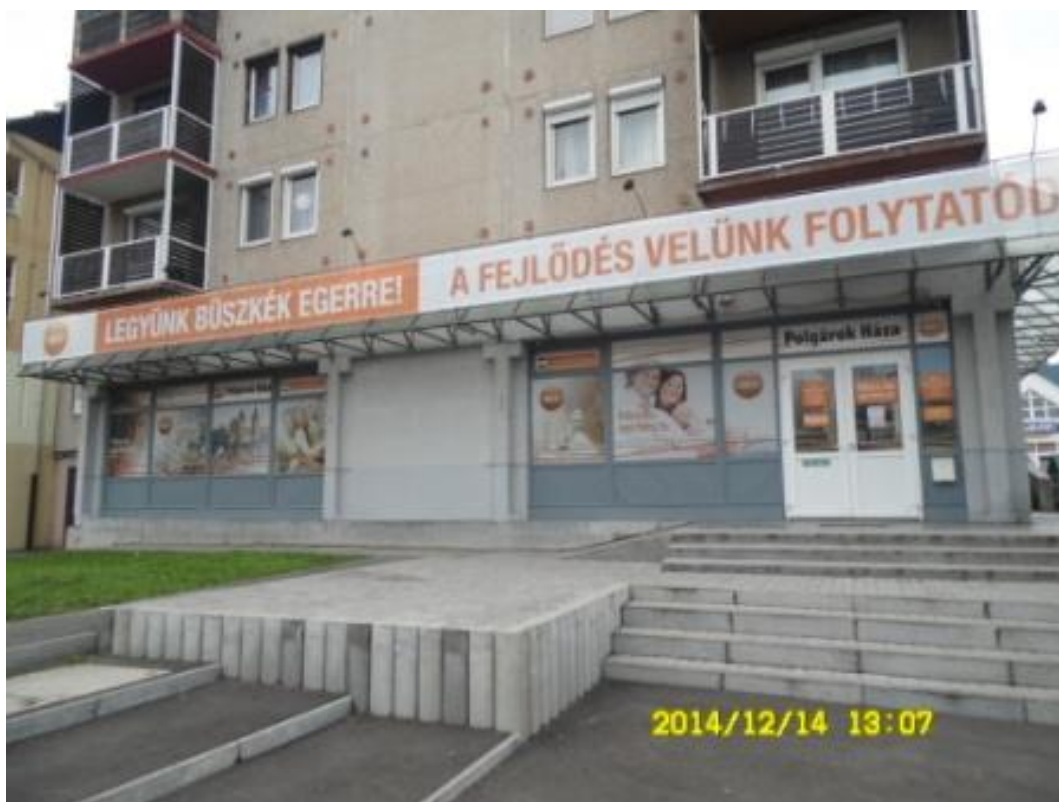


INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A 3300 Eger, Rákóczi utca 45. szám alatti iroda

hrsz 2121/23/A/1

- piaci bérleti díj meghatározása -



Tartalom

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY ÖSSZEFOGLALÓ	3
ELŐZMÉNYEK, A FELADAT PONTOSÍTÁSA	5
Földrajzi elhelyezkedés, megközelíthetőség, frekventáltság, környezeti kapcsolatok	6
A bérbevételre tervezett ingatlan részletes ismertetése	7
A bérlemény tartozékai, felszereltsége	8
Alapterületek, kalkulálható alapterületek meghatározása	9
AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	10
Ingatlanpiaci helyzet	10
Piaci összehasonító megközelítés bérleti díj meghatározására	13
A szedhető bérleti díj megállapítása összehasonlító módszerrel	13
AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A BÉRLETI DÍJ MEGÁLLAPÍTÁSA	14
Az alkalmazott módszertan ismertetése	15
MELLÉKLETEK	16

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:	3300 Eger, Rákóczi utca 45.
Értékelt ingatlan:	Az értékelt ingatlan Eger egyik főközlekedési útja mentén található, egy lakótelepi társasház földszintjén. Az ingatlan korábban ABC áruházként üzemelt, utcfronti bejárattal rendelkezik. A megbízásunk az összesen 519 m2 alapterületű iroda területének bérleti konstrukcióban történő hasznosítását feltételezve a szedhető bérleti díj mértékének megállapítására szól.
Helyrajzi szám(ok):	hrsz 2121/23/A/1
Ingatlan(ok) típusa:	iroda
Az ingatlan(ok) aktuális használata:	iroda
Épület(ek) nettó alapterülete:	519,47 m2
Felépítmények jellemző építési éve:	1987
Felépítmények általános állapota:	jó
Bejegyzett tulajdonosok és tulajdoni hányaduk:	Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1
Értékelés célja:	Piaci bérleti díj megállapítása
Meghatározásra kerülő érték:	Havonta fizetendő piaci bérleti díj

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 2014.12.14-i** fordulónapon:

380 000 Ft/hó + ÁFA

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

Budapest, 2014-12-29

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.

