



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS  
ALPOLGÁRMESTERE

Ikt.sz: 236.273-3/2018  
Üi.: dr. Kevi Zsuzsanna

Melléklet: értékbecslés

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése

Előterjesztés a Közgyűlés 2018. december 13. napján tartandó ülésére

**Javaslat**  
a „Kárpát-medence népviseletei” elnevezésű gyűjteményre vonatkozó szerződésekkel  
kapcsolatos döntések meghozatalára

Előkészítésért felelős:

.....  
**Dr. Pataki Anett**  
osztályvezető  
Humánszolgáltatási Osztály

Egyeztetve:

.....  
**Nagy Réka**  
Rendezvényszervezésért, Marketingért,  
Protokollért és Kommunikációért Felelős  
Polgármesteri Biztos

.....  
**Tóth Arnold**  
igazgató  
Herman Ottó Múzeum

.....  
**Kmetti Attila**  
Gazdálkodási Stratégiáért Felelős  
Polgármesteri Biztos

.....  
**Polgári Mátyás**  
főosztályvezető  
Gazdálkodási Főosztály

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

.....  
**Dr. Alakszai Zoltán**  
jegyző

## Tisztelt Közgyűlés!

### I. Tartalmi összefoglaló

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a VIII-179/5293/2013. számú határozatában jóváhagyta Barna György természetes személy „Kárpát-medence népviseletei” elnevezésű gyűjteményének (a továbbiakban: Gyűjtemény) Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata részéről ajándékként történő elfogadását és a Herman Ottó Múzeum állandó kiállítása keretében történő bemutatását.

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) és – azóta időközben elhunyt – Barna György magánszemély között 2013. december 18. napján létrejött ajándékozási szerződésben az Önkormányzat vállalta, hogy a Gyűjtemény tételeit a Herman Ottó Múzeum (a továbbiakban: Múzeum) keretei között az állandó kiállítás részévé teszi. Ezzel egyidejűleg adásvételi szerződés megkötésére került sor a Múzeum, mint vevő és a néhai Barna György ügyvezetése alatt álló Lézerpont Stúdió Kft., mint eladó között a Gyűjtemény bemutatásához szükséges ingóságok megvásárlásáról, melyet szintén a Közgyűlés VIII-179/5293/2013. számú határozatával hagyott jóvá. Az ajándékozási és az adásvételi szerződés (a továbbiakban együtt: Szerződések) egymással összhangban együttesen értelmezendők és teljesítési összefüggésben állnak egymással.

Annak érdekében, hogy a Gyűjtemény a Múzeum állandó kiállításának részévé váljon, önálló kiállítótér kialakítása szükséges, mely a Szerződések szerint a Gyűjtemény és az egyéb ingóságok birtokbaadásának feltételét képezik. A Szerződések szerinti eredeti birtokbavételi határidő 2015. szeptember 30. napja volt, az adásvételi szerződés azonban rögzítette, hogy e határidő 120 nappal meghosszabbodhat. Mivel a Szerződések szerinti feltételek nem teljesültek a kihasznált 120 napos póthatáridőben sem, ezért Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése II-24/314.133/2016 sz. határozatában jóváhagyta a birtokbavételi határidő meghosszabbítását legkésőbb 2018. december 31. napjáig terjedő határidőre. Ennek alapján a Szerződésben részes Felek – az időközben elhunyt Barna György nevében és helyette érvényes jognyilatkozat megtételére jogosult örököse, Dr. Barna Anita – közös megegyezésével létrejött megállapodás szerint a kötelezettségvállalás jelenleg legkésőbb 2018. december 31. napjáig kerülhet teljesítésre. A Gyűjteménynek a tervek szerint helyt adó kiállítótér azonban a meghosszabbított határidőig sem valósulhatott meg.

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése szintén a II-24/314.133/2016.sz. határozatában jóváhagyta, hogy a Múzeum kötelezettséget vállaljon a Szerződések tárgyát képező ingóságok tárolásával és állagmegóvásával kapcsolatos feladatok ellátása érdekében - azok birtokbavételéig- havi 450.000,-Ft + Áfa összeg megfizetésére.

A Gyűjtemény a természetben Miskolc, Győri kapu 57. szám alatt elhelyezkedő ingatlan – műtárgyvédelmi szempontból - speciális körülményeket biztosító ingatlanrészében látogatható, illetve biztosított a tárolása, beleértve a Múzeum által megvásárolt eszközöket és tárgyakat is.

Tekintettel arra, hogy sem a Gyűjtemény, sem a kiállításához szükséges eszközök és tárgyak birtokbavételének feltételei nem teljesülnek 2018. december 31. napjáig, ezért mind az ajándékozási, mind az adásvételi szerződés tárgyát képező ingóságok birtokbavételi határidejének módosítása indokolt, és az ingóságok birtokbavételéig a továbbra is szükséges tárolási és állagmegóvási feladatok biztosításában is megállapodást kell kötni.

Dr. Barna Anitával, mint örökössel, és mint a Lézerpont Stúdió Kft. ügyvezetőjével az időközben lefolytatott egyeztetés alapján a Szerződések tárgyát képező Gyűjtemény és az egyéb ingóságok tárolásának díja 2019. január 1-től előreláthatólag havi 470.000,-Ft + Áfa, az ajándékozási szerződés szerinti feltételek biztosításának véghatárideje pedig legkésőbb 2019. december 31. napja.

