



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
JEGYZŐJE

Ikt.sz.: 412209-1/2023.

Üi: Kereszti Zsolt

Melléklet: értébecslés
értékelői nyilatkozat
tulajdoni lap

Előterjesztés a Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság
2023. ...03.01..... napján tartandó ülésére

Javaslat

Balatonmáriafürdő 88 hrsz.-ú ingatlanon lévő teniszpálya időszakos bérbeadására

Előkészítésért felelős:

.....
Kurcsicsné dr. Zobolyák Ida
osztályvezető
Vagyongazdálkodási Osztály

Egyeztetve:

.....
Demeter Attila
osztályvezető
Üzemeltetési és Szervezési Osztály

.....
Szilágyi Kornél
főosztályvezető
Gazdálkodási Főosztály

Tisztelt Bizottság!

I. Tartalmi összefoglaló

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában van a Balatonmária-fürdő, Ady E. u. 5. sz. alatti 88 hrsz.-ú ingatlan, amely az ingatlan-nyilvántartás szerint „kivett üdülőépület, udvar” megnevezéssel bír, és jelenleg a Miskolc Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalának (a továbbiakban: Hivatal) gyermeküdülőjeként működik. Az ingatlan a Hivatal, mint költségvetési intézmény használatában, üzemeltetésében áll.

Az ingatlan teljes területe 22.147 m², ennek sarkában található egy kb. 1.600 m²-es területen, önállóan lekerítve egy két salakos teniszpályának és előtte parkolónak helyet adó telekrész, amely az üdültől függetlenül külön bejárattal rendelkezik. E területrészt Miskolc Megyei Jogú Város Jegyzője, mint a Hivatal vezetője 2022-ben 4 hónapra bérbe adta a teniszpályák üzemeltetésére bejelentkező Pákai Norbert egyéni vállalkozó részére. Most ugyanaz a személy szeretné ismétlődő jelleggel időszakosan, szezononként (a bérlő által időben előre jelzett) 3-5 hónapra, de legfeljebb 12 hónapot meg nem haladó időtartamra - idén 2023. június 1. – augusztus 31. közötti időtartamra - bérbe venni.

A pályák előéletével, állapotával és az előzményekkel kapcsolatosan megállapítható, hogy a pályák kiváló helyen, de nem túl jó állapotban voltak, állagmegóvásukra külön forrással a tábor működtető Hivatal nem rendelkezett. (A karbantartáshoz elengedhetetlenül szükséges vörös salak egyedül Salgótarjánban áll rendelkezésre, így az alkalmankénti tetemes szállítási költség miatt a pályák szakszerű, minden igényt kielégítő fenntartása, karbantartása az időjárás /elsősorban az esőzések és a szél/ okozta pályakárok miatt meglehetősen költségesnek bizonyult.) A pályák a tavalyi bérbeadást megelőzően az akkori körülmények között a táborozó gyerekek alkalmankénti teniszezésére szolgáltak, annak éppen megfeleltek.

Az említett, szakmai háttérrel rendelkező bérlő a tavalyi - számításai szerint sikeres - (próba) időszakot követően ismételten jelentkezett bérleti igényével a fentiekben jelzett 3 hónapos időtartamra. Célja nem egyszerűen az állagmegóvás volt, hanem értéknövelő fejlesztések megvalósítása is egyben, a hosszabb távú üzemeltetés érdekét szem előtt tartva. Későbbiekben tervezi - a szezont meghosszabbítandó - akár fedett pálya kialakítását is, hiszen a környéken – saját felmérése szerint – nincs fedett teniszezési lehetőség. Állítása szerint a teniszpályákat folyamatosan meg lehet tölteni étellel, hiszen a gyermekek számára is lehet itt táborozási lehetőséget biztosítani. Emellett - a tábor szolgáltatásaira alapozva - kiváló edzőtáborozási helyszín is lehet akár, a bérlő időszakonként szívesen vinné ide meglévő válogatott tanítványait. A bérlő a bérbevételt követően külön megállapodás szerint vállalja, illetve kötelezettséget vállal arra, hogy táborozási időben, igény esetén – a bérleti szerződésben előre rögzített feltételek és időtartam mellett - pályahasználati lehetőséget biztosít az ott üdülő diákoknak, akár szakképzett oktatóik segítségével is. Pályabérleti igényét pedig évente ismétlődően – egyelőre szezonális jelleggel - folyamatosan fenntartaná.

Tavaly a bérbeadást megelőzően kikértük a gyermektábor vezetőjének véleményét is, mely szerint a két pálya bérbeadása indokolt annak jelenlegi fenntartási problémái/hiányosságai (erre ugyanis külön pénzügyi forrás nem áll rendelkezésre), valamint kedvezőbb kihasználhatósága és esetleges bevételtermelő képessége miatt is. Az így keletkező szerény bevételt javasolt a tábor üzemeltetésére fordítani.