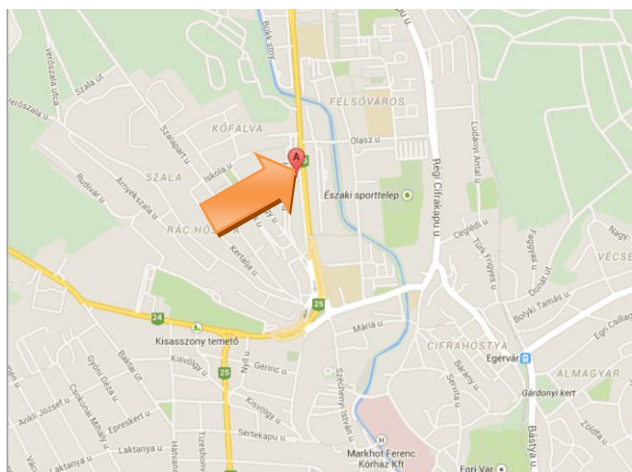
A bérbeadással érintett ingatlant az ingatlan tulajdonosa mutatta meg.

A területi mértékek meghatározásánál az Megbízó által átadott információkból indultunk ki, illetve saját méréseket végeztünk.

Földrajzi elhelyezkedés, megközelíthetőség, frekventáltság, környezeti kapcsolatok

AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA	
Általános adatok	
Ingatlan címe:	3300 Eger, Rákóczi utca 45.
Helyrajzi száma:	hrsz 2121/23/A/1
Bejegyzett tulajdonos (ok), tulajdoni hányad (uk):	Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1
Széljegyek, Szolgalmi jogok, haszonélvezet, ill. egyéb terhek:	-
Műszaki adatok, leíró információk	
Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:	Eger lakókörnyezet
Domborzati és lejtésviszonyok:	sík
Környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája	társasházak, bevásárló központ (Tesco, OBI), vendéglátó egységek, benzinkút
Megközelíthetősége:	szilárd burkolatú úton
Közlekedési eszközök:	gépkocsi, helyi járatú busz
Iroda közművesítettsége:	összközműves
Hasznosítás jelenlegi formája:	iroda
Övezeti besorolás:	lakó
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.

Az értékelt iroda Egerben, fő közlekedési út mentén található, a Tesco közelében, a település szélén. Megközelítése könnyű. Budapesttől mért távolsága kb. 136 km.



A bérbevételre tervezett ingatlan részletes ismertetése

Az épület megnevezése:	iroda
Funkciója:	iroda
Becsült építési éve:	1987
Az utolsó felújítás éve (ha volt):	2014 (festés)
Pince:	van
Padlás:	nincs
Szintszám:	pince+fszt+4 emelet
Alapozás, szigetelés:	Alapozás, szigetelés megfelelő: állapota: jó
Felmenő falazat:	panel állapota: jó
Födémek:	panel állapota: jó
Tetőszerkezet, héjalás:	lapostető: állapota: jó
Külső felületek:	Hőszigetelés nélküli panel állapota: jó
Belső felületek:	Festés, csempe: állapota: változó
Nyílászáró szerkezetek:	Fém szerkezetű ablakok, fém szerkezeti bejárati ajtó, fa szerkezetű beltéri ajtók állapota: vegyes
Padlóburkolatok:	Kerámia, laminált parketta, szőnyegpadló, linóleum állapota: változó
Közművesítettség	
Vízhálózat:	Közműhálózatról biztosított
Elektromos hálózat:	Közműhálózatról biztosított
Gázhálózat:	nincs bevezetve az ingatlanba
Fűtési rendszer:	távfűtés
Használati melegvíz ellátás:	távmelegvíz
Hőmennyiségmérés	nincs
Telefon, hírközlés, internet	van
Igényszint általában:	Funkciójának megfelelően kialakított, jó kivitelű iroda, közepes-gyenge állapotú raktárrész
Fizikai állapot:	jó
Egyedi kialakítások:	gépkocsi beállási lehetőség az udvarban, ingyenes parkolási lehetőség az épület előtt, mögött, mellett, az iroda riasztóval ellátott

Szöveges ismertetés, összefoglalás

Az értékelt ingatlan Heves megyében, Egerben található, Budapesttől kb. 136 km-re. Eger megyei jogú iskolaváros, az Egri kistérség és Heves megye székhelye, a Mátra és Bükk között, az Eger-patak völgyében, közvetlenül a Bükk hegység délnyugati lábánál. A 2011-es népszámláláskor a város népessége 56 530 fő volt, ezzel Észak-Magyarország második legnépesebb városa Miskolc után. A város területe 92,24 km, a gazdaságilag aktív népesség 37.818 fő, a munkanélküliek száma 2.093 fő, a munkanélküliségi ráta 5,53%.

Eger jelentős oktatási és kulturális központ, itt található Magyarország második legnagyobb bazilikája, az egri bazilika, számos világhírű múzeummal és műemlékkel is rendelkezik, melyek közül kiemelkedő az egri vár.

Az elmúlt évtizedekben folyamatosan fejlődött a város, utak épültek, és velük párhuzamosan az ipari park is jelentősége is nőtt, számos bevásárlóközpont létesült. Az egri borvidék központjaként a legjelentősebb magyar bortermelők közé tartozik, az egri bikavér külföldi piacokon is az ismert borok közé tartozik.

Az értékelt iroda Eger városának szélén, főközlekedési út mentén fekszik. Közvetlen közelében található a Tesco, és az OBI is, valamint több élelmiszerbolt (LIDL is). A környéken vendéglátóhelyek, szórakozási lehetőségek (bowling klub) adóttak. Az ingatlan tömegközlekedési kapcsolatai jók, a fekvése jó.