Jelen előterjesztésben – a határozati javaslatban foglaltak alapján - arra teszek javaslatot, hogy a Közgyűlés adjon felhatalmazást a polgármesternek, hogy a Gyűjtemény ajándékozási jogügyletével kapcsolatban a birtokba adás határidejének meghosszabbítása érdekében, illetve az ajándékozási szerződés szerinti feltételek teljesüléséhez szükséges jognyilatkozatokat és intézkedéseket megtegye, valamint a Közgyűlés egyúttal utasítsa a Herman Ottó Múzeum igazgatóját az adásvételi szerződés szerinti kötelezettség teljesítéséhez szükséges jognyilatkozatok, intézkedések megtételére. Javaslom, hogy az állagmegóvási és tárolási feladatok ellátása ellenében fizetendő ellenérték 2019. január 1. napjától legfeljebb havi 470.000,-Ft+ Áfa összegben kerüljön meghatározásra. Az előterjesztés mellékletét képezi az ellenérték összege vonatkozásában a Miskolc Holding Zrt által készített értékbecslés.

## **II. Előzmények**

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése VIII-179/5293/2013. számú határozatában döntött a „Kárpát-medence népviseletei” elnevezésű gyűjtemény, valamint annak kiállítás keretében történő bemutatásához szükséges ingóságok ajándékozása, illetve adásvétele tárgyában. Ezt követően a Közgyűlés II-24/314.133/2016.sz. határozatában hagyta jóvá az ajándékozási szerződésben vállalt kötelezettség teljesítési határidejének módosítását, mely 2018. december 31. napján lejárt.

## **III. Várható szakmai hatások**

Az újabb megállapodás megkötésével a Gyűjtemény tárolása továbbra is biztosított, a kiállítás a Lézerpont Stúdió Kft. kiállító helyiségében (Miskolc, Győri kapu 57.) változatlan formában látogatható lesz. A Múzeum új szárnyának megépülésével a Gyűjtemény méltó helyére kerül majd, és ezzel a város kulturális életét tovább gazdagítja.

## **IV. Várható gazdasági hatások**

Az adásvételi szerződésből és az ajándékozási szerződésből eredő kötelezettségek nem változnak. A birtokbavételi határidő hosszabbítása legkésőbb 2019. december 31. napjáig eredményezi az ingóságok megfelelő állagmegóvásával és tárolásával összefüggésben felmerülő költségek vállalásának szükségességét, a havi tárolási költség 2019. január 1-től 20.000,-Ft + Áfa összeggel

emelkedik. Az ingóságok állagmegóvásának és tárolásának ellenében fizetendő ellenérték fedezete az Önkormányzat költségvetésében kerül biztosításra.

## V. Kapcsolódások

Az előterjesztés kapcsolódik:

- Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény,
- a muzeális intézményekről, a nyilvános könyvtári ellátásról és a közművelődésről szóló 1997. évi CXL. törvény,
- Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének VIII-179/5293/2013. sz. határozata és
- Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének II-24/314.133/2016. sz. határozata rendelkezéseihez.

## VI. Javaslat a sajtó tájékoztatására

A sajtó tájékoztatása nem indokolt.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megvitatni, és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Miskolc, 2018. december „ 03 „



*W*  
.....  
**Dr. Kiss János**  
alpolgármester

## Határozati javaslat:

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta „A „Kárpát-medence népviseletei” elnevezésű gyűjteményre vonatkozó szerződésekkel kapcsolatos döntések meghozatalára” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

**Tárgy:** A „Kárpát-medence népviseletei” elnevezésű gyűjtemény ajándékozása és a kiállításához szükséges ingóságok adásvétele tárgyában létrejött szerződésekkel kapcsolatos döntések meghozatala

1. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése (a továbbiakban: Közgyűlés) jóváhagyja Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata és Barna György magánszemély között, a „Kárpát-medence népviseletei” elnevezésű gyűjtemény (a továbbiakban Gyűjtemény) ajándékozása tárgyában 2013. december 18. napján létrejött szerződésben foglalt birtokba adási határidő meghosszabbítását – a Közgyűlés II-24/314.133/2016. sz. határozatában megállapított, legkésőbb 2018. december 31. napjáig terjedő határidő helyett – legkésőbb 2019. december 31. napjáig terjedő határidőre.

**Felelős:** Polgármester  
**Végrehajtásért felelős:** Humánszolgáltatási Osztály  
**Határidő:** azonnal

2. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert a jelen határozat 1. pontja szerinti határidő hosszabbítás érdekében a megállapodás megkötésére, illetve egyúttal felhatalmazza arra, hogy a jelen határozat 1. pontjában megnevezett ajándékozási jogügylettel összefüggésben, az ajándékozási szerződés szerinti feltételek teljesülése érdekében - Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata érdekeire figyelemmel - a szükséges további intézkedéseket megtegye és jognyilatkozatokat aláírja.

**Felelős:** Polgármester  
**Végrehajtásért felelős:** Humánszolgáltatási Osztály  
**Határidő:** 2018. december 31. illetve folyamatos

3. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése (a továbbiakban: Közgyűlés) utasítja a Herman Ottó Múzeum igazgatóját, hogy a Herman Ottó Múzeum és a Lézerpont Stúdió Kft. között, a jelen határozat 1. pontja szerinti Gyűjtemény bemutatásához szükséges ingóságok adásvétele tárgyában 2013. december 18. napján létrejött szerződésben foglalt birtokbavételi határidőt - a Közgyűlés II-24/314.133/2016. sz. határozatával jóváhagyott, legkésőbb 2018. december 31. napjáig terjedő határidő helyett - legkésőbb 2019. december 31. napjáig meghosszabbító, valamint jelen határozat 1. pontjában meghatározott ajándékozási és a jelen pont szerinti adásvételi szerződés tárgyát képező ingóságok tárolásával és állagmegóvásával összefüggő – azok birtokbavételéig terjedő időre fizetendő - tárolási díjra vonatkozó megállapodást aláírja. A megállapodás alapján a jelenleg meghatározott tárolási díj összege- mely 2018. december 31. napjáig havi

450.000,-Ft+Áfa - 2019. január 1. napjától legfeljebb havi 470.000,-Ft+ Áfa összegre módosul.