A Miskolc Holding Zrt. elkészítette a tavalyi értékbecslés (MH-BM-000058-1/2021.) felülvizsgálatát. A mellékelt MH-BM-18-0/2023. sz. értékelői nyilatkozat alapján - a bérlő pályabérletre vonatkozó időbeli igényére tekintettel - a kalkulált bérleti díj a 2023-as évre vonatkozóan:

- 2023. 06. 01-től 2023. 08. 31-ig 220.000,- Ft/hó, amely az esetlegesen fizetendő ÁFA összegét már tartalmazza.

A bérleti díjat a bérlő - ahogyan eddig is - a Hivatal által kiállított számla ellenében - a számla kiállítását követő 15 napon belül - átutalással teljesíti. Javaslom a bérleti díj évente, a hivatalos inflációs adattal történő korrekcióját/indexálását. Az indexálás minden év április 1. napjától érvényesítendő a kiszámlázandó havi bérleti díjban.

A bérlő a bérleti díj összeg 50%-nak erejéig azon beruházásainak értékét, amelyeket a Hivatal előzetesen jóváhagyott, jogosult a bérleti díjba beszámítani.

Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII. 15.) önkormányzati rendelete 23. § (7a) bekezdése szerint amennyiben a (7) bekezdés a) pontja alapján a bérbe-, illetve ingyenes használatba adás tizenkét hónapot meg nem haladó időtartamra ismételten ugyanazon szervezet, vagy személy részére történik, az intézmény vezetője a szerződés megkötésére a Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság előzetes jóváhagyásával jogosult.

A fentiekben foglaltak alapján jelen előterjesztés arra tesz javaslatot, hogy a Tisztelt Bizottság előzetesen jóváhagyja, hogy Miskolc MJV Polgármesteri Hivatalának vezetője a Balatonmárfafürdő 88. hrsz.-ú ingatlanon lévő 2 db teniszpálya, valamint a hozzá tartozó parkolóként használt terület vonatkozásában legfeljebb öt éven keresztül határozott idejű, tizenkét hónapot meg nem haladó időtartamra szóló bérleti szerződés(ek)e)t kössön Pákai Norbert egyéni vállalkozóval a fentiekben meghatározott feltételek szerint.

II. Előzmények

A „Tartalmi összefoglaló” részben előadottakon kívül az ügy nem rendelkezik egyéb előzményekkel.

III. Várható szakmai hatások

Amennyiben a bérlőnek sikerül teniszcentrumként, edzőtábor keretében működtetni a pályát, ideális esetben - ilyen jellegű igény esetén - akár még a hivatali gyermektábor kihasználtságát is növelheti a táboroztatási időszakon kívül.

IV. Várható gazdasági hatások

A jelenleg az önkormányzati fenntartású gyermektábor keretén belül, igencsak szerény körülmények között működő és alulhasznosított teniszpálya az I. pontban említett jellemzők alapján a bérbeadás útján hosszú távon jól tervezhető, stabil és állandó bevételt jelenthet a Hivatalnak.

V. Kapcsolódások

Jelen előterjesztés kapcsolódik:

- Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII. 15.) önkormányzati rendelethez.

VI. Javaslat a sajtó tájékoztatására

A sajtó tájékoztatása indokolt.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozatot meghozni szíveskedjen.

Miskolc, 2023. február 22.



dr. Ignác Dávid

jegyző

Határozati javaslat:

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 37/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 3.4. pontja alapján megtárgyalta a „Javaslat Balatonmáriafürdő 88 hrsz.-ú ingatlanon lévő teniszpálya időszakos bérbeadására” című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

Tárgy: a Balatonmáriafürdő 88 hrsz.-ú ingatlanon lévő teniszpálya időszakos bérbeadása

1. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII. 15.) önkormányzati rendelete 23. § (7a) bekezdése szerinti jogkörében eljárva akként dönt, hogy előzetesen jóváhagyja, hogy Miskolc MJV Polgármesteri Hivatalának Jegyzője a Balatonmáriafürdő 88. hrsz.-ú ingatlanon lévő 2 db teniszpálya, valamint a hozzá tartozó parkolóként használt terület vonatkozásában legfeljebb öt éven keresztül határozott idejű, tizenkét hónapot meg nem haladó időtartamra szóló bérleti szerződés(ek)e)t kössön Pákai Norbert egyéni vállalkozóval az alábbi kikötésekkel:
 - Bérleti díj: 2023. év vonatkozásában 220.000,- Ft/hó, amely az esetlegesen fizetendő ÁFA összegét már tartalmazza.
 - A bérleti díjat bérbeadó jogosult minden év április 1. napjától számított esedékességgel a hivatalos, KSH által közölt inflációs rátával indexálni. A bérlő a bérleti díj összeg 50%-nak erejéig azon beruházásainak értékét, amelyeket a Hivatal előzetesen jóváhagyott, jogosult a bérleti díjba beszámítani.
2. A Bizottság felhatalmazza Miskolc MJV Polgármesteri Hivatalának Jegyzőjét az 1. pont szerinti szerződések megkötésére.