Az értékelt iroda egy 1987-ben épített panelház fszt-jén található. A helyiségben korábban ABC áruház működött. Az ingatlan utcafronti részén egy nagyméretű összefüggő tér található, fém szerkezetű ablakokkal, ajtóval. Az iroda 2 falán nagyméretű ablakok találhatóak, így az irodater világos. Az irodater mögött teakonyha, mosdók, 3 db iroda, 1 nagy közösségi tér található. Ezek felújított állapotúak, funkciójuknak megfelelő kialakítással. Az iroda hátsó bejárata egy betonozott udvarra nyílik, itt gépkocsibeállási lehetőség is adott. Az udvar is jó állapotú.

Az udvarról nyílik a bejárati lehetőség a tároló funkciójú ingatlanrészbe. Ennek a résznek a műszaki-esztétikai állapota gyenge-közepes. A terek linóleummal burkoltak, a falak festettek, a vizes helyiségek csempével burkoltak. A területet raktározási célokra használják jelenleg is.

Mindkét ingatlanrész távfűtéses, és távmelegvíz ellátású, a hőleadók radiátorok. Az ingatlan rendelkezik önálló víz, és villanyórával. A fűtés átalánydíjas. Az ingatlanba a gáz nincs bevezetve.

Az ingatlan közvetlen környezetében ingyenes parkolási lehetőség adott; az ingatlan előtt, mögött, és oldalán is kialakított ingyenes parkolóhelyek találhatóak.

A bérlemény tartozékai, felszereltsége

Az értékelt iroda fényképezett állapotban kerül átadásra.

Alapterületek, kalkulálható alapterületek meghatározása

Megnevezés	alapterület m ²	padlóburkolat	állapot
központi tér	289,40	laminált parketta	jó
iroda	11,00	szőnyegpadló	jó
közösségi tér	14,79	szőnyegpadló	jó
előtér	2,80	szőnyegpadló	jó
iroda	23,98	laminált parketta	jó
teakonyha, közlekedő	11,64	kerámia	jó
WC	1,80	kerámia	jó
WC	1,80	kerámia	jó
iroda	18,36	szőnyegpadló	jó
tároló	4,08	laminált parketta	gyenge
közlekedő	20,32	linóleum	gyenge
iroda	4,16	linóleum	gyenge
átadó-átvevő	15,75	linóleum	gyenge
göngyöleg raktár	17,75	linóleum	gyenge
mosdó	1,36	kerámia	gyenge
zuhanyzó	1,36	kerámia	gyenge
WC	1,36	kerámia	gyenge
női öltöző	11,71	linóleum	gyenge
zuhanyzó	1,36	kerámia	gyenge
WC	1,36	kerámia	gyenge
ffi öltöző	7,21	linóleum	gyenge
általános raktár	56,12	linóleum	gyenge
pihenő	10,52	kerámia	közepes
elektromos helyiség	3,04	kerámia	közepes
kuka tároló	4,96	kerámia	közepes
Összesen:	537,99		

Az értékelt alapterület 519,47 m², az udvar 58,34 m².

AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

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

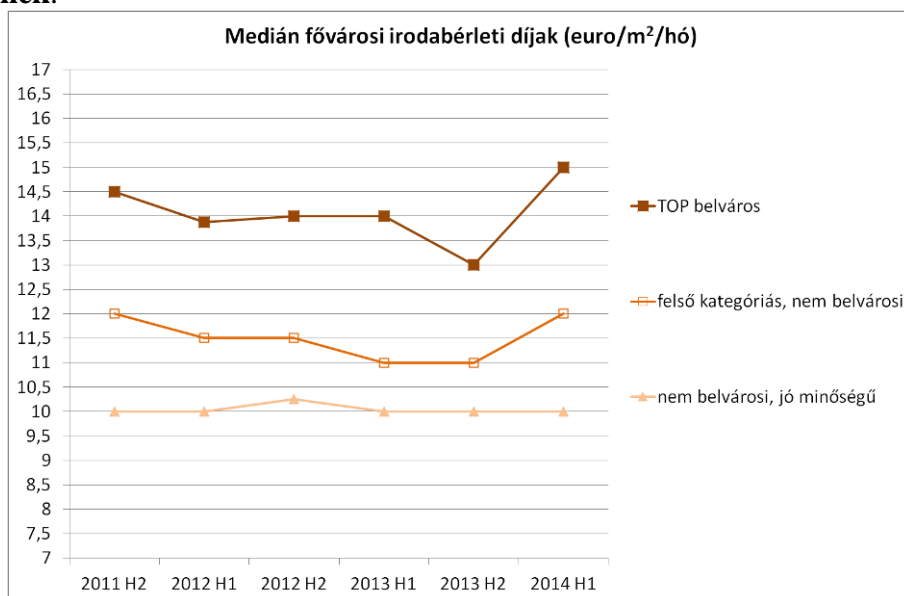
A piaci bérleti díj meghatározásakor forgalomképes, a piacon értékesíthető állapotot feltételeztünk.