**Felelős:** Polgármester  
**Végrehajtásért felelős:** Herman Ottó Múzeum  
**Végrehajtást felügyelő:** Humánszolgáltatási Osztály  
**Határidő:** 2018. december 31.

4. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése utasítja a Herman Ottó Múzeum igazgatóját, hogy - a jelen határozat 2. pontjában foglaltakra figyelemmel és azzal teljesítési összefüggésben - a jelen határozat 3. pontja szerinti adásvételi szerződés szerinti kötelezettség teljesítéséhez szükséges jognyilatkozatot aláírja és intézkedést megtegye.

**Felelős:** Polgármester  
**Végrehajtásért felelős:** Herman Ottó Múzeum  
**Végrehajtást felügyelő:** Humánszolgáltatási Osztály  
**Határidő:** folyamatos

5. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a jelen határozat 1. pontjában meghatározott ajándékozási és a jelen határozat 3. pontjában meghatározott adásvételi szerződés tárgyát képező ingóságok tárolásával és állagmegóvásával összefüggő feladatok ellátásához szükséges, a jelen határozat 3. pontjában rögzített megállapodás megkötésével felmerülő ellenérték biztosítására a 2019. évi költségvetésében nettó 5.640.000,- Ft forrást biztosít.

**Felelős:** Polgármester  
**Végrehajtásért felelős:** Gazdálkodási Főosztály  
**Közreműködik** Humánszolgáltatási Osztály  
**Határidő:** azonnal

**3531 Miskolc, Győri kapu 57.**

**Hrsz.: 22133/273**

**kivett vendéglő, udvar**

**BÉRLETI ÉS TÁROLÁSI DÍJÁNAK  
ÉRTÉKBECSLÉSE**



**MEGBÍZÓ:** Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata  
3525 Miskolc, Városház tér 8.

## Tartalomjegyzék

### 1. Bevezetés

- 1.1 Megbízás tárgya
- 1.2 Értékbecslés célja
- 1.3 Helyszíni szemle
- 1.4 Felhasznált adatok, információk
- 1.5 Alkalmazott értékelési módszerek

### 2. Ingatlan ismertetése

- 2.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok
- 2.2 Ingatlan környezetének ismertetése
- 2.3 Az ingatlan telkének ismertetése
- 2.4 Közművek ismertetése
- 2.5 Az ingatlan ismertetése
- 2.6 Területkimutatás

### 3. Értékmegállapítás

- 3.1 Piaci összehasonlító adatok elemzése

### 4. Értéktanúsítvány

#### Mellékletek:

- 1. Tulajdoni lap
- 2. Település térkép
- 3. Digitális helyszínrajz
- 4. MÉSZ térkép
- 5. Fotók



## 1. Bevezetés

### 1.1 Megbízás tárgya

3531 Miskolc, Győri kapu 57.

Hrsz: 22133/273

alatti kivett vendéglő, udvar

### 1.2 Értékbecslés célja

Az ingatlan meghatározott részére szakszerű tárolási díj megállapítása

### 1.3 Helyszíni szemle

- Helyszíni szemle időpontja: -
- Helyszíni szemlén részt vettek: -

### 1.4 Felhasznált adatok, információk

- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Adásvételen alapuló saját adatbázis

### 1.5 Alkalmazott értékelési módszerek

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A megtörtént, konkrét és ismert adás-vételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Piaci összehasonlító módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása
2. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
3. Fajlagos alapérték meghatározása
4. Értékmódosító tényezők elemzése
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

Értékelés során kiemelten vettem figyelembe a fontosabb értékmódosító tényezőket:

- A vagyonelem elhelyezkedését, környezetét.
- A vagyonelem állapotát, méretét, és hasznosságát.
- Hasonló vagyontárgyak időben eltérő értékesítéséből adódó pozitív, illetve negatív módosító hatásait.
- A vagyon infrastrukturális ellátottságát

#### Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A jövedelem-megközelítés, a vagyontárgy értékét azon nettó bevételek tőkésítésére alapozza, amelyek egy adott időpontban, a vagyontárgy bérbeadásakor keletkeznének, illetve egy vállalkozás esetében az adott ingatlan hozna. Más vonatkozásban a hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

## 2. Ingatlan ismertetése

### 2.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap kelte:	2018.11.30
Helyrajzi száma:	22133/273
Címe:	3531 Miskolc, Győri kapu 57.
Megnevezése:	kivett vendéglő, udvar
Társasház:	nem
Tertülete:	2212 m <sup>2</sup>
Értékelendő terület:	200 m <sup>2</sup>
Tulajdonos:	1/1 tulajdoni hányad arányban FLIPP Bt. 3532 Miskolc, Győri kapu 57.
Tulajdon megszerzésének jogcíme:	tulajdonba adás, adásvétel, közös tulajdon megszüntetése tulajdoni lap szerint
Terhek:	Jelzálogjog: 186 700 Ft összeg erejéig Jogosult: B.A.Z. Megyei Önkormányzat Hivatala Megyei Illetékhivatal 3525 Miskolc, Fazekas u. 2.
Tulajdoni lap III. rész:	<u>Távhő Vezetékjog:</u> az ingatlan teljes területéből 155 m <sup>2</sup> -t érint <u>Jogosult:</u> MIHŐ Kft. 3534 Miskolc, Gagarin u. 52. <u>Vezetékjog:</u> az ingatlan területéből 13 m <sup>2</sup> -t érint. <u>Jogosult:</u> ÉMÁSZ Hálózati Kft. 3525 Miskolc, Dózsa György u . 13.
Széljegy:	nincs

## 2.2 Ingatlan környezetének ismertetése

Az ingatlan Miskolc Győri kapui városrészében fekszik. Északról a Győri kapu - a diósgyőri városrész felé vezető egyik főút - , keletről egy szolgáltatóház üzletekkel, postával, gyógyszertárral, délről 10 emeletes társasházak, nyugatról pedig egy élelmiszerbolt határolják. Az ingatlan környéke csendes, gondozott, tiszta. A közelben található iskola, óvoda, benzinkút, bevásárlóközpontok és szolgáltatóház is. Az ingatlan egészének megközelítése jó, aszfalt burkolattal ellátott út áll rendelkezésre a gyalogos, kerékpáros és gépkocsiforgalom számára. A tömegközlekedési kapcsolata is kiváló, 50 m-re találhatóak a villamos és buszmegállók.