Felelős: Bizottság elnöke

Végrehajtásért felelős: Vagyongazdálkodási Osztály

Közreműködik: Gazdálkodási Főosztály

Határidő: az 1. pont tekintetében azonnal, a 2. pont tekintetében folyamatos



**a Balatonmáriafürdő, Ady Endre utca 5. sz. (hrsz: 88)
alatti ingatlan egy részének
BÉRLETI DÍJ MEGHATÁROZÁSA**

Tartalomjegyzék

1. **Bevezetés**
 - 1.1 **Megbízás tárgya**
 - 1.2 **A megbízó**
 - 1.3 **Az értékelés célja**
 - 1.4 **Felhasznált adatok és információk**
 - 1.5 **Feltételezések és érvényességi feltételek**
 - 1.6 **Irat- és dokumentációkezelés**

2. **Az ingatlan ismertetése**
 - 2.1 **A vizsgált ingatlan azonosítása**
 - 2.2 **A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása**
 - 2.3 **Az ingatlan elemeinek bemutatása**
 - 2.4 **Jogi szempontok, hatósági szabályozás**
 - 2.5 **Hasznosítási lehetőségek**

3. **Értékmegállapítás**
 - 3.1 **Értékképzés**
 - 3.2 **Bérleti díj meghatározása**

Mellékletek:

1. számú: településtérkép
2. számú: tulajdoni lap (2022. 02. 07.)
3. számú: térképmásolat (2022. 02. 17.)
4. számú: Szabályozási terv részlet
5. számú: műholdas fotó
6. számú: e-közmű térkép
7. számú: vizsgált ingatlanrész vázlatrajza
8. számú: fotók

BÉRLETI DÍJ MEGHATÁROZÁS

1. BEVEZETÉS

1.1 Megbízás tárgya:

A Balatonmáriafürdő, Ady Endre utca 5. sz. alatti (hrsz: 88) ingatlan egy része

1.2 A megbízó:

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (Miskolc, Városház tér 8.)

1.3 Az értékelés célja:

A Megbízótól kapott információ alapján, az ingatlan egy részére vonatkozó bérleti díj megállapítása tulajdonosi döntés előkészítő dokumentumaként.

1.4 Felhasznált adatok és információk:

Az értékbecslést ún. desktop módszerrel, helyszíni megtekintés nélkül, a Megbízó által rendelkezésre bocsájtott adatok, információk, 2022-ben készült fényképek, valamint a takarnetes rendszer tulajdoni lapja, hivatalos térképmásolata és a Miskolc Holding Zrt. értékesítési adatbázisa alapján készítettük el.

1.5 Feltételezések és érvényességi feltételek:

A rendelkezésünkre bocsátott, valamint beszerzett, megbízhatónak tekintett forrásokból származó adatok és információk, - melyek az értékelés során felhasználásra kerültek -, a tudomásunk szerint helytállóak és pontosak. Teljes körű ellenőrzésüket azonban nem volt mód elvégezni, ezért a szakértő felelőssége e vonatkozásban korlátozottnak tekinthető.

Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége stb.) nem végeztünk. Nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezve, hogy az értékelés időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás nem áll fenn.

Az értékelői vizsgálati módszerünk ún. szemrevételezéses diagnosztika volt, így az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslés befolyásoló tényezőkért (pl.: talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte, geotechnikai hátrányok stb.) nem vállalunk felelősséget.

A közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre, kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait. Ezért a szakvéleményt 90 napig tartjuk érvényesnek.

1.6 Irat- és dokumentációkezelés:

A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják. Az értékbecslés készítése során tudomásunkra jutott adatokat és információkat titokként kezeljük, azokat harmadik fél tudomására csak a Megbízó hozzájárulásával hozzuk. A szakvélemény csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kiragadni és azokat magukban értelmezni nem lehet.

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 A vizsgált ingatlan azonosítása:

A vizsgált ingatlant a Somogy Megyei Kormányhivatal 2022. 02. 07-i takarnetes nyilvántartási adatai szerint azonosítottuk.

Az ingatlanra vonatkozó általános adatok:

Címe:	Balatonmáriafürdő, Ady Endre utca 5. sz.
Hrsz:	88
Területe:	22.147 m ²
Megnevezése:	kivett üdülőépület, udvar
A vizsgált ingatlanrész területe:	1.600 m ²
Tulajdonos:	1/1 tulajdoni hányad arányában Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.)
Jogcíme:	jogutódlás
Terhek:	vezetékjog 55 m ² -t érintően az E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt. (7626 Pécs, Búza tér 8/A.), mint jogosult javára,

2.2. A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása:

Balatonmáriafürdő község Somogy megyében, a Marcali járásban a Balaton délnyugati partján, közvetlenül a Kis-Balaton szomszédságában helyezkedik el, mely az egyik legnagyobb természetes mocsári terület és madárparadicsom egész Közép-Európában. Keszthely 18 km-re nyugatra, Fonyód pedig 17 km-re keletre található innen. Az állandó lakosok száma csupán 650 fő körül van.