Ingatlanpiaci helyzet

Irodapiaci helyzetkép, egri 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 kisirodák piaca szinte elkülönült szegmenst képez, és a lakás-irodák magyarországi elterjedtsége miatt inkább a lakásbérleti piaccal versenyez.** A kiemelt irodaépületek nagy, 1000 négyzetméter feletti bérlőkre várnak, és ritkábban készítik fel az infrastruktúrát 100-150 négyzetméteres bérlők számára. A kínálati oldal mellett keresleti tényezők is okozzák a lakás-irodák elterjedtségét. Például, Egerben 6 euró alatti bérleti díj már csak alacsony kategóriájú irodák esetében merül fel, ami a közös területhasználati miatt egy használt négyzetméterre vetítve még magasabb. Eger esetében pedig a lakásbérleti díj az Otthontérkép hirdetési adatai alapján 1000 Ft / m². **Ez az árkülönbség indokolja, hogy a kisebb területigényű vállalkozások, civil szervezetek gyakrabban költöznek önálló irodába.**

Iroda bérleti díjakat leginkább befolyásoló tényezők

Az irodák bérleti díját még a lakásoknál is erősebben befolyásolja az elhelyezkedés. A településen belüli központi lokáció szerepét jól érzékelteti egy Budapestre készült mérés, ami szerint a Lánchídtól távolodva általában 3,5%-kal csökkennek a bérleti díjak (1. táblázat). A lokáción kívül még a legfontosabb bérleti díj befolyásoló tényező a nyújtott szolgáltatásokat és a felszereltséget összegző kategória-besorolás, az építési év és az épület kihasználtsága.

<i>árbefolyásoló tényező</i>	<i>mértéke a budapesti kutatásban</i>
<i>Lánchídtól való távolság (km)</i>	-3,5%
<i>„A” kategória</i>	23%
<i>üresedési ráta (%)</i>	-6%
<i>2000 utáni építés</i>	1,2%
<i>kiemelt irodaklaszteres lokáció</i>	3-16%

1. táblázat. Jellemző irodabérleti díjak alakulása (Forrás: ELTINGA: Budapesti irodapiaci áttekintés)

Az irodák esetében az ingatlan jellemzői – még hasonló környék esetén is – könnyen eredményezhetnek 20-30%-os árkülönbségeket.

Helyi piaci információk

Az egri alpiac aktivitásának feltárása érdekében az ingatlan.com iroda-, lakás-, és üzlethelyiség bérleti darabszámait és a bérleti díjakat vizsgáltuk meg (2. táblázat). Mint látható, a bérleti díjak széles tartományban szóródnak: 333 Ft/nm és 5715 Ft/nm közötti áron lehetséges olyan bérleményhez jutni, amelyben iroda alakítható ki.

	<i>Hirdetések száma</i>	<i>Minimális bérleti díj (Ft/nm)</i>	<i>Maximális bérleti díj (Ft/nm)</i>
Iroda	13	500	3666
Lakás	8	333	1150
Üzlethelyiség	14	545	5715

2.táblázat. Az egri bérleti hirdetések száma, és az árak terjedelme az ingatlan.com hirdetési portálon (Forrás: ingatlan.com)

Az egri potenciális irodabérlemények között megtaláljuk a családi házakban, társasházakban kialakított helyiségeket, a földszintes kialakítású üzleteket, de néhány kisebb irodaház is fellelhető a városban. Egy tipikus irodahelyiséget kiválasztva szemléltethetők a városban kialakult viszonyok (2. ábra). A hirdetés alapján az irodai bérleti díj négyzetméterenként 1800 Ft/hó költséget tesz ki.

Kiadó irodaházban A, A+ kat. iroda, Heves megye, Eger, 1800 Ft/hó/m², 190 m²

Azonosító szám: 20888705

Főoldal » Eger » Eger kiadó irodák

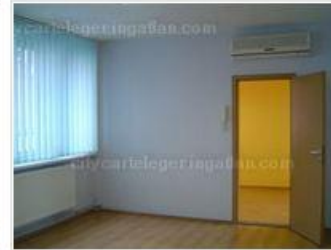
★ Kedvencek közé

Hirdetés adatai:

Ajánlat bérletre kínált ingatlan
Típus irodaházban A, A+ kat. iroda
Bérleti díj 1800 Ft/hó/m²
Alapterület 190 m²
Min. kiadó 56 m²
Emelet 1
Épület szintjei 4
Tetőtér nem
Heves megye, Eger

Térkép »

Képek



f Recommend

Be the first of your friends to recommend this.

A hirdető megjegyzése:

A folyosó 19,57 m², itt találhatóak a mosdó helyiségek, összesen 6,7 m². (külön férfi-női)

Irodák:

A folyosóról jobbra nyílik egy 42 m²-es, ebből nyílik egy 13,62 m²-es.

A folyosóról balra nyílik egy 15 m²-es iroda.

A folyosóról szembe nyílik egy nagy iroda, 45 m². Itt található egy üvegfallal leválasztott portál.

Ebből nyílik egy 26,89 m², valamint 11,05 m²

Konyha tartozik hozzá 11,05 m² az is.