## 2.3 Az ingatlan telkének ismertetése

A vizsgált ingatlan egy 2212 m<sup>2</sup> nagyságú épületből 200 m<sup>2</sup> nagyságú épületrész. Az épület - amelyben az értékelendő ingatlan található - sík fekvésű, téglá szerkezetű földszint + 2 emeletből álló ingatlan, összközműves, távhő szolgáltatással ellátott. Az épület előtt a parkolás megoldott.

## 2.4 Közművek ismertetése

Elektromos ellátás:	230 V
Víz:	közműhálózatos
Csatornahálózat:	közműhálózatos
Gázellátás:	közműhálózatos
Fűtés:	egyedi gázkazán
Melegvíz:	egyedi gázkazán
Épület körüli vízelvezetés:	közműhálózatba vezetve
Egyéb ellátottság:	

## 2.5 Az ingatlan ismertetése

Az értékelendő ingatlanrész ~ 180 m<sup>2</sup> nagyságú kiállítótér és egy ~ 20 m<sup>2</sup> nagyságú helyiség. A kiállított Kárpát-medence népviseleti gyűjtemény rendkívül sérülékeny, ezért a kiállítása illetve tárolása az alábbi feltételekhez kötött: hőmérséklet 18-19 C°, relatív páratartalom 40%, természetes fénytől teljesen elzárt "sötétkamra" elhelyezés, szabályozott fényekkel, UV-mentes világítás: max. 50 lux fényerejű alapvilágítás, max 150 lux fényerejű irányított és korlátozott idejű mozgásérzékelős világítás, hermetikusan záródó, pormentes üveg vitrinek, melyekben enyhe túlnyomás van. Ezek a feltételek a helyiségben jelenleg biztosítottak.

Szintek száma:	földszint + 2 emelet
Alapozás:	beton
Falazatok:	előre gyártott vasbeton
Válaszfalak:	előre gyártott vasbeton
Födémek:	vb. panel szerkezet
Tetőzet:	vb. panel szerkezet lágyfedéssel
Talajnedvesség elleni szigetelés:	van
Homlokzat burkolata:	trapézlemez
Külső nyílászárók:	fa nyílászárók
Belső nyílászárók:	nem ismert
Közművesítettség:	összközműves
Komfortfokozat:	összkomfortos
Fűtés	egyedi gázkazán
Melegvíz ellátás:	nem ismert
Szellőzés:	természetes úton
Belmagasság:	~ 3 m
Építés ideje:	1970-es évek
Felújítás:	nem ismert

## 2.6 Területkimutatás

Üzlethelyiségek	Alapterület.	1,90 m-től nagyobb belm.	Padlóburkolat	Falburkolat	Hasznosság	Hasznos alapterület
	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )				(m <sup>2</sup> )
I. helyiség	180,00	180,00			100%	180,00
II. helyiség	20,00	20,00			100%	20,00
<b>Összes alapt:</b>	<b>200,00</b>	<b>Hasznos alapterület összesen:</b>				<b>200,00</b>

**Hasznos alapterület összesen kerekítve: 200 m<sup>2</sup>**

### 3. Értékmegállapítás

Az ingatlan értékelése helyszíni bejárás, szemrevételezés alapján történt. Megbontásos vizsgálatokat, statikai és diagnosztikai méréseket, számításokat nem végeztünk, így az esetlegesen fennálló, de megtekintés alapján nem észlelhető értékbecsülés befolyásoló tényezőkért (pl. rejtett szerkezeti hibákért, környezetre ártalmas anyagok jelenlétéért, stb.) felelősséget nem vállalunk. A szakvéleményben szereplő értékek megállapítása realizálódott, valós összehasonlító adatok és a szakmai tapasztalataim alapján történtek.

Munkánk során a hazai jogszabályi környezetnek, valamint a hazai és nemzetközi sztenderdeknek megfelelő, legfrissebb szakmai előírásokat igyekeztünk betartani, és alkalmazni, úgymint:

25/1997. (VIII.1.) PM rendelet, 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet, 1997. évi XXX.törvény, 1997. évi LXXVIII. törvény, 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet, RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) ingatlanértékelési szabályai (Red Book 6.kiadás 2010. április), TEGOVA (The Group of European Valuers' Association) ingatlanértékelési ajánlásai, IVSC (International Valuation Standards Council) IVS 2010.

Az értékelésnél figyelembevett főbb szempontok: - műszaki állapot, - használhatóság, - piaci környezet, - közművesítettség, - településen belül való elhelyezkedés, - megközelíthetőség, - építés ideje, - szerkezeti anyagok, - adott területen a piaci kereslet, kínálat, azaz eladhatóság.