8 kilométer hosszú tóparttal rendelkezik, mely teljes egészében lapos. A tó ezen részén a nádas öv szinte teljesen megmaradt (kb. 50 m széles). Az északi part panorámája és a nádas érintetlen természete miatt a tó ezen területén Balatonmáriafürdő a Balaton egyik legcsendesebb és legromantikusabb helye. Itt az egyik legszelebb a Balaton, körülbelül 10 km.

A falu belsőbb területein kisebb szőlők találhatók. A fő bevételi forrás a turizmus. A falu központjában üzletek, valamint néhány szálloda és a nyilvános fürdőpart is található, melyek térítés ellenében vehetők igénybe. Kis öblök állnak rendelkezésre a fürdőzők számára a teljes part mentén (ingyenes, részben jó infrastruktúrával). A házak több mint 95%-a hétvégi és nyaraló.

A község nagyjából a Szigliget és Balatonederics közti öböllel átellenben helyezkedik el a Balaton déli partján. Közigazgatási területe meglehetősen különleges: gyakorlatilag csak egy 6-700 méteres (4-5 telektömbnyi) szélességű, kelet-nyugati irányban viszont körülbelül 6 kilométernyi hosszban elnyúló, tóparti belterületi sávból áll, szárazföldi külterülete lényegében nincs is. Mindössze két szárazföldi szomszédja van, kelet felől Balatonfenyves, dél és nyugat felől pedig Balatonkeresztúr. A tó vízterületén határos még Szigligettel és Balatongyörökkel is.

A közelében, déli határszélétől nem messze húzódik a Budapest és Letenye közötti 7-es főút, valamint az azzal párhuzamos M7-es autópálya, ezeken kényelmesen elérhető Budapest-Székesfehérvár-Siófok és Nagykanizsa felől is.

Közigazgatási területét az országos közutak közül csak a Balatonkeresztúr-Balatonberény közt húzódó 7119-es út érinti.

A hazai vasútvonalak közül a településen a Balaton déli parti településeinek végighúzódnak, 30-as számú Székesfehérvár–Gyékényes-vasútvonal halad át, melynek egy megállási pontja van itt; Balatonmáriafürdő vasútállomás a lakott terület nyugati felében helyezkedik el, a 7119-es út vasúti keresztezésétől nem messze. A vasútvonal jó közlekedési viszonyokat teremt a fővároson kívül még egy nagyvárossal, Székesfehérvárral, de ezen a vasútvonalon fekszik Nagykanizsa is.

További fejlődéseknek örvendezhetett a fürdőhely, sok pénzből emeletes szállóhelyek, éttermek, üdülőházak épültek, de a legnagyobb fejlődést az 1969-ben elkészült kikötő jelentette. A nyári időszakban rendszeresen indulnak személyszállító hajók Balatongyörökre, Szigligetre és Badacsonyba. A kikötő építésekor kialakított móló ma az egyik legnagyobb látványossága az üdülőtelepülésnek, hisz mi sem lenne kellemesebb esti program a turistáknak, mint a mólóról végignézni a csodálatos Balatoni naplementét. Emellett hangulatos központja is vonzza az arra tévedő turistákat, a hosszú bazársoroknál mindenki találhat kedvére valót.

Az utóbbi időben annyira egybeolvadt Balatonkeresztúrral, hogy szinte csak a helyiek tudják, mikor melyik településen járnak.

Ma is nagy iramban fejlődik Balatonmáriafürdő, két másik településsel, Balatonkeresztúrral és Balatonberényvel közös hivataluk van. Sok a német nyelvterületről érkező vendég, egy német partnertelepülése és vendéglői is vannak. De a magyar turistákat (vagy nyaralókat) is szívesen várják a badacsonyi hegyekre és a keszthelyi öbölre néző strandhelyek.

(forrás: wikipedia.org)

Az ingatlan Balatonmáriafürdő központjától nyugatra az Ady Endre utca és közvetlenül a Balaton között található. Tágabban vett környezete és közvetlen környezete is üdülőövezet, így túlnyomórészt nyaralók, szálláshelyek alkotják.

A 2,2 ha-os ingatlan a Miskolci Polgármesteri Hivatal Gyermek Táboráé.

Déli oldalról az Ady Endre utca, nyugatról üdülőházak, északról a Balaton, keletről a balatonmáriafürdői központi strand a közvetlen szomszédai.

A tömegközlekedési kapcsolata megoldott, mind a vasútállomás, mind a hajóállomás kb. 1 km-re érhető el. Az ingatlan gépjárművel történő megközelítése aszfaltos úton lehetséges.

2.3 Az ingatlan (telek) bemutatása

Az ingatlan földterülete közel szabályos téglalap alakot formáló sík terület. Teljesen körbekerített, az utcafronton részben szögacél oszlopok közötti drótfonat kerítéssel, részben kőoszlopok között kőlábazaton lévő acélpálca mezőkkel. Mindkét kerítésszakasz rendelkezik személy- és gépkocsi kapuval.

Az ingatlan dél-keleti részében találjuk a több épületet magába foglaló gyermektábor. Az északi és nyugati terület gondozott, ápolt zöldfelülettel rendelkezik, füvesített résszel, díszcserjékkel, bokrokkal, fákkal.