Iroda ára 1.800,-Ft/m²+Áfa

Rezsikg cca 45.000,-Ft/hó+Áfa



Hibás hirdetés bejelentése

2. ábra. Egy tipikus egri iroda hirdetés (Forrás: <http://ingatlan.com/heves/kiado+iroda/a-kat-irodahazban/heves+megye+eger/20888705?sid=52>)

Piaci összehasonító megközelítés bérleti díj meghatározására

A szedhető bérleti díj megállapítása összehasonlító módszerrel

Bérleti díj meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

	Tárgyi ingatlan	1. összeh.	kor.	2. összeh.	kor.	3. összeh.	kor.
Cím /azonosítás	Eger, Rákóczi Ferenc út 45	Eger, Rózsa K. u 4		Eger, Cifrakapu utca		Eger, belváros	
Rövid ismertetés	panelház alsó szintjén jó állapotú irodarész, és gyenge, közepes állapotú raktárterület, betonozott udvarral, gépkocsi-beállási lehetőséggel, távfűtés, radiátor hőleadók, riasztó	200 m2 eladótér, 150 m2 szociális helyiség, az utcán az üzlethelyiség előtt fizetős parkolási lehetőség, közepes, gyenge műszaki állapotú		Vilati Center irodaházban, 1000 m2 bérelhető iroda, 24 órás portaszolgálat, kamerarendszerrel, felújított helyiségekkel, ingyenes parkolási lehetőséggel		1305 m2 alapterületű, 3 szintes iroda, szintenként leválasztható, kisebb alapterület is bérelhető, gázcirkós fűtés, kamerarendszer, jó állapot	
Bérbeadó terület, m ²	519,47	350		500		520	
Bérleti díj, Ft/m ² /hó, EUR/m ² /hó		1 143	3,6	850	2,7	1 000	3,2
Tranzakció dátuma / kínálati korrekció	2014	2014		2014		2014	
Elhelyezkedés		jobb	-15%	hasznló	0%	jobb	-15%
Közműköltségek		áthárítva	0%	áthárítva	0%	áthárítva	0%
Műszaki állapot		hasznló	0%	jobb	-10%	jobb	-10%
Alapterület		nagyobb	-10%	hasznló	0%	hasznló	0%
Felszereltség		hasznló	0%	hasznló	0%	hasznló	0%
Műszaki tartalom		hasznló	0%	hasznló	0%	hasznló	0%
Egyéb korrekció		kínálat	-5%	kínálat	-5%	kínálat	-5%
Korrigált fajlagos alapár, Ft/m ²	741 2,4	800	30%	723	-15%	700	-30%
Korrekció engedélyezése		ok	-30%	ok	-15%	ok	-30%
Piaci bérleti díj Ft/hó	384 841	+ÁFA					

A megbízás tárgyát képező bérleti díj mértéke az összehasonlító módszerrel

384 841 Forint/hó+ÁFA

nettó árak, működési költség nélkül + Áfa

Aktuális Ft/EUR árfolyam

314,9

A fentiek alapján a bérleti díjat kerekítve nettó 380.000.- Ft/hó+ÁFA összegre becsüljük.

AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A BÉRLETI DÍJ MEGÁLLAPÍTÁSA

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

A számítás során pedig úgy tekintettük az ingatlant, mint bérbeadás útján hasznosítható ingatlant. A lehetséges bérleti díjat összehasonlító adatelemzéssel számoltuk. Elegendő piaci adat áll rendelkezésre a módszer biztonságos alkalmazásához. Az ár a közüzemi díjakat nem tartalmazza.

Az ingatlan piaci bérleti díjának mértéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	380 000 Ft
---	------------

A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100 %
---	-------

A piaci bérleti díj mértéke (nettó):	380 000 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. Végső 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

Egri Járási Földhivatal

3301 Eger Barkóczy F. u. 7. Pf. 14.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/64271/2014

2014.12.13

EGER

Belterület 2121/23/A/1 helyrajzi szám

társasház különlap

3300 EGER Rákóczi utca 45.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
iroda	538	0 0	538/1866	önkormányzati
Bejegyző határozat: 50648/2014.11.06				

2. bejegyző határozat: 48804/4/2010.12.13

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 48804/4/2010.12.13

eredeti határozat: 361/2/1994.11.24

jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 33531/1991.05.07

jogcím: eredeti felvétel tulajdoni hányad: 0/1 44311/1993.11.24

jogcím: eredeti felvétel tulajdoni hányad: 0/1 361/1994.07.14

jogcím: eredeti felvétel tulajdoni hányad: 0/1 361/2/1994.11.24

jogállás: tulajdonos

név: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3300 EGER Dobó tér 2

törzsszám: 15379841

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 48804/4/2010.12.13

Önálló szöveges bejegyzés a 2121/23/A/1 hrsz-ú önálló ingatlan a 2121/17/A/12 hrsz-ú önálló ingatlan helyrajzi számának átszámolásával keletkezett, a 2121/17 hrsz-ú földrészlet megosztásával egyidejűleg, (megosztva: 2121/23 és 2121/24 hrsz-ú ingatlanokra) változatlan tulajdoni állás mellett.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 50648/2014.11.06

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan megnevezése üzletről irodára 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