### 3.1 Piaci összehasonlító adatok elemzése

Adat forrása	Értékelt	jofogas.hu	jofogas.hu	jofogas.hu	jofogas.hu	jofogas.hu
Postai irányítószám	3531					
Település neve	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Utca/út/tér	Győri kapu 57.	Belváros	József Attila u.	Hejőcsaba	Belváros	Belváros
Házszám/hrsz	22133/273					
Funkció	irodaház	iroda	iroda, üzlet	iroda, üzlet	iroda	iroda
Ingatlan területe:	2 212					
Értékelendő alapterület:	200	60	400	50	140	87
Helyiségek száma	2					
Építés éve (becsült)	1970-es évek	nem ismert	nem ismert	nem ismert	nem ismert	nem ismert
Környezeti index*	3,5	5,0	3,0	3,5	5,0	5,0
Elhelyezkedési index*	4,0	5,0	4,0	4,0	5,0	3,0
Infrastruktúra index*	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	4,0
Minőségi index*	4,0	5,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Bérelti díj (nettó):		165 333	944 760	134 628	385 777	204 541
Bérbeadás éve						
Árváltozás korrekció /hirdetés		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Műszaki felszereltség:		10%	10%	10%	10%	10%
Alapterület korrekció		-5%	5%	-5%	-5%	-5%
Egyéb:		0%	0%	0%	0%	0%
Jelen ár	Ft	155 496	982 078	126 618	362 823	192 370
Fajlagos alapterületi ár	2 583	2 756	2 362	2 693	2 756	2 351
Korrigált fajlagos ár	2 476	2 592	2 455	2 532	2 592	2 211

Index korrekció:						
Index* korrekció:	%	80%	96%	78%	80%	90%
Index korrekció		0,95				
Index korrekcióval módosított fajlagos ár:	HUF/m <sup>2</sup>	2 347				

Össz.nettó alapterület:	m <sup>2</sup>	200
Az ingatlan b. <u>nettó</u> értéke		369 603

Az ingatlanrész nettó becsült tárolási díjának értéke kerekítéssel: 370 000 Ft

#### Alkalmazott korrekciók:

- Árváltozás korrekció: A hirdetésből szolgáló adatforrás fajlagos ára -10%-kal csökkentésre került.
- Alapterület korrekció: A kisebb alapterületű ingatlan fajlagos ára -5%-al csökkentésre-, a nagyobb területű ingatlané +5%-al növelésre került.

A kiállítási tárgyak bemutatására és tárolására speciális feltételek vonatkoznak. A Dr. Tóth Arnold múzeumigazgató úr "Szakmai álláspont a Barna György gyűjtemény tárolási feltételiről" dokumentumából számszerűsíthető, hogy egy újonnan kiépítésre kerülő megfelelő műtárgykörnyezet 15-20 millió forint egyszeri beruházási költséget jelentene, majd a folyamatban lévő építkezést követően funkcióját veszítené. Jelenleg a gyűjtemény elhelyezésére szolgáló ingatlanrészben az értékbecslés 2.5 pontjában leírt feltételek megléte miatt az ingatlan havi nettó tárolási díjának értékét 30%-kal növelem.

Az ingatlanrész nettó becsült tárolási díjának végleges értéke kerekítéssel: 481 000 Ft

#### 4. Értéktanúsítvány

##### Legfontosabb tények és értékelési eredmények összefoglalása

##### Megbízás tárgya:

Az értékelt ingatlan megnevezése	kivett vendéglő, udvar
Ingatlan címe és azonosítása	3532
Település	Miskolc,
Utca, házszám	Győri kapu 57.
Hrsz:	22133/273

##### Tulajdonviszonyok:

Ingatlan tulajdonosának neve	FLIPP Bt.
Címe	3532 Miskolc, Győri kapu 57.
Tulajdoni lap III. bejegyzés	Jelzálogjog: 186 700 Ft összeg erejéig Jogosult: B.A.Z. Megyei Önkormányzat Hivatala Megyei Illetékhivatal 3525 Miskolc, Fazekas u. 2.
Tulajdoni lap III. bejegyzés	Távhő Vezetékjog: az ingatlan teljes területéből 155 m <sup>2</sup> -t érint Jogosult: MIHŐ Kft. 3534 Miskolc, Gagarin u. 52. Vezetékjog: az ingatlan területéből 13 m <sup>2</sup> -t érint. Jogosult: ÉMÁSZ Hálózati Kft. 3525 Miskolc, Dózsa György u. 13.
Ingatlan nyilvántartási megjegyzés, széljegy	nincs
Értékelt jog	tulajdonjog
Értékelés célja	speciális tárolás

##### Ingatlan leírása:

Ingatlan mérete	200 m <sup>2</sup>
Megközelíthetőség	aszfaltozott út felől
Közműellátottság	összközműves
Felépítmény építési ideje	1970-es évek
Felépítmény felújítási ideje	nem ismert
Felépítmények száma	1
Felépítmények állapota	átlagos
Felépítmény nettó redukált területe	200 m <sup>2</sup>

## Hasznosíthatóság:

Jelenlegi funkció	kiállító terem és tároló
Legjobb/legelőnyösebb/leggazdaságosabb használat	kiállító terem és tároló

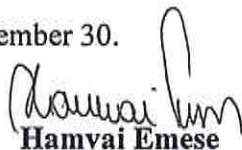
## Értékelés:

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásakor a piaci összehasonlító adatok alapján történő számítást tartom mérvadónak, mivel a jelenlegi piaci viszonyok között a legpontosabb értéket ezen számítás alapján kapjuk. Tárgyi ingatlan és ehhez hasonló ingatlanok forgalma és kínálata közepesnek mondható a településen. A megállapított piaci érték per-, igény-, és tehermentes állapotra vonatkozik. Az értékbecslés csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szövegkörnyezeten kívüli felhasználása, illetve publikálása kizárólag a Megbízó és a Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett. Az értékbecslés a berendezési tárgyak értékét nem tartalmazza. Jelen értékbecslés egy példányban készült.

