatlan jó műszaki állapotú, klímával, riasztórendszerrel, tűzjelzővel felszerelt. Parkolás az épület közelében található parkolóban, közterületen biztosított.

Bérelti díj: 1000 Ft/hó/m² + AFA

<https://ingatlanok.fhb.hu>

Hívás díja: Hirdetés bejelentése

Képek










2014.9.14.

 Kiadó irodaházban A, A+ kat. iroda, Nyíregyháza, Szarvas utca, 95 000 Ft/hó, 65 m² #20956601

[Előzmények](#) [Ingatlanos megbízás](#) [Energianülsővény](#) [Hirdetés feladás](#) [Bejelentkezés](#)
[Vissza a kereséshez](#)
[Vissza a listához](#)
Érdekl az ingatlan?
Telefon:
mutasd

Kérem, hogy csak megajánlatokat tegyenek! A telefonban megadott ár az ajánlatoké. Csak zártkörűen!

 Kedvencem közé

 Elküldöm e-mailban

 Kinyomtatom

E-mail a hirdetőnek:
Kedves Hirdető!
A keresésem:
Deák Csaba

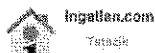
deakcs66@gmail.com

Telefonos szám:

 E-mail cím vagy telefonszám megadása kötelező!

 Legkészebb feladok ki az ajánlatot automatikusan

 Üzenetem elküldésével elfogadom az ingatlan.com Általános Szerződési Feltételeit

Keresés bennünket a Facebookon!

 37 104 ember kedveli
 ingatlan.com oldalt.


Facebook fotóalbumja

Kiadó irodaházban A, A+ kat. iroda, Nyíregyháza, Szarvas utca, 95 000 Ft/hó, 65 m²

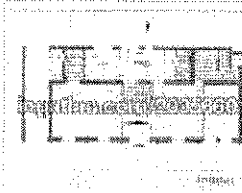
Azonosító szám: 20956601

» Nyíregyháza » Nyíregyháza, Belváros » Nyíregyháza, Belváros Kiadó irodák

Hirdetés adatai:

Ajánlat bérlésre kínált ingatlan
Típus irodaházban A, A+ kat. iroda
Bérelti díj 95 000 Ft/hó
Alapterület 65 m²
Felület Szabolcs-Szatmár-Bereg megye, Nyíregyháza (Belváros), Szarvas utca 17.sz.

Ajánlatom Az ismerősök közül te lehetsz az első, aki ezt ajánlja.

Képek


Hirdetés (X)

2014.9.14.

Kiadó irodaházban B, B+ kat. iroda, Szabolcs-Szatmár-Bereg megye, Nyíregyháza #20833502

[Előismények](#) [Ingatlanos megbízás](#) [Energiatanúsítvány](#) [Hirdetés feladása](#) [Bejelentkezés](#)

 * Vissza a kereséshez
 * Vissza a felületi fejlécsz

Kiadó irodaházban B, B+ kat. iroda, Szabolcs-Szatmár-Bereg megye,

 Azonosító szám: **20833502**

Telefon:

mutasd

Bizalom Ingatlanügynökség
 A felületben lévő összes cikk
 NY azonosítója:
 CCM: 20833502

Kedvencek közé

Elküldöm e-mailben

Kinyomtatás

Az iroda irattári felirata

E-mail a hirdetőnek:

Kedves Hirdető!
 Az ingatlan.com-on
 felírtam a hirdetés.
 A kérdéseim:

Deák Csaba

deakcs68@gmail.com

Telefonszáma

E-mail címem vagy telefonszámom megadása kötelező!

Legközelebbi feltelem az adataimat automatikusan

Üzenetem elküldésével elfogadom az ingatlan.com Általános Szerződési Feltételeit

Hirdetés adatai:

Ajánlat bérletre kínált ingatlan
 Tipus: Irodaházban B, B+ kat. iroda
 Bérleti díj: 1100 Ft/hó/m²
 Alapterület: 132 m²

Térkép: [Szabolcs-Szatmár-Bereg megye, Nyíregyháza \(Bérváros\)](#)

Ajánlat: Az ismerősök között te lehetsz az első, aki ezt ajánlja.



Min. kiadó: 132 m²
Emelet: 1

A hirdetés megjegyzése:
 Nyíregyháza városközpontban 132 m²-es saját folyosóról nyíló irodacsoport 5 irodával, tankezelővel, étkezővel, vizesblokkal, liftes, portaszolgálatos irodaházban kiadó.

Bérleti díj: 1100 Ft/m² + rezsit + 2 havi kaució

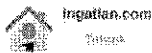
Hirdetés bejelentése

Képek

Hirdetés (2)

Keresd bennünket a Facebookon!


 37 104 ember kedveli
 ingatlan.com oldalon


Facebook közösségi oldal



Aktív zöldvezetési lakások
 40-119 m² között, a XI. kerületben
+36 70 377 4380



Tudorpark
 Lakásértékelés
 TUDORPARK INGEGERLŐ

<http://ingatlan.com/nyiregyhaza-nyiregyhaza-belvaros/kiado+iroda/b-kat+irodahazban/szabolcs-szatmar-bereg+megye+nyiregyhaza/20833502?sid...> 1/2

4700 Mátészalka, Hősök tere 9. szám Hrsz:2782/1