• fotók



01. utcakép



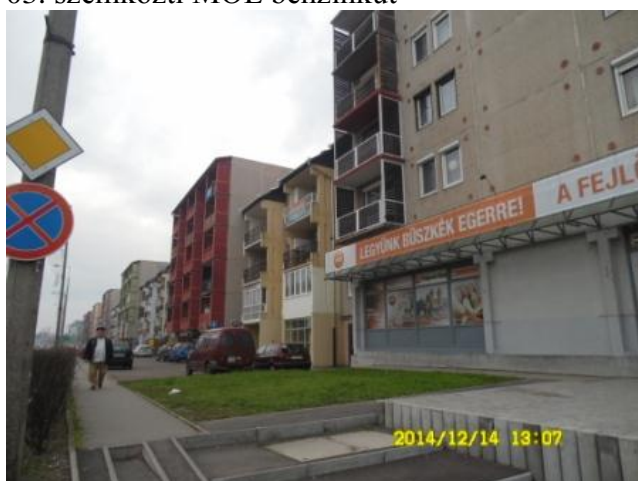
02. utcakép



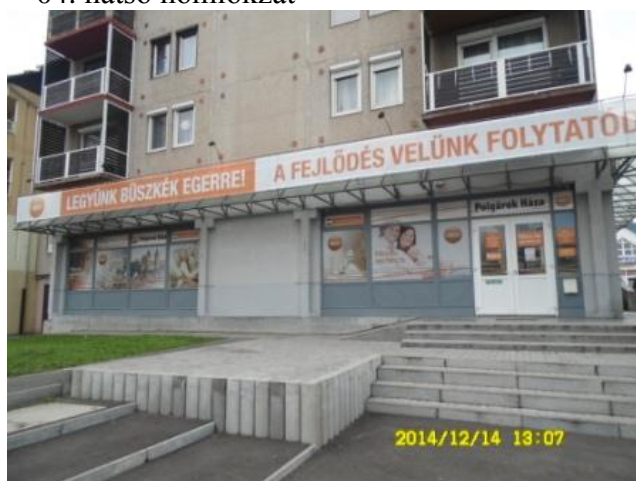
03. szemközti MOL benzinkút



04. hátsó homlokzat



05. bal oldali szomszédos épületek és homlokzat



06. utcai homlokzat



07. oldalhomlokzat



08. központi tér



09. központi tér



10. központi tér



11. iroda



12. iroda



13. közlekedő, teakonyha



14. közlekedő, teakonyha



15. iroda



16. közösségi tér



17. előtér



18. WC



19. WC



20. teakonyha



21. udvari bejárat



22. udvar



23. iroda



24. átadó-átvevő



25. fű öltöző



26. közlekedő



27. fű öltöző



28. fű öltöző



29. általános raktár



30. általános raktár



31. női öltöző



32. női öltöző



33. fűtőtest



34. riasztó



35. riasztó



36. vízóra

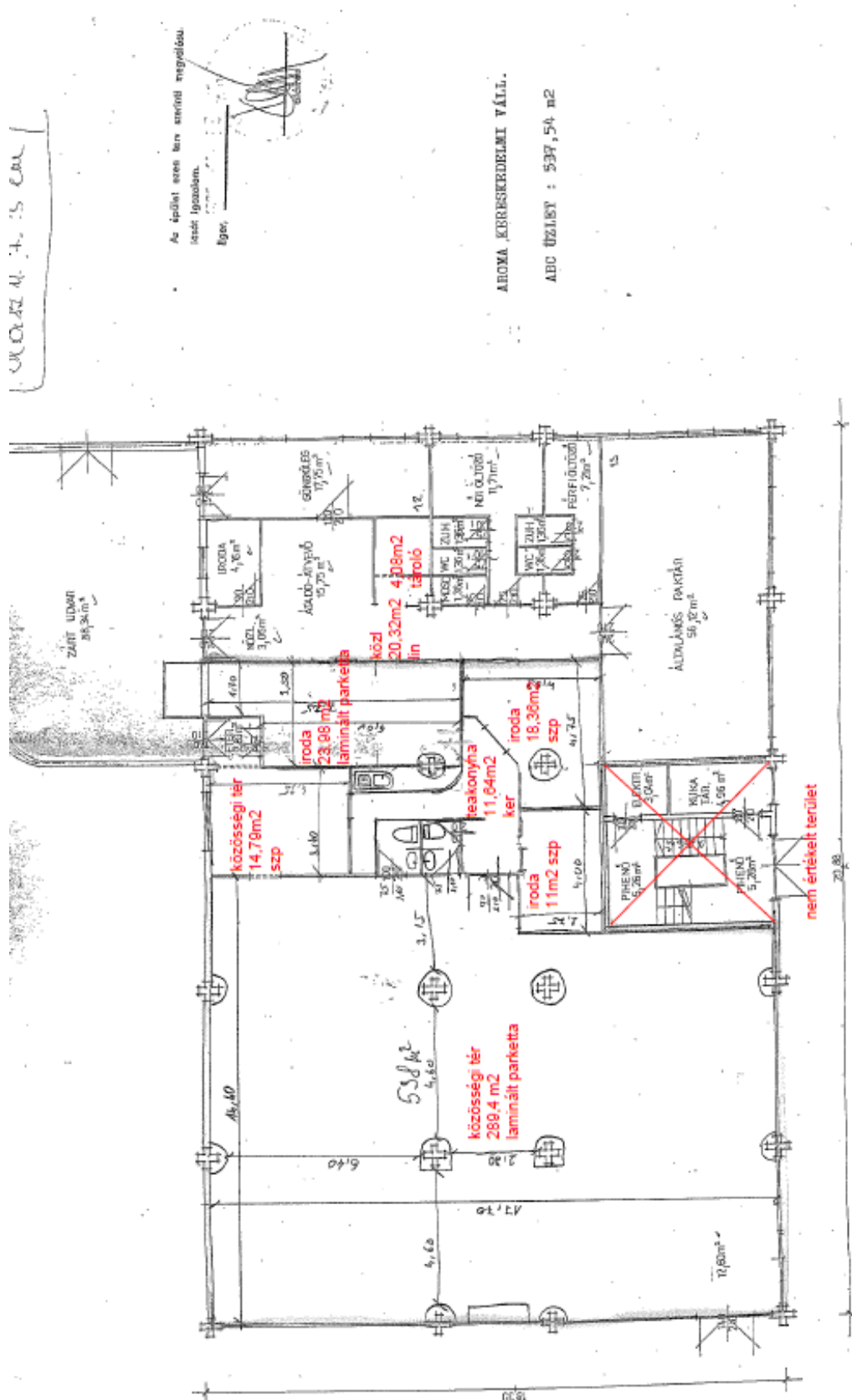



37. vízóra



38. villanyóra

- **Alaprajz**




	FELMÉRÉSI RAJZ ÉRTÉKESÍTÉSI DOKUMENTÁCIÓ	SZER BÁCÓZI UT 45. SZ.	F. 6 ABC ÁRUHÁZ ALAPRAJZ
	FÉNYKÉP: MÁTINA MÁTINA	1993 OKTÓBER M: 1 : 100	

2020

Revised 03.25.20

• Dokumentált összehasonlító adatok


[Nyitólap](#)
[Keresés](#)
[Új otthonok](#)
[Eladóknak](#)
[Finanszírozás](#)
[Hírek](#)
[Elérhetőségek](#)

[Vissza a találatokhoz](#)

Kiadó üzlethelyiség, 3300 Eger, Rózsa K. u. 4. fsz

Kiadó üzlethelyiség 3300 Eger,
Rózsa K. u. 4. fsz 400 eFt; 350 m²

[Kedvencek közé](#)
[Nyomtatás](#)
[Továbbküld](#)

400.000 Ft
1.143 Ft/m²

Cím: 3300 Eger, Rózsa K. u. 4. fsz [Térképen](#)

Altípus: utcai bejáratú
üzlethelyiség nem
üzletházban


Alapterület: 350 m²

Referenciaszám: M33464



[8+1](#)
[Tetszik](#)

CSAK NÁLUNK

[Érdekel!](#)



1 / 14

Kiadó üzlethelyiség, 3300 Eger, Rózsa K. u. 4. fsz leírás:

Heves megye, Eger, forgalmas helyén, 350nm.-es, utcafronti üzlethelyiség kiadó. Az eladótér kb. 200nm.-es, míg a raktár, szociális helységek (öltöző, zuhanyzó, WC,) kb. 150nm.-esek. Az üzlet előtt a vásárlók részére, parkolási lehetőség biztosított. Az ingatlan társas vállalkozás tulajdonában van, így a vételárba 27% forgalmi adó is felszámításra kerül. Részletes tájékoztatás irodánkban.

Megye:	Heves
Terület:	Lakóövezet
Épület belső állapota:	felújítandó
Épület külső állapota:	jó
Ingatlan kategória:	Nagy értékű nem lakossági
Kocsibeállók száma:	50

Hasonló ingatlanok:

- Kiadó üzlethelyiségek Eger településen
- Kiadó üzlethelyiségek Heves megyében
- Kiadó ingatlanok Eger településen
- Kiadó ingatlanok Heves megyében

A megadott feltételeknek megfelelő további ingatlanok:

- 5km-es körzetben
- 10km-es körzetben
- 15km-es körzetben

Menü

Keresés

Új otthonok

Eladóknak

Finanszírozás

Bemutatókunk

Rólunk

Karrier

OTP Csoport

OTP Ingatlan

Kapcsolat

Írjon nekünk

Elérhetőségek

Hasznos információ

Jogi nyilatkozat

Impresszum

Etikai nyilatkozat

Adatvédelmi szabályzat

3300 Eger, Rákóczi utca 45. hrsz 2121/23/A/1

25

Heves megye, Eger, Cifrakapu utca

Kiadó, irodaházban A, A+ kat. iroda

 Térkép megnyitása

1300 Ft/hó/m²

175 m²
alapterület

Telefonos elérhetőség

E-mail a hirdetőnek

06 36 325-mutasd

A telefonban hivatkozzon erre az azonosítóra: COM 21115228

☆ Kedvencek közé

 Elküldöm e-mailben

 Kinyomtatom

Típus	irodaházban A, A+ kat. iroda	Min. kiadó	18 m ²
Emelet	1	Épület szintjei	2

 Ajánlom

Regisztrálj, hogy megnézd, mit ajánlanak ismerőseid.

18-175m²-ig IRODÁK KIADÓK Eger északi szívében a Világi Center Iroda- és Üzletházban!

Felújított helyiségek, teakonyha, ingyenes parkolás.

Éjszakai **portaszolgálat** és kamerás térfigyelő rendszer vigyáz a biztonságra!

Bérelti díj: 850Ft+áfa/m² - 450Ft+áfa/m² rezsi

Jó hangulat, jó minőség, jó árak!

 Hibás hirdetés bejelentése

Keress bennünket a Facebookon!



Ingatlan.com

 Tetszik

48 826 ember kedveli Ingatlan.com oldalát.