Értékelési mód	Piaci összehasonlító adatok alapján történő értékelés
Hosszútávú értékállóság kockázata	közepes
Figyelembe vett értékesítési időtartam	180 - 360 nap
Értékelés érvényessége	3 hónap
Helyszíni szemle időpontja	-
<b>Kiállító terem és tároló nettó havi tárolási díja:</b>	<b>481 000 Ft</b>
<b>azaz</b> <b>Négyszáznyolcvanegyezer forint</b> (amely a felszámítandó áfa összegét nem tartalmazza)	

Miskolc, 2018. november 30.

Értékbecslő:

  
**Hamvai Emese**

Nyilvántartási szám: **297/2004**



## Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Miskolc Járás Hivatal  
3525 Miskolc Velogda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle kiadvány  
Megrendelés szám: 90003/98376/2018  
2018.11.30MISKOLC III. KERÜLET  
Beltérület 22133/273 helyrajzi szám

Szerződés: 18

I. RÉSZ				
1. Az ingatlan adatai: alérvény adatok adóvezérlő ág/hívószám megnevezése/	min. ó	terület ha m <sup>2</sup>	kat. t. jöv. k. fill.	használati adatok haszn. kat. jöv. ha m <sup>2</sup> k. fill.
1. Kivett vendéglős, szivar	0	2212	0500	
2. bejegyzés határozat: 50505/2009.04.23 Ingatlan-nyilvántartás Alakítására a ÖNT Fozgalmaba adásával.				
3. bejegyzés határozat: 31306/2011.01.13 Tiltott a MISKOLC III. KERÜLET Belsőterület 22133/276 HRSZ-t területe eljegyzés végleges jog A 22133/276 helyrajzi számú ingatlanon létesült társasház közös tulajdonú részei között 22. szociális jelű 129,10 m <sup>2</sup> alapterületű 1 lépcsőháza közös átjárási szolgálmi jog, a Miskolc, 2010. június 10-án kelt társasháztulajoni alapító okiratban foglalt tartalommal.				

Nem hiteles tulajdoni lap

II. RÉSZ				
9. tulajdoni hányad: 1193/2213 bejegyzés határozat, éskészítési idő: 41070/2003.03.23 erőselet határozat: 43513/2000.09.22 jogcími tulajdonos adatai jogállás: tulajdonos név: FLIPP DEZSŐ TÁRSASÁG cím: 3522 MISKOLC Győri kapu 57 törzsszám: 21217041				
11. tulajdoni hányad: 596/2213 bejegyzés határozat, éskészítési idő: 77905/2007.09.10 jogcími adóvezérlő jogállás: tulajdonos név: FLIPP DEZSŐ TÁRSASÁG cím: 3522 MISKOLC Győri kapu 57 törzsszám: 21217041				
12. tulajdoni hányad: 273/2213 bejegyzés határozat, éskészítési idő: 75030/2007.09.26 jogcími adóvezérlő jogállás: tulajdonos név: FLIPP DEZSŐ TÁRSASÁG cím: 3522 MISKOLC Győri kapu 57 törzsszám: 21217041				

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

# Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Miskolc, József Ilvoni  
3525 Miskolc, Vologda u. 4. Ft. 196.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megnevelés szám: 2000595276/2013

2018.11.30

Szelet: 2/2

MISKOLC III. KERÜLET  
Belterület: 22133/273 helyrajzi szám

Publikációs előző kiadás  
HIRSZ

13. tulajdoni hányad: 151/2213  
Bejegyző határozat, érvényes idő: 30277/2007.02.05  
jogalmi közeg tulajdon megszüntetése  
jogállás: tulajdonos  
név: FLIPP DEKREI TÁRSASÁG  
cím: 3522 MISKOLC Győri kapu 57  
törzsszáma: 21217967  
A 12682/2006. (01.20.) számú rendvény rangjában.

HIRSZ

14. bejegyző határozat, érvényes idő: 40280/2006.03.14  
Jelzálogjog 100 700 Ft. azaz számszócvanhatezer-hatszáz Ft. az ingatlan értéke, az utalás  
szekinté illetékére.  
Szám: 652.215-2/2006.  
utalás: 11 /12.  
jogtul:   
név: B.A.Z. HEVCEI ÖNKORMÉNYZAT HIVATALA HEVCEI ELJÁRÓBIZTOSÁG  
cím: 3525 MISKOLC Farkas utca 2

14. bejegyző határozat, érvényes idő: 34126/2011.06.30  
Vezetékjog  
A 100-361/2010 engedélyszámú, a " Belvárosi megújítási terület ( Belváros20090817 szakasz  
) kávézó vezetékjog érvénytelenítéséről" szolgálati megrendelés az ingatlan területéről 155 m<sup>2</sup>-t érint.  
jogtul:   
név: HÉH MISKOLCI HŐSZOLGÁLTATÓ KFT. törzsszáma: 11385174  
cím: 3534 MISKOLC Gagarin utca 62.