A vizsgált ingatlanrész, amely két salakburkolatú tenispályát és körülötte füves területet jelent, a telek dél-nyugati sarkában található, közvetlen közterületi kapcsolattal.

A vizsgált ingatlanrészt az értékelés során, az e-közmű térkép adatai alapján összközművesnek tekintettük.

Környezetvédelmi szempontból az ingatlanegyüttes korábbi és jelenlegi működése kapcsán környezetszennyezés nem vélelmezhető. Nincs információnk arról, hogy környezetvédelmi hatósági intézkedés megtételére az elmúlt 10 évben sor került volna.

2.4 Jogi szempontok, hatósági szabályozás

Az ingatlan rendezett tulajdoni viszonyokkal bír.

Balatonmárfürdő Község Önkormányzatának Építési Szabályzata az értékelés tárgyát képező ingatlant Vt₃-SZK-7,5K-30-3000-K-K övezetbe sorolja.

- (1) A településközpont vegyes terület az igazgatási, oktatási, kereskedelmi, szolgáltató és lakó és üdülő épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A szabályozási terven a terület jele: „Vt”. A szabályozási terven Vt1-Vt9 jelű övezetek jelöltek. A beépítési mód meghatározását, a legnagyobb építmény magasságot, a beépítettség mértékét, és a minimális teleknagyságot a szabályozási terv is tartalmazza az alábbiak szerint:

Vt₃ Településközpont vegyes zóna

SZK	Beépítési mód – Szabadon álló / Kialakult
7,5K	Megengedett építménymagasság - 7,5 m / Kialakult
30	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke - 30 %
3000	Megengedett legkisebb építési telek nagysága – 3000 m ²
K	Megengedett legkisebb telekszélesség - Kialakult
K	Megengedett legkisebb telekmélység - Kialakult

- (3) A legkisebb építménymagasság: egy szint
- (4) A legkisebb zöldfelület mértéke a telekterület 10 %-a, kivétel ez alól a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv határa és a Balaton jogi partvonala közötti zöldterületek, ahol a legkisebb zöldfelület mértéke a telekterület 30%-a.
- (5) A településközpont vegyes területen (Vt) több különálló épület is elhelyezhető. Lakóépületen kívül a területen még elhelyezhető igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, kivételesen elhelyezhető a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület, termelő kertészeti építmény az OTÉK kivételesen elhelyezhető építményekre vonatkozó általános előírásának a figyelembe vételével. A területen elhelyezhető 3,5 t önsúlynál nem nehezebb gépjárművek garázsa és önálló parkoló területe.
- (6) A területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek számára.
- (7) Vt₆ övezetekben a parkolási lehetőséget közterületen, 500 méteren belül kell biztosítani.
- (8) Vt₈ építési övezetben a szintterületi mutató értéke 1,4 amely érték 0,25-al növelhető terepszint alatti gépjárműparkolóval kialakított épületek létesítése esetén

2.5 Hasznosítási lehetőségek

A vizsgált ingatlanrészt a Megbízótól kapott információ alapján 1600 m² alapterülettel vettük figyelembe. Ez a terület túlnyomórészt maga a két, kb. 3 méter magas, acéloszlopok közötti drótfonat kerítéssel teljesen körbekerített, salakborítású tenispálya, illetve a tenispályák és az utcafronti kerítés közötti zöldfelület, amely gépkocsik parkoltatására is alkalmas.

Az ingatlanrész önálló, kétszárnyú, gépjármű kapun keresztül is megközelíthető.

A Megbízó elmondása szerint a teniszpályák jelenlegi hasznosítása, karbantartása rendkívül szerény keretek között történik. Ugyanakkor mivel balatoni üdülőhelyről van szó, van igény a fejlesztésre, jobb hasznosításra.

A pályáknak mind a burkolata, mind a kerítése, felújításra szorul.

3. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

3.1. Értékképzés

A vizsgált ingatlanrész bérleti díját az alábbiak szerint határoztuk meg:

Az ingatlanrész funkcióját, megközelíthetőségét, elhelyezkedését, adottságait, karbantartottságát, a hasonló teniszpályák bérleti díjait figyelembe véve közelítettük meg a bérleti díj értékét.

A megbízótól kapott információk, továbbá az általunk elvégzett számítások alapján 1 db teniszpálya bérleti díja 2.824 Ft / óra. Feltételezve, hogy április 1-től május 31-ig és szeptember 1-től október 31-ig a pályák kihasználtsága kisebb, így ezekben az időszakokban 40%-os, június 1-től augusztus 31-ig 70%-os kihasználtságot vettünk figyelembe 30 nap/hó idővel. Szintén számításba vettük az érintett területek karbantartását (amely nem egyenértékű a felújítási költségekkel). Az így kapott bérleti díjat csökkentettük az üzemeltetési, menedzselési költség, begyűjtési veszteség (5%), valamint az elvárt befektetői haszon (25%) értékével, illetve a pályáüzemeltető munkavállaló munkabérével és a terület rendszeres takarításának költségével. A teniszpályák és az utcafronti kerítés közötti gépkocsik parkoltatására is alkalmas terület. Feltételezve, hogy az esetleges parkoltatás térítésmentes, amely a pálya bérleti díjába van beépítve, a terület bérleti díjával nem, de annak karbantartási költségeivel számolunk.