 Facebook közösségi oldal





Akciós zöldővezeti lakások
40-119 m² között, a XI. kerületben
+36 70 377 4380
STRATÉGIAI PARTNER
 OTP Ingatlanpont



Új árlista,
csökkentett árak!



TOVÁBBI INFORMÁCIÓ

Kapcsolat

Magánhirdetőknek
seo@ingatlan.com

Közvetítőknek
ajanlatkeres@arkon.hu

Magunkról

Történetünk
Küldetésünk

Rólunk írták
Állások

Hirdetések

Szolgáltatásaink magánhirdetőknek
Szolgáltatásaink közvetítőknek

Tanácsadó

Vásárlóknak
Eladóknak

**KIADÓ HELYSÉGEK EGER ÉSZAKI SZÍVÉBEN A VÁROSBAN LEGOLCSÓBBAN**

Tisztelt Hölgyem/Uram!

Ezúton szeretnénk figyelmükbe ajánlani a Vilati Center Iroda- és Üzletházban lévő nagyszerű kondíciókkal rendelkező kiadó helyiségeinket.

Egerben a Cifrakapu utca 160-162. szám alatt található Vilati Centerben igény szerint maximum 1000m² alapterületű üzlethelyiséget, raktárt tudunk kialakítani, emeleti irodáink 18m²-től bérbeadók.

A VILATI CENTER tulajdonságai:

- ❖ A környék jól megközelíthető, nagy forgalmú, teljes utcafronti rálátás a 25-ös számú főútra. Az épületegyüttes közvetlenül a Tesco-nál lévő helyi buszvégállomásnál fekszik.
- ❖ Teljesen felújított helyiségek.
- ❖ Megfelelő számú parkolási lehetőség önálló, kamerával megfigyelt udvarban.



1. ábra 33nm-es iroda Vilati Center B épület

A Vilati Center nagy forgalmú bevásárló udvarában napi 3-400 fő munkavállaló fordul meg, az épületegyüttes napi forgalma meghaladja az 1000 főt.

Bérlőink között a kerti gép áruházon, villamos szaküzleten túl nagy forgalmú használatruha kereskedés, motoros bolt és szerviz, horgászbolt és padló-szőnyeg szaküzlet található. Továbbá



autóalkatrész áruháznak, öltönyháznak, könyváruháznak, számítástechnikai szaküzletnek és egy hat sávos bowling centrumnak, étteremnek is helyet adunk.

További információk:

Telek területe: 16.000m²

Összes bruttó felépítmény területe: 8.000m²

Az ingatlanon két lapos tetős épület áll kiemelt kereskedelmi övezetben. Az egyik épület 2008-ban, a másik 2010-ben felújításra került.

Amennyiben ajánlatunk felkeltette érdeklődését, egyedi ajánlatért várjuk jelentkezését az alábbi elérhetőségek valamelyikén, vagy látogasson el hozzánk, hogy minden további kérdésére választ tudjunk adni.

Üdvözlettel:

Szerencsi Petra

Értékesítés, kereskedelem

Email: petra.szerencsi@vilati.eu

Mobil: +3620/343-4591

Tel/Fax: +3636/325-242

www.vilati.eu



2. ábra A Tesco és a helyi autóbussz végállomás közvetlen szomszédságában



3. ábra Eger északi szívében megtalál minket



4. ábra Vilati Center B épület teakonyha



5. ábra laminált iroda



[Vissza a találatokhoz](#)



1 / 10

Kiadó üzlethelyiség, 3300 Eger, Belváros
Kiadó üzlethelyiség 3300 Eger, Belváros 1 eFt; 1305 m²

[Kedvencek közé](#) [Nyomtatás](#) [Továbbküld](#)

1.000 Ft
1.000 Ft/m²

Cím: 3300 Eger, Belváros [Térképen](#)
Áltípus: utcai bejáratú üzlethelyiség nem üzletházban
Alapterület: 1.305 m²
Referenciaszám: M39734

[G+1](#) 0 [Tetszik](#) 0

[Érdekel!](#)



Kiadó üzlethelyiség, 3300 Eger, Belváros leírás:

Belváros, 1305 nm üzlethelyiség, 3 szinten, egy irodai szint, valamint egy lakószint kiadó, 1000 Ft/nm-es áron. Az ingatlan szintjei leválaszthatók, szinteken elválasztási lehetőséggel külön is kiadók, külön bejáratúak. A legfelső szinten kiadó lakások lettek kialakítva. Az épület fűtése gáz cirkó kazán, az épület, üzlet biztonságáról, kamera rendszer gondoskodik.

Hasonló ingatlanok:

- [Kiadó üzlethelyiségek Eger településen](#)
- [Kiadó üzlethelyiségek Heves megyében](#)
- [Kiadó ingatlanok Eger településen](#)
- [Kiadó ingatlanok Heves megyében](#)

Megye:	Heves
Terület:	Belváros
Övezeti besorolás:	egyéb
Fűtés:	gáz - cirkó
Épület belső állapota:	átlagos
Épület külső állapota:	átlagos
Emeletek száma:	4
Szintek száma:	4
Nőzőt:	utcai
Stílus:	egyéb
Komfort:	összkomfort
Ingatlan kategória:	Kis értékű nem lakossági
Teakonyha:	van
Riasztó:	van
Kocsibeállók száma:	15
Jelenleg üzemel:	nem