15. bejegyző határozat, érvényes idő: 46717/2012.08.09  
Vezetékjog  
A 400-071/2012. engedély számú (2013) Ujdiósgyőr 0,4 kV-os 2.sz. vezetékrendszere az ingatlan  
területéről 17 m<sup>2</sup>-t érint. (Szám: 410/2011.).  
jogtul:   
név: ERŐS HÁLÓZATI KFT. törzsszáma: 11804495  
cím: 3525 MISKOLC Dózsa György utca 11.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

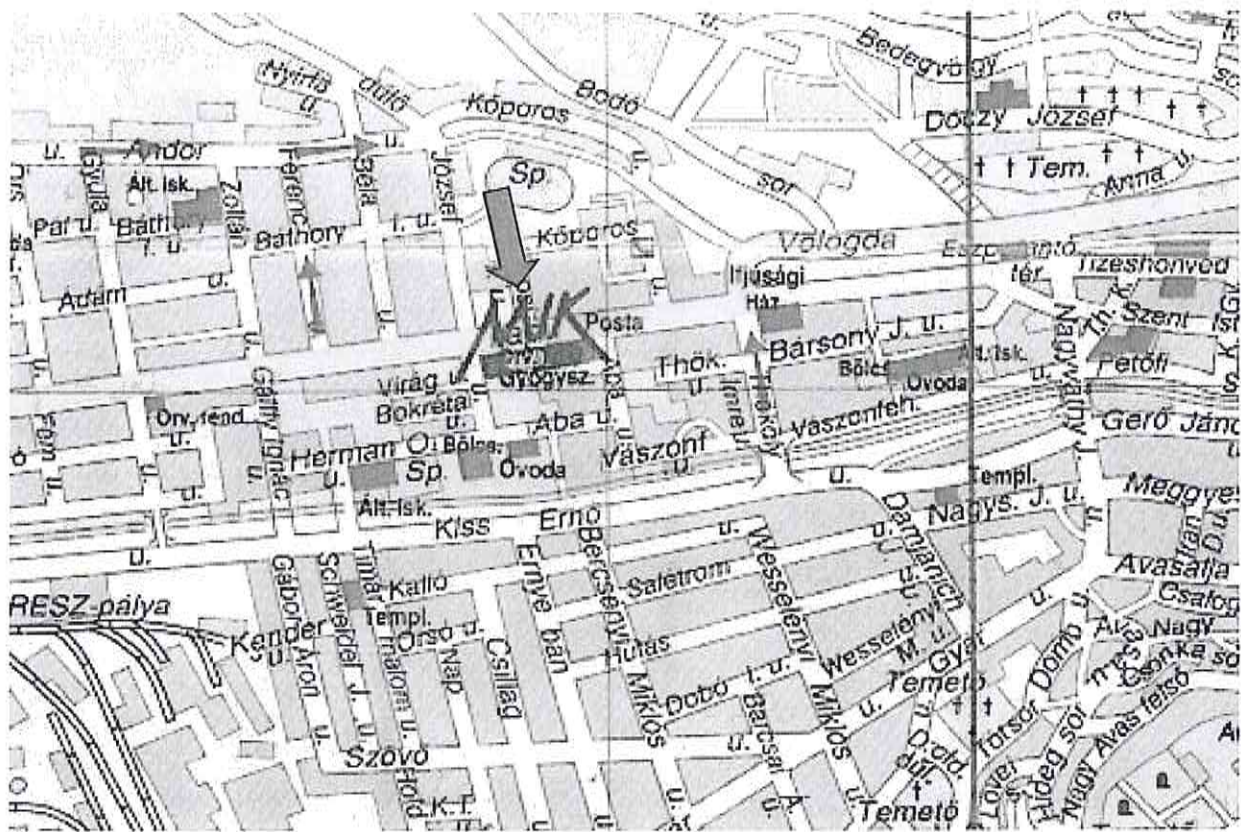
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

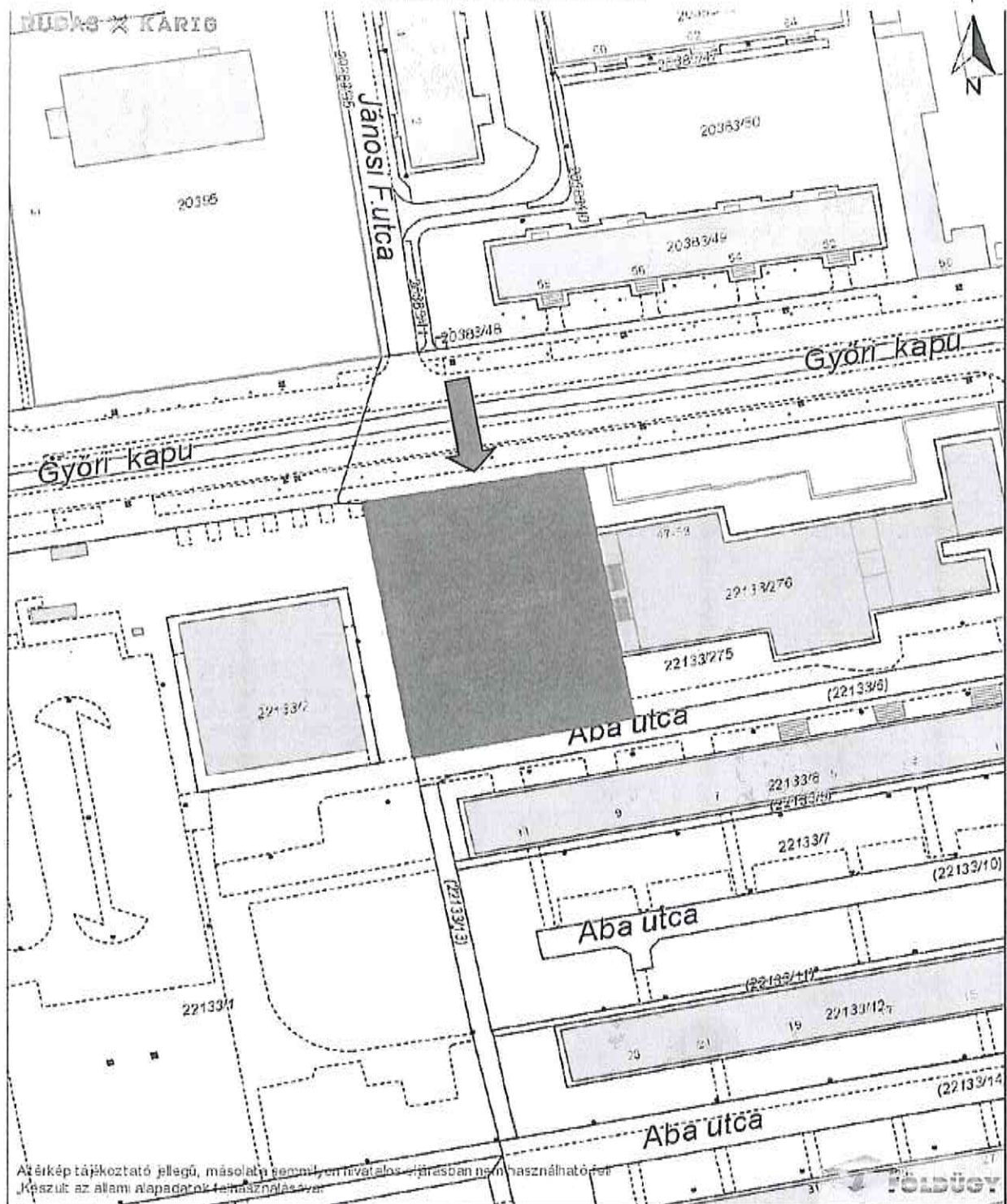
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