Összehasonlító adatok Balaton parti kiadó teniszpályákra :

	I	II	III	IV.	V.	VI
Adat forrása	Értékelt ingatlan	balatonboglar.hu	annagrandhotel.hu	szarszotenisz.hu	szigliget.hu	likebalaton.hu
Elhelyezkedése	Balatonmáriaifürdő, Ady Endr u. 5.	Balatonboglár	Balatonfüred	Balatonszárszó	Szigliget	Zamárdi
Helyrajzi szám	88					
Funkció	teniszpálya	teniszpálya	teniszpálya	teniszpálya	teniszpálya	teniszpálya
Telek mérete (m2)	22 147	nem ismert	nem ismert	nem ismert	nem ismert	nem ismert
Értékelt telek mérete (m2)	1 600	nem ismert	nem ismert	nem ismert	nem ismert	nem ismert
Kiadható teniszpálya	1	1	1	1	1	1
Műszaki állapota	gyenge	jó	jó	jó	jó	jó
Bruttó kínálati / eladási ár		3 600	3 000	3 600	3 000	2 600
Fajlagos ár (Ft/m ²)		3 600	3 000	3 600	3 000	2 600
Egyedi korrekciók a vizsgált ingatlanhoz képest (%)						
Régió belüli elhelyezkedése miatt		0%	-5%	0%	-5%	-5%
Infrastrukturális ellátottság miatt		0%	0%	-5%	-5%	-5%
Műszaki állapot miatt		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Korrekció összes		-5%	-10%	-10%	-15%	-15%
Fajlagos bérleti díj (Ft/pálya)		3 420	2 700	3 240	2 550	2 210
Korrigált fajlagos ár (Ft/pálya)	2 824	3 257	2 455	2 945	2 217	1 922
Korrigált fajlagos átlagár (Ft/m2)				2 824		

	Ft/h	óra	Kihasználtság %	
Teniszpálya bérleti díj - elő-, utószezon (Ft)	2 824	-	0%	-
Teniszpálya bérleti díj - főszezon (Ft)	2 824	9	70%	17 791
Teniszpálya bérleti díj összesen (Ft/nap/pálya) bruttó				17 791
Teniszpályák száma (db)				2
Teniszpálya használat (nap/hó)				30
Bérleti díj összesen (Ft/hó) bruttó				1 067 472
Érintett ingatlanok alapterülete (m2)				1 600
Teniszpálya + parkoló karbantartás (Ft/m2)				1 250
Teniszpálya + parkoló karbantartási éves költsége (Ft/év)				2 000 000
Teniszpálya + parkoló karbantartás havi költsége (Ft/hó)				285 714
Teniszpálya + parkoló karbantartással csökkentett bérleti díj (Ft/hó)				781 758
Begyűjtési veszteség, menedzselés, üzemeltetés			5%	39 088
Elvart befektetői haszon			25%	195 439
Összes csökkentés:			30%	547 230
Pályaüzemeltető munkavállaló munkabéreköltsége (Ft/hó)				300 000
Takarítás költsége (Ft/hó)				50 000
Bevétel, költségek levonása után (Ft/hó) bruttó				197 230

3.2 Bérleti díj meghatározása

Figyelemmel az ingatlanrész elhelyezkedésére, fejlesztési lehetőségeire, karbantartottságára, egészének műszaki állapotára a tulajdonjogra vonatkozóan az üres, per-, igény, s tehermentes állapotra szóló bérleti díj meghatározását a 3.1 pontban leírtak alapján

200.000.- Ft/hó, azaz
Kettőszázezer forint/hó összegben
határozzuk meg,
(amely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2022. március 23.

Készítette:



Hamvai Emese
értékbecslő munkatárs
ingatlan vagyonértékelő
névjegyzék szám: 2/2019.



Kovács Péter
értékbecslő munkatárs
ingatlan vagyonértékelő
névjegyzék szám: 11/2013.



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Somogy Megyei Kormányhivatal
Márcsi Széchenyi u. 44.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/2938/2022

2022.02.07

Szektor : 53

BALATONMÁRIAFÜRDŐ

Beltérület 88 helyrajzi szám

8647 BALATONMÁRIAFÜRDŐ Ady Endre utca 5.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak

művelési ág/kivett megnevezés/

m²o

terület

ha m²

kat.t.jöv.

k.fill.

alrészlet

terület

kat.jöv.

ha m²

k.fill.

. Kivett üdülőépület, udvar

0

2.2147

0,00

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34104/1993.08.26

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3530 MISKOLC Petőfi Sándor utca 23

törzsszám: 15472009

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36553/2010.09.13

Vezetékjog

55 m² nagyságú területre.

jogcím:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTMŰKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614

cím : 7626 PÉCS Bába tér 8/A.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

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

Somogy Megyei Köormányhivatal
 Marcali Széchenyi u. 44.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

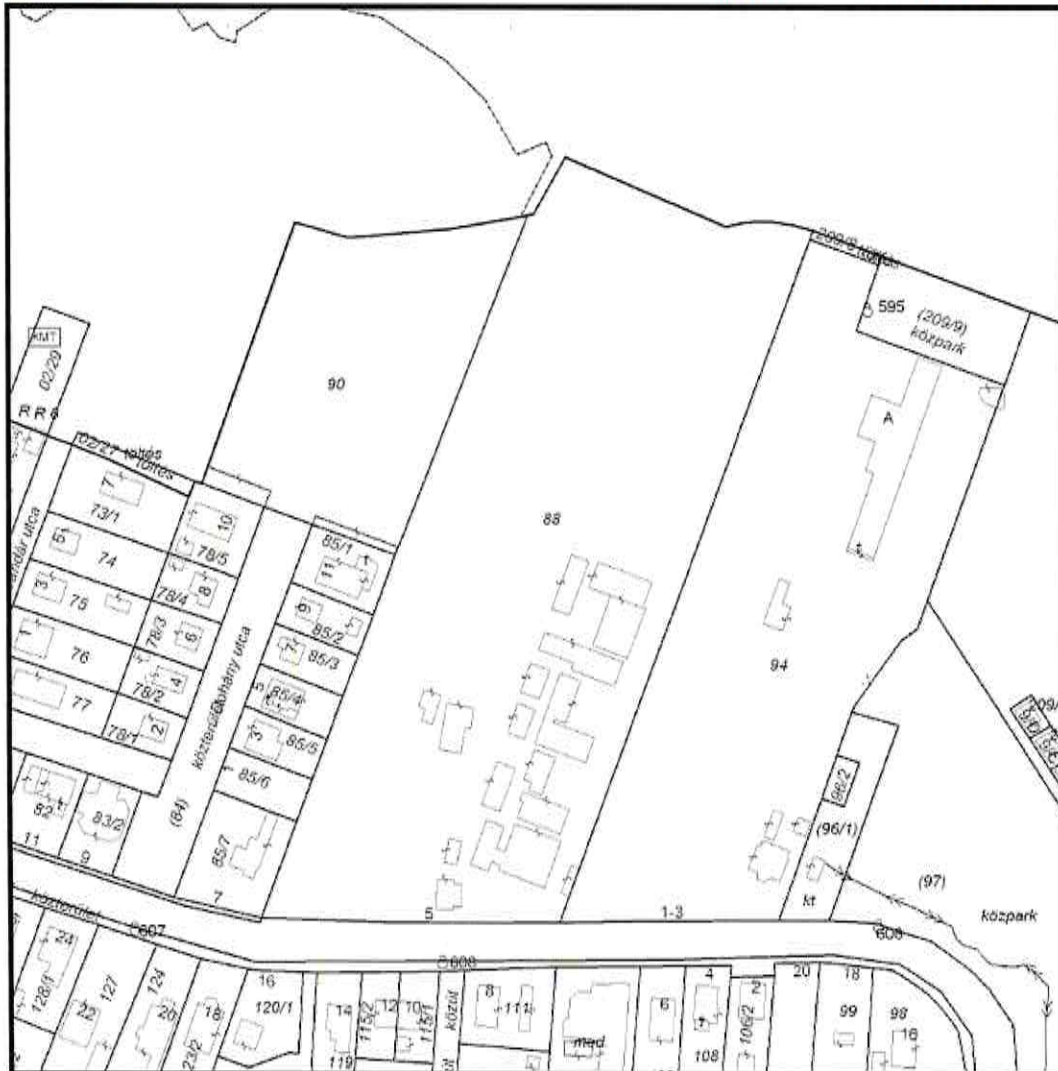
2022.02.17 08:58:35

Helyrajzi szám: BALATONMÁRIAFÜRDŐ belterület 88

Megrendelés szám: 7/135/2022

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 16487220002022



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!









Utcakép keleti irányba



Utcakép



Gépjármű kapu a vizsgált ingatlanrészre



A vizsgált ingatlanrész füves területe



A teniszpálya körüli kerítés egy része



A vizsgált ingatlanrész füves területe



Bejárat a tenispályákra



A körbekerített tenispályák



Salak borítású tenispálya



Salak borítású tenispálya



A nyugati oldali tenispálya



A keleti oldali tenispálya



MiskolcHolding

A Miskolc Csoport tagja

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

**Beruházási, Építési és Karbantartási
Igazgatóság**

3530 Miskolc, Hunyadi u. 19.

iktatószám: MH-BM-18-0/2023

Értékelői nyilatkozat

A MISKOLC Holding Zrt. Beruházási, Építési és Karbantartási Igazgatósága (3525 Miskolc, Hunyadi u. 19.) Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának (3530 Miskolc, Városház tér 8.) megbízása alapján nyilatkozunk, hogy az általunk MH-BM-58-1/2022 iktatószámon, 2022. március 23-án elkészített, Balatonmáriafürdő, Ady Endre utca 5. sz. (hrsz: 88) alatti ingatlan egy részének bérleti díj megállapítása, a szakvéleményben leírt tartalommal és a mellékelt táblázatban aktualizált összeggel jelenleg is reális.