### Település térkép



## Digitális helyszínrajz

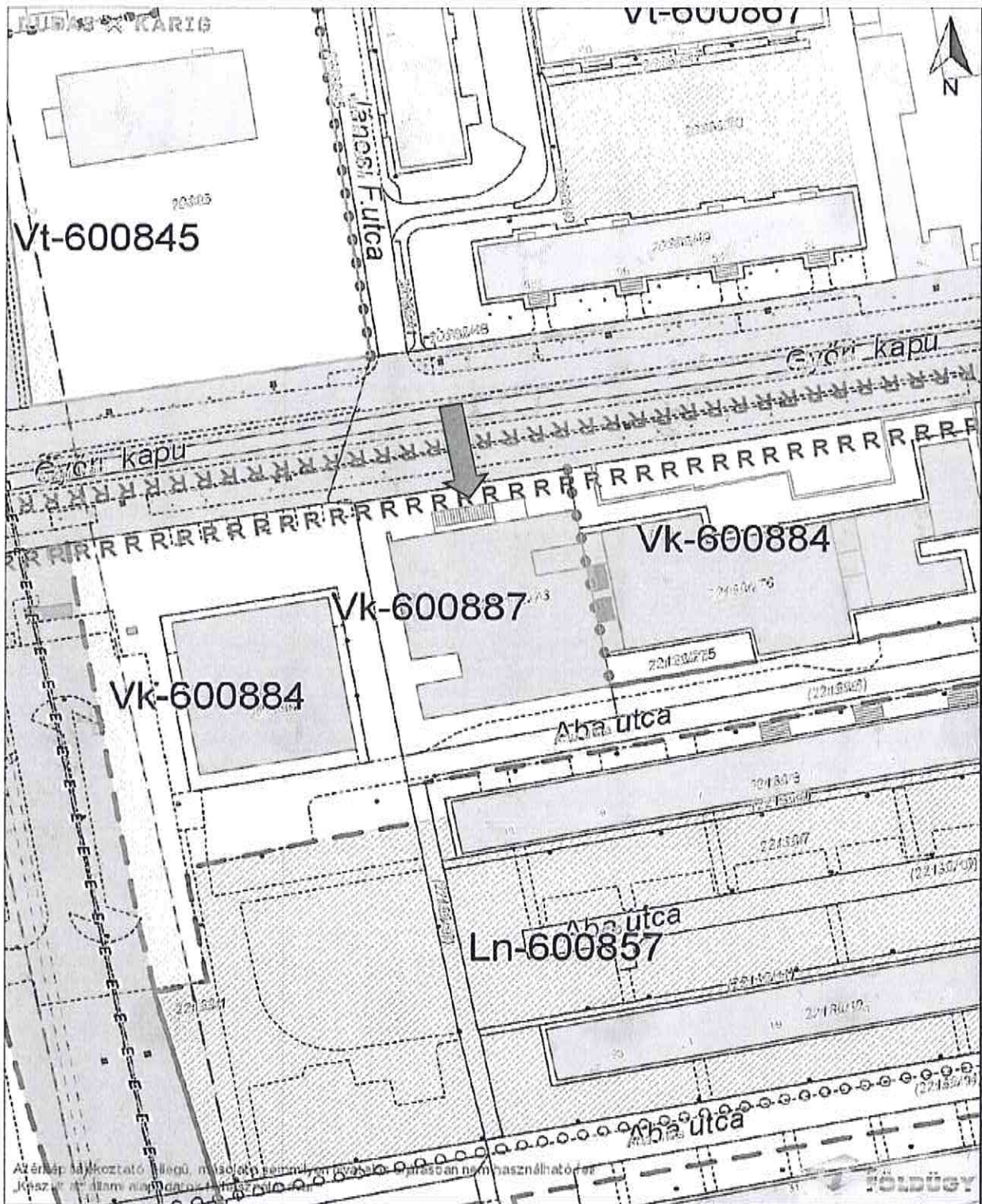


A térkép tájékoztató jellegű, másolatú geomű, amely hivatalos eljárásban nem használható fel.  
Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Dátum: 2018.11.30 11:25  
 Készítette: Miskolc GISPÁN Felhő  
 Méretarány: 1:1000  
 Koordináta: 776944.79, 307914.4 - 777134.76, 308161.17  
 Megjegyzés:



MÉSZ térkép



Dátum:	2018.11.30 11:26
Készítette:	Miskolc GISPÁN Felhő
Méretarány:	1:1000
Koordináta:	776944.79, 307914.4 - 777134.76, 308161.17
Megjegyzés:	