Jelen nyilatkozat a 2022. március 23-án készített értékbecsléssel és az aktualizált számítással együtt érvényes, az abban foglalt jogi hivatkozások és kikötések jelen igazolásra is hatályosak.

Összehasonlító adatok Balaton parti kiadó tenispályákra :

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.
Adat forrása	Értékelt ingatlan	balatonboglar.hu	annagrandhotel.hu	szarszotenisz.hu	szigliget.hu	likebalaton.hu
Elhelyezkedése	Balatonmáriafürdő, Adv Endr u. 5.	Balatonboglár	Balatonfüred	Balatonszárszó	Szigliget	Zamárdi
Helyrajzi szám	88					
Punkció	tenispálya	tenispálya	tenispálya	tenispálya	tenispálya	tenispálya
Telek mérete (m ²)	22 147	nem ismert	nem ismert	nem ismert	nem ismert	nem ismert
Értékelt telek mérete (m ²)	1 600	nem ismert	nem ismert	nem ismert	nem ismert	nem ismert
Kiadható tenispálya	1	1	1	1	1	1
Műszaki állapota	gyenge	jó	jó	jó	jó	jó
Bruttó kínálati / eladási ár		4 000	3 000	3 600	3 500	3 400
Fajlagos ár (Ft/m ²)		4 000	3 000	3 600	3 500	3 400
Egyedi korrekciók a vizsgált ingatlanhoz képest (%)						
Régió belüli elhelyezkedése miatt		0%	-5%	0%	-5%	-5%
Infrastrukturális ellátottság miatt		0%	0%	-5%	-5%	-5%
Műszaki állapot miatt		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Korrekció összes		-5%	-10%	-10%	-15%	-15%
Fajlagos bérleti díj (Ft/pálya)		3 800	2 700	3 240	2 975	2 890
Korrigált fajlagos ár (Ft/pálya)	3 121	3 619	2 455	2 945	2 587	2 513
Korrigált fajlagos átlagár (Ft/m ²)				3 121		

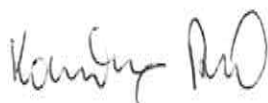
	Ft/h	óra	Kihasználtság %	Ft
Tenispálya bérleti díj - elő-, utószezon (Ft)	3 121	-	0%	-
Tenispálya bérleti díj - főszezon (Ft)	3 121	9	70%	19 662
Tenispálya bérleti díj összesen (Ft/nap/pálya) bruttó				19 662
Tenispályák száma (db)				2
Tenispálya használat (nap/hó)				30
Bérleti díj összesen (Ft/hó) bruttó				1 179 738
Érintett ingatlanok alapterülete (m ²)				1 600
Tenispálya + parkoló karbantartás (Ft/m ²)				1 300
Tenispálya + parkoló karbantartási éves költsége (Ft/év)				2 080 000
Tenispálya + parkoló karbantartás havi költsége (Ft/hó)				297 143
Tenispálya + parkoló karbantartással csökkentett bérleti díj (Ft/hó)				882 595
Begyűjtési veszteség, menedzselés, üzemeltetés			5%	44 130
Elvart befektetői haszon			25%	220 649
Összes csökkentés:			30%	617 817
Pályaüzemeltető munkavállaló munkabéreköltsége (Ft/hó)				345 000
Takarítás költsége (Ft/hó)				55 000
Bevétel, költségek levonása után (Ft/hó) bruttó				217 817

Aktualizált bérleti díj:

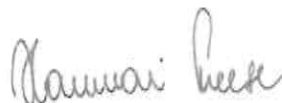
**220.000.- Ft/hó, azaz
Kettőszázhuszezer forint/hó,**
(amely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2023. január 12.

Készítette:



Kovács Péter
értékbecslő munkatárs
ingatlan vagyoneértékelő
névjegyzék szám: 11/2013.



Hamvai Emese
értékbecslő munkatárs
ingatlan vagyoneértékelő
névjegyzék szám: 2/2019.

Balatonmáriafürdő, Adv Endre utca 5. sz. (hrsz: 88) alatti ingatlan egy részének bérleti díj meghatározásának aktualizálása

Somogy Vármegyei Kormányhivatal
 Marcali Széchenyi u. 44.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/2924/2023

2023.02.15

BALATONMÁRIAFÜRDŐ

Szektor: 53

Belterület 88 helyrajzi szám

8647 BALATONMÁRIAFÜRDŐ Ady Endre utca 5.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett üdülőépület, udvar	0	2.2147	0.00	

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34104/1993.08.26

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3530 MISKOLC Petőfi Sándor utca 23

törzsszám: 15472009

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36553/2010.09.13

VezetékJog

55 m2 nagyságú területre.

